

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”



Por medio del presente reglamento, obligatorio para la vinculación de inversionistas a la cartera colectiva cerrada por compartimentos denominada “FIDUPAIS INMOBILIARIA” se establecen los principios y normas bajo los cuales se regirá la relación que surge entre la FIDUCIARIA DEL PAÍS S.A. – FIDUPAIS S.A. y los inversionistas con ocasión del aporte de recursos a la cartera colectiva.

## Capítulo I. Aspectos generales

### Cláusula 1.1. Sociedad Administradora

Es Fiduciaria del País S.A., cuya sigla es FIDUPAÍS, una sociedad fiduciaria legalmente constituida mediante Escritura Pública Nro. 3079, otorgada el tres (3) de agosto de dos mil nueve (2009) ante la Notaría Veinte (20) del Circuito Notarial de Bogotá D.C., con domicilio principal en la misma ciudad, con certificado de autorización otorgado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante la Resolución Nro. 1665 del 30 de octubre de dos mil nueve (2009), y con Nit. Nro. 900305083-6. Cuando en el presente reglamento se emplee la expresión “Sociedad Administradora”, se entenderá que se hace referencia a la sociedad aquí mencionada.

### Cláusula 1.2. Cartera Colectiva

La Cartera Colectiva que se regula por este reglamento se denominará “FIDUPAIS INMOBILIARIA” y será de naturaleza cerrada por compartimentos de tres (3) clases que se denominan: **1. Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles, 2. Inmuebles en Renta mediano plazo y 3. Inmuebles en Renta Largo plazo.** Cuando en el presente reglamento se emplee la expresión “Cartera Colectiva Inmobiliaria”, se entenderá que se hace referencia a la cartera “FIDUPAIS INMOBILIARIA” que aquí se reglamenta, que también podrá denominarse “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”.

### Cláusula 1.3. Duración

Los compartimentos de La Cartera Colectiva tendrán una duración así:

- 1. Compartimentos de Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles:** la duración de cada compartimento compuesto por este tipo de activos será de hasta tres años (3), incluido un año (1) de liquidación, contados a partir del inicio de operaciones del compartimento. Los sucesivos compartimentos que se abran, con inversiones en este tipo de activos, se numerarán en orden consecutivo del número 1 en adelante, para identificarlos.
- 2. Compartimento Inmuebles en Renta Mediano plazo:** la duración de este compartimento será de hasta seis (6) años incluido un (1) año de liquidación, contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del compartimento.
- 3. Compartimento Inmuebles en Renta Largo Plazo:** la duración de este compartimento será de once (11) años incluido un (1) año de liquidación, contados a partir de la fecha de inicio de operaciones del compartimento.

Los derechos de los inversionistas únicamente serán redimidos al vencimiento del plazo de duración del correspondiente compartimento, sin perjuicio de la posibilidad de liquidación parcial anticipada por la venta de activos ilíquidos en cada compartimento, a criterio del comité de inversiones.

El comité de inversiones aprobará el monto, plazo, activos y condiciones de las inversiones o liquidación de las mismas en cada compartimento.

El término de duración de cada compartimento podrá prorrogarse por la Asamblea de Inversionistas del respectivo compartimento.

### Cláusula 1.4. Sede

La Cartera Colectiva tendrá como sede el mismo lugar donde funcionan las oficinas principales de la Sociedad Administradora, que en la actualidad se encuentran en la Transversal 23 N° 94-33 piso 4° y 5°, de la ciudad de Bogotá D.C. En dicha dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos a la Cartera Colectiva. No obstante, se podrán recibir y entregar recursos para la Cartera Colectiva en las agencias o sucursales de la Sociedad Administradora o en las oficinas de las entidades con las que la Sociedad Administradora haya suscrito contratos de corresponsalia o uso de red de oficinas o equivalentes, que se encuentren vigentes, casos en los cuales la responsabilidad será exclusiva de la Sociedad Administradora. La Sociedad Administradora revelará a través de su sitio web, [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com), las entidades con las que tiene suscritos contratos de corresponsalia o uso de red de oficinas o equivalentes, que se encuentren vigentes.

### Cláusula 1.5. Segregación patrimonial

De conformidad con lo dispuesto por los artículos 68 de la Ley 964 de 2005 y 3.1.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, y todas aquellas normas que los sustituyan, modifiquen o deroguen, los bienes que formen parte de cada compartimento de la Cartera Colectiva constituyen un patrimonio independiente y separado de los activos propios de la Sociedad Administradora y de aquellos que ésta administre en virtud de otros negocios, 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 de la Cartera Colectiva, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le asiste a la Sociedad Administradora por la gestión y el manejo de los recursos. Los activos de la Cartera Colectiva no hacen parte de los de la Sociedad Administradora, no constituyen prenda general de los acreedores de ésta y estarán excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la Sociedad Administradora.

Cada vez que la Sociedad Administradora actúe por cuenta de la Cartera Colectiva, se considerará que compromete únicamente los recursos de ésta.

### Cláusula 1.6. Cobertura

La Sociedad Administradora ha contratado una póliza de seguros, que estará vigente durante toda la existencia de la Cartera Colectiva, cuya cobertura, vigencia y entidad aseguradora podrán ser consultadas en el sitio web, [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com). Esta póliza amparará los riesgos señalados en el artículo 3.1.3.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

### Cláusula 1.7. Monto máximo de recursos administrados

En concordancia con lo establecido en el artículo 3.1.3.1.2 del Decreto 2555 de 2010, la Sociedad Administradora no podrá gestionar recursos a través de carteras colectivas que superen el equivalente a 100 veces el monto de su capital pagado y la reserva legal, ambos saneados, y la prima en colocación de acciones, menos el último valor registrado de las inversiones participativas mantenidas en sociedades que puedan gestionar recursos de terceros bajo las modalidades de administración de valores, administración de portafolios de terceros o administración de carteras colectivas o fondos.

### Cláusula 1.8. Monto mínimo de participaciones y número mínimo de suscriptores

La Cartera Colectiva deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a 2.600 salarios mínimos mensuales legales vigentes (2.600 SMMLV), monto que deberá alcanzarse en un plazo de seis (6) meses contados a partir del inicio de operaciones de la Cartera Colectiva.

“Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades”.

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

Así mismo, la Cartera Colectiva deberá tener un mínimo de dos (2) inversionistas, el cual deberá ser alcanzado en un plazo de seis (6) meses contados a partir del inicio de operaciones de la Cartera Colectiva.

## Cláusula 1.9. Calificación de la Cartera Colectiva

La Sociedad Administradora podrá contratar la calificación de la Cartera Colectiva. Los gastos de la calificación correrán por cuenta de la Cartera Colectiva; la calificación sobre la habilidad para administrar carteras colectivas no estará a cargo de la cartera colectiva. La sociedad calificadora deberá medir como mínimo el riesgo de administración, riesgo operacional, riesgo de mercado, riesgo de liquidez y de crédito de la cartera, y riesgo de solvencia, cuando a ello haya lugar. La calificación se obtendrá por una vigencia máxima de un (1) año, vencido el cual, deberá actualizarse. La Sociedad Administradora revelará al público por los medios de suministro de información previstos en el presente reglamento, todas las calificaciones de la Cartera Colectiva que se encuentren vigentes.

## Cláusula 1.10. Monto Máximo de la Cartera Colectiva

El monto máximo de recepción de aportes será por valor de trescientos mil millones de pesos (\$300.000.000.000), los cuales se podrán distribuir de la siguiente forma según el tipo de compartimento.

1. **Compartimentos de Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles:** La cartera colectiva podrá tener hasta treinta (30) compartimentos de esta clase. Se contempla la creación de hasta veinte (20) compartimentos cuyo máximo valor sea de cinco mil millones de pesos (\$5.000.000.000), y hasta (10) compartimentos cuyo máximo valor sea de diez mil millones de pesos (\$10.000.000.000). Estos compartimentos, tendrán un plazo de un (1) año para recibir suscripciones de inversionistas, contados desde el momento de inicio de operaciones del correspondiente compartimento, con posibilidad de extender o prorrogar la suscripción de inversiones por seis (6) meses más.
2. **Compartimento Inmuebles en Renta Mediano Plazo:** hasta cincuenta mil millones de pesos (\$50.000.000.000). Este compartimento, tendrá un plazo de tres (3) años para recibir suscripciones de inversionistas, contados desde el momento de inicio de operaciones del compartimento, con posibilidad de extender o prorrogar la suscripción de inversiones por un (1) año más.
3. **Compartimento Inmuebles en Renta largo Plazo:** hasta cincuenta mil millones de pesos (\$50.000.000.000) Este compartimento, tendrá un plazo de cuatro (4) años para recibir suscripciones de inversionistas, contados desde el momento de inicio de operaciones del compartimento, con posibilidad de extender o prorrogar la suscripción de inversiones por dos (2) años más.

## Capítulo II. Política de Inversión

### Cláusula 2.1 Objetivo General de la Cartera

La cartera colectiva buscará como objetivo general para cada uno de sus compartimentos, la preservación del capital invertido de acuerdo al tipo de activos que componen el portafolio, con una rentabilidad acorde a este tipo de inversión y baja volatilidad.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

De manera general, en el siguiente cuadro se presentan los activos que serán aceptables para invertir de acuerdo a la clase de compartimento.

	TIPO DE ACTIVO	CLASE DE COMPARTIMENTO		
		1.Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles	2. Inmuebles en Renta mediano plazo	3. Inmuebles en Renta Largo plazo
1	BIENES INMUEBLES UBICADOS EN COLOMBIA		Activo Aceptable	Activo Aceptable
2	TITULOS EMITIDOS EN PROCESO DE TITULARIZACIÓN HIPOTECARIA E INMOBILIARIA	Activo Aceptable	Activo Aceptable	Activo Aceptable
3	DERECHOS FIDUCIARIOS DE PATRIMONIOS AUTONOMOS CONFORMADOS POR BIENES INMUEBLES	Activo Aceptable	Activo Aceptable	Activo Aceptable
4	TITULOS DE CONTENIDO CREDITICIO INSCRITOS EN RNVE	Activo Aceptable	Activo Aceptable	Activo Aceptable

### Clausula 2.1.1 Generalidades de los compartimentos de la Cartera:

**Compartimentos Derechos Fiduciarios Inmuebles:** Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión: Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Compartimento Inmuebles en Renta Mediano Plazo e Inmuebles en Renta Largo Plazo:** Para los bienes inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios:

1. Tipos de Inmuebles. Se podrá invertir en edificaciones destinadas para: oficinas, bodegas, vivienda o locales comerciales.
2. Ubicación geográfica. Inmuebles localizados en las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla Bucaramanga, Cartagena, Santa Martha, Pereira, Armenia, Manizales, Villavicencio y Tunja; incluyendo municipios que se ubiquen a una distancia máxima de cuarenta y cinco (45) kilómetros de estas ciudades.
3. Bodegas ubicadas en parques industriales, Zonas Francas o similares, en las ciudades antes señaladas, o una distancia máxima de sesenta (60) kilómetros de estas ciudades.
4. Proyectos de Construcción destinados a la edificación de inmuebles señalados en el numeral 1. Tipos de Inmuebles, de este aparte. Adicionalmente, en proyectos de construcción para la edificación de centros comerciales, parques industriales y ciudadelas de vivienda y / o comercio.
5. Antigüedad. Las edificaciones a ser adquiridas, no podrán tener una antigüedad mayor a 20 años, de construido o remodelado.
6. Derechos Fiduciarios sobre los Inmuebles, señalados en los numerales 1 al 4.

#### Cláusula 2.1.1.1 Liquidez de los compartimentos.

La liquidez de los compartimentos podrá depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas. La Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

## **Cláusula 2.1.1.2 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

Los compartimentos de la cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrán realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de los activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **Cláusula 2.1.1.3 Depósitos de recursos líquidos**

El compartimento podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2. Características de los Compartimentos**

Los compartimentos de la cartera colectiva serán de tres (3) clases: 1. **Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles**, 2. **Inmuebles en Renta mediano plazo** y 3. **Inmuebles en Renta largo plazo**.

Cada compartimento cuenta con un portafolio independiente de activos, políticas propias, y estrategias de inversión de acuerdo con sus plazos y objetivos. La sociedad administradora tendrá cuentas bancarias independientes para cada compartimento y los activos aceptables para invertir en cada compartimento se determinarán de acuerdo al objetivo de inversión fijado para cada uno de ellos.

La sociedad administradora podrá crear en cualquier momento nuevos compartimentos de la clase “1. Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles”. De manera general la política de inversión para los nuevos compartimentos, estará enmarcada dentro de las reglas generales fijadas para los activos aceptables de inversión de acuerdo a lo descrito para cada clase en la cláusula 2.2 del presente reglamento. La creación de los nuevos compartimentos será publicada en la página web de la sociedad administradora [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com)

### **Políticas de Inversión para cada Compartimento**

#### **Cláusula 2.2.1. Compartimento 1: Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles.**

##### **Cláusula 2.2.1.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.1.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el artículo 2.2.1.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la cláusula 2.2.1.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la cláusula 2.2.1.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

#### **Cláusula 2.2.1.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3 Estrategia de Gestión de Activos:**(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

## **Cláusula 2.2.1.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

## **Cláusula 2.2.1.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

El compartimento de la cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de los activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **Cláusula 2.2.1.6. Depósitos de recursos líquidos**

El compartimento de la Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.2. Compartimento 2: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.2.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.2.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el cláusula 2.2.2.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% l del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la cláusula 2.2.2.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la cláusula 2.2.2.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.2.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3 Estrategia de Gestión de Activos:**(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.2.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".



## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

### **Cláusula 2.2.2.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

El compartimento de la cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de los activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.2.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.3. Compartimento 3: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Cláusula 2.2.3.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.3.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.3.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.3.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.3.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

#### **Clausula 2.2.3.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

#### **Cláusula 2.2.3.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

#### **Cláusula 2.2.3.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

El compartimento de la cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de los activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **Cláusula 2.2.3.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

## **Cláusula 2.2.4. Compartimento 4: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.4.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.4.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.4.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% l del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.4.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.4.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.4.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.4.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.4.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

El compartimento de la cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de los activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.4.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.5. Compartimento 5: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.5.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria
2. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.5.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.5.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.5.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.5.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

## **Clausula 2.2.5.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.5.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas

abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.5.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

El compartimento de la cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de los activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.5.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.6. Compartimento 6: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Cláusula 2.2.6.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.6.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.6.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.6.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.6.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAÍS”

### **Clausula 2.2.6.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Clausula 2.2.6.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Clausula 2.2.6.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

El compartimento de la cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de los activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Clausula 2.2.6.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Clausula 2.2.7. Compartimento 7: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Clausula 2.2.7.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Clausula 2.2.7.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.7.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.1.7; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.7.1. hasta un 40%del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Clausula 2.2.7.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".



# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

## **Cláusula 2.2.7.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

## **Cláusula 2.2.7.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

El compartimento de la cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de los activos del respectivo compartimento de sus activos, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **Cláusula 2.2.7.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## **Cláusula 2.2.8. Compartimento 8: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.8.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.8.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el cláusula 2.2.8.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% l del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la cláusula 2.2.8.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la cláusula 2.2.8.1. hasta un 40%del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.8.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”



rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

#### **Cláusula 2.2.8.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

#### **Cláusula 2.2.8.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupaís - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **Cláusula 2.2.8.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

#### **Cláusula 2.2.9. Compartimento 9: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

##### **Cláusula 2.2.9.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

##### **Cláusula 2.2.9.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así: En derechos fiduciarios descritos en el cláusula 2.2.9.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.

1. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la cláusula 2.2.9.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
2. En los activos descritos en el numeral 3 de la cláusula 2.2.9.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

##### **Cláusula 2.2.9.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

##### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3 Estrategia de Gestión de Activos:**(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

##### **Cláusula 2.2.9.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

## **Cláusula 2.2.9.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **Cláusula 2.2.9.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.10. Compartimento 10: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.10.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.10.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el cláusula 2.2.10.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la cláusula 2.2.10.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la cláusula 2.2.10.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.10.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3 Estrategia de Gestión de Activos:**(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.10.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.10.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAÍS”



## **Cláusula 2.2.10.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.11. Compartimento 11: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.11.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.11.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.11.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.11.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.11.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.11.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.11.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.11.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.11.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.12. Compartimento 12: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.12.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".



# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”



## **Cláusula 2.2.12.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.12.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.12.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.12.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

## **Cláusula 2.2.12.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

## **Cláusula 2.2.12.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

## **Cláusula 2.2.12.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupaís - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **Cláusula 2.2.12.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.13. Compartimento 13: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.13.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
2. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.13.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.13.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.13.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.13.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

### **Clausula 2.2.13.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.13.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.13.5 Operaciones de reporte, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporte, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, limite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.13.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.14. Compartimento 14: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Cláusula 2.2.14.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.14.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.14.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.14.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.14.1. hasta un 40%del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.14.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente párrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.14.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las rendiciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.14.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.14.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.15. Compartimento 15: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Cláusula 2.2.15.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.15.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.15.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.15.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.15.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

#### **Cláusula 2.2.15.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente párrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

#### **Cláusula 2.2.15.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

#### **Cláusula 2.2.15.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **Cláusula 2.2.15.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

#### **Cláusula 2.2.16. Compartimento 16: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

##### **Cláusula 2.2.16.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

##### **Cláusula 2.2.16.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.16.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.16.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.16.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

##### **Clausula 2.2.16.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

##### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

##### **Cláusula 2.2.16.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".



# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

## **Cláusula 2.2.16.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **Cláusula 2.2.16.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.17. Compartimento 17: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.17.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.17.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el cláusula 2.2.17.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la cláusula 2.2.17.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la cláusula 2.2.17.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.17.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3 Estrategia de Gestión de Activos:**(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.17.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.17.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento(30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAÍS”



## **Cláusula 2.2.17.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.18. Compartimento 18: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.18.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.18.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.18.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.18.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.18.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.18.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.18.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.18.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.18.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.19. Compartimento 19: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.19.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

## **Cláusula 2.2.19.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.19.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.19.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.19.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

## **Cláusula 2.2.19.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

## **Cláusula 2.2.19.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

## **Cláusula 2.2.19.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **Cláusula 2.2.19.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.20. Compartimento 20: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.20.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.20.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.20.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.20.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.0.1.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

### **Clausula 2.2.20.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.20.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.20.5 Operaciones de reporte, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporte, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, limite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.20.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.21. Compartimento 21: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Cláusula 2.2.21.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.21.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.21.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.21.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.21.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.21.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".



## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente párrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.21.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las rendiciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.21.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.21.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.22. Compartimento 22: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Cláusula 2.2.22.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.22.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el cláusula 2.2.22.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la cláusula 2.2.22.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la cláusula 2.2.22.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

#### **Cláusula 2.2.22.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente párrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

#### **Cláusula 2.2.22.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

#### **Cláusula 2.2.22.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **Cláusula 2.2.22.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

#### **Cláusula 2.2.23. Compartimento 23: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

##### **Cláusula 2.2.23.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

##### **Cláusula 2.2.23.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.23.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.23.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.23.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

##### **Cláusula 2.2.23.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

##### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

##### **Cláusula 2.2.23.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.23.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.23.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.24. Compartimento 24: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Cláusula 2.2.24.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.24.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el cláusula 2.2.24.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% l del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la cláusula 2.2.24.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la cláusula 2.2.24.1. hasta un 40%del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

#### **Cláusula 2.2.24.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## TIPOS DE INMUEBLES

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3 Estrategia de Gestión de Activos:**(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

#### **Cláusula 2.2.24.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

#### **Cláusula 2.2.24.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”



## **Cláusula 2.2.24.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.25. Compartimento 25: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.25.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.25.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.25.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% l del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.25.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.25.1. hasta un 40%del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.25.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.25.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.25.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.25.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupaís – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.26. Compartimento 26: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.26.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".



# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

## **Cláusula 2.2.26.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.26.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% l del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.26.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.26.1. hasta un 40%del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

## **Cláusula 2.2.26.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

## **Cláusula 2.2.26.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

## **Cláusula 2.2.26.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **Cláusula 2.2.26.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

## **Cláusula 2.2.27. Compartimento 27: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

### **Cláusula 2.2.27.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

### **Cláusula 2.2.27.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.27.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.27.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.27.1. hasta un 40%del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

### **Clausula 2.2.27.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Clausula 2.2.27.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.27.5 Operaciones de reporte, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporte, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, limite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.27.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.28. Compartimento 28: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Cláusula 2.2.28.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.28.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.28.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% l del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.28.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.28.1. hasta un 40%del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Clausula 2.2.28.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente párrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.28.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las rendiciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.28.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.28.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.29. Compartimento 29: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Cláusula 2.2.29.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.29.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el cláusula 2.2.29.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la cláusula 2.2.29.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la cláusula 2.2.29.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

#### **Cláusula 2.2.29.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente párrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.29.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.29.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.29.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.30. Compartimento 30: Derechos Fiduciarios sobre inmuebles**

#### **Cláusula 2.2.30.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

#### **Cláusula 2.2.30.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En derechos fiduciarios descritos en el clausula 2.2.30.1. en el numeral 1 como mínimo en un 60% del activo total que compone el compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.30.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en el numeral 3 de la clausula 2.2.30.1. hasta un 40% del total del activo que compone del compartimento, tendrán una maduración de 360 días.

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Clausula 2.2.30.3 Estrategia de Inversión Compartimento Derechos Fiduciarios sobre inmuebles.**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con el análisis de los riesgos asociados, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Para los derechos Fiduciarios sobre inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

#### **TIPOS DE INMUEBLES**

Todo tipo de inmuebles transferidos a un patrimonio autónomo. Ubicados en Bogotá, Medellín Cali Barranquilla Cartagena, Santa Marta, Pereira, Armenia Manizales Villavicencio o Tunja y Municipios aledaños hasta 45 km de las ciudades anteriores.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de derechos fiduciarios en patrimonios propietarios de inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** Podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de derechos fiduciarios para la cartera colectiva. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

#### **Cláusula 2.2.30.4 Liquidez del compartimento.**

Los recursos líquidos podrán depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".



# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.30.5 Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.30.6. Depósitos de recursos líquidos**

La Cartera Colectiva Cerrada Fidupais – Inmobiliaria podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.2.31. Compartimento Inmuebles en Renta Mediano Plazo.**

#### **Cláusula 2.2.31.1 Activos aceptables para invertir**

Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos:

1. Bienes inmuebles, ubicados en Colombia con contratos de arrendamiento o promesas de celebrarlos.
2. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles.
3. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
4. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de bienes inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo, tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** La cartera colectiva inmobiliaria podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de inmuebles para la cartera colectiva, incluso cuando el proyecto de construcción se encuentre en proceso de desarrollo. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.31.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En activos descritos en la cláusula 2.2.31.1 en los numerales 1 y 2, como mínimo en un 60% del total del activo que compone este compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la cláusula 2.2.31.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en la cláusula 2.2.31.1 en el numeral 3 hasta un 40% del total del activo que compone la cartera colectiva, tendrán un promedio ponderado de maduración hasta 1080 días

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

### **Cláusula 2.2.31.3 Estrategia de Inversión Compartimento Inmuebles en Renta Mediano Plazo**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con los riesgos asociados y criterios de diversificación, propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, ingresos derivados de renta y buscando un perfil no especulativo.

Como reglas de diversificación para, los activos de la cartera colectiva se tienen las siguientes:

- 1 De acuerdo con la cláusula 2.2.31.1. Activos Aceptables para Invertir, serán seleccionados diferentes tipos de activos de inversión que permiten realizar diversificación, con el fin de cumplir el objetivo de inversión propuesto
- 2 En la cláusula 2.2.31.2 Diversificación y Límites a la Inversión se establecen los parámetros de inversión en cuanto a montos y plazos en los activos aceptables para invertir.

Para los bienes inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios

- 1 Tipos de Inmuebles. Se podrá invertir en edificaciones destinadas para: oficinas, bodegas, vivienda o locales comerciales. que determinarán la decisión de inversión.
- 2 Ubicación geográfica. Inmuebles localizados en las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla Bucaramanga, Cartagena, Santa Martha, Pereira, Armenia, Manizales, Villavicencio y Tunja; incluyendo municipios que se ubiquen a una distancia máxima de cuarenta y cinco (45) kilómetros de estas ciudades.
- 3 Bodegas ubicadas en parques industriales, Zonas Francas o similares, en las ciudades antes señaladas, o una distancia máxima de sesenta (60) kilómetros de estas ciudades.
- 4 Proyectos de Construcción destinados a la edificación de inmuebles señalados en el numeral 1. Tipos de Inmuebles, de este aparte. Adicionalmente, en proyectos de construcción para la

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

edificación de centros comerciales, parques industriales y ciudadelas de vivienda y / o comercio.

5. Antigüedad. Las edificaciones a ser adquiridas, no podrán tener una antigüedad mayor a 20 años, de construido o remodelado.
6. Derechos Fiduciarios sobre los Inmuebles, señalados en los numerales 1 al 4.

Parágrafo 1 Estrategia de Gestión de Activos: (i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

#### **Cláusula 2.2.31.4. Liquidez del compartimento.**

La liquidez del compartimento podrá depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo 1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la clausula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las rendiciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

#### **Cláusula 2.2.31.5. Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupaís - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### **Cláusula 2.2.31.6. Depósitos de recursos líquidos**

El compartimento podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

#### **Cláusula 2.2.32. Compartimento Inmuebles en Renta Largo Plazo.**

##### **Cláusula 2.2.32.1. Activos aceptables para invertir**

1. Los recursos del compartimento se destinarán a la adquisición de los siguientes tipos de activos: Bienes inmuebles, ubicados en Colombia.
2. Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por inmuebles
3. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.

4. Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional.

**Parágrafo 1:** Este compartimento de la cartera colectiva inmobiliaria podrá obtener créditos para la adquisición de bienes inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio. Para la obtención de los créditos que describe el presente parágrafo, tal decisión deberá ser previamente aprobada por el comité de inversiones de la cartera colectiva.

**Parágrafo 2:** La cartera colectiva inmobiliaria podrá realizar contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de inmuebles para la cartera colectiva, incluso cuando el proyecto de construcción se encuentre en proceso de desarrollo. El plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será de hasta dos (2) años. Esta operación no se considerará un activo admisible para la cartera colectiva.

**Parágrafo 3** Estrategia de Gestión de Activos:(i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir y tendrá en cuenta para la selección de los patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles, aspectos de orden comercial, técnico, jurídico y financiero; así como las respectivas rendiciones de cuentas presentadas por las sociedades fiduciarias administradoras de dichos patrimonios si existen. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

#### **Cláusula 2.2.32.2 Diversificación y límites a la inversión**

La Sociedad Administradora diversificará el portafolio del compartimento en los siguientes activos, con el fin de lograr un portafolio rentable acorde con el perfil de riesgo y plazo del mismo, así:

1. En activos descritos en la clausula 2.2.32.1 en los numerales 1 y 2, como mínimo en un 60% del total del activo que compone este compartimento.
2. Las inversiones realizadas en títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria, de que trata en el numeral de la clausula 2.2.32.1; el vencimiento no podrá ser superior al plazo de terminación del compartimento.
3. En los activos descritos en la clausula 2.2.31.1 en el numeral 3 hasta un 40% del total del activo que compone la cartera colectiva, tendrán un promedio ponderado de maduración hasta 1080 días

**Nota:** Los porcentajes aquí señalados se calcularán con base en los activos de este compartimento.

#### **Cláusula 2.2.32.3 Estrategia de Inversión Compartimento Inmuebles en Renta Largo Plazo**

La estrategia del compartimento, está orientado a realizar una selección conveniente de los activos aceptables de inversión con los riesgos asociados y criterios de diversificación, ingresos derivados de renta y propendiendo por conservar el capital invertido de los inversionistas, buscando un perfil no especulativo.

Como reglas de diversificación para, los activos de la cartera colectiva se tienen las siguientes:

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

1. De acuerdo con la cláusula 2.2.32.1. Activos Aceptables para Invertir, serán seleccionados diferentes tipos de activos de inversión que permiten realizar diversificación, con el fin de cumplir el objetivo de inversión propuesto
2. En la cláusula 2.2.32.2 Diversificación y Límites a la Inversión se establecen los parámetros de inversión en cuanto a montos y plazos en los activos aceptables para invertir.

Para los bienes inmuebles se tendrán en cuenta los siguientes criterios que determinarán la decisión de inversión:

1. Tipos de Inmuebles. Se podrá invertir en lotes y en edificaciones destinadas para: oficinas, bodegas, vivienda o locales comerciales.
2. Ubicación geográfica. Inmuebles localizados en las ciudades de Bogotá, Medellín, Cali, Barranquilla Bucaramanga, Cartagena, Santa Martha, Pereira, Armenia, Manizales, Villavicencio y Tunja; incluyendo municipios que se ubiquen a una distancia máxima de cuarenta y cinco (45) kilómetros de estas ciudades.
3. Bodegas ubicadas en parques industriales, Zonas Francas o similares, en las ciudades antes señaladas, o una distancia máxima de sesenta (60) kilómetros de estas ciudades.
4. Proyectos de Construcción destinados a la edificación de inmuebles señalados en el numeral 1 Tipos de Inmuebles, de este aparte. Adicionalmente, en proyectos de construcción para la edificación de centros comerciales, parques industriales y ciudadelas de vivienda y / o comercio.
5. Antigüedad. Las edificaciones a ser adquiridas, no podrán tener una antigüedad mayor a 20 años, de construido o remodelado.
6. Derechos Fiduciarios sobre los Inmuebles, señalados en los numerales 1 al 4.

**Parágrafo 1** Estrategia de Gestión de Activos: (i) Compra de Activos: De acuerdo con las reglas de diversificación y los criterios de inversión, el comité de inversiones establecerá los tipos de activos a adquirir. La gerencia de carteras colectivas realizará la selección específica de los activos y los presentará a consideración del comité que determinará su adquisición. (ii) Monitoreo: El comité de inversiones y la gerencia de carteras colectivas; realizarán seguimiento periódico de la evolución de los precios de los inmuebles (iii) Venta de Activos: El comité de inversiones determinará que activos se podrán en venta, así como los parámetros de enajenación

### **Cláusula 2.2.32.4. Liquidez del Compartimento.**

La liquidez del compartimento podrá depositarse en depósitos a la vista constituidos en establecimientos de crédito vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, así como en carteras colectivas abiertas ; la Sociedad Administradora podrá realizar con los activos de la cartera las demás operaciones de liquidez legalmente autorizadas.

**Parágrafo1:** Una vez cumplidos el tiempo de duración y liquidación de acuerdo a lo estipulado en la cláusula 1.3, la sociedad administradora podrá mantener el 100% de los activos en recursos líquidos, en aras de atender las redenciones de las participaciones.

**Parágrafo 2:** Para la administración de la liquidez del compartimento es procedente la inversión en carteras colectivas abiertas, que podrán ser las mismas administradas por la sociedad administradora previo cumplimiento del requisito de la mejor ejecución del encargo.

### **Cláusula 2.2.32.5. Operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores**

La cartera colectiva cerrada Fidupais - Inmobiliaria podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos del respectivo compartimento, limite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días. Estas operaciones deberán efectuarse a través de una Bolsa de Valores o sistema de negociación de valores autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

### **Cláusula 2.2.32.6. Depósitos de recursos líquidos**

El compartimento podrá mantener mínimo un 5% y máximo un 40% del valor total de sus activos del respectivo compartimento, en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas.

### **Cláusula 2.3. Riesgos de la Cartera Colectiva**

#### **Cláusula 2.3.1. Riesgo Operacional**

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos externos.

Teniendo en cuenta el tipo de activos en los que invertirá la Cartera Colectiva, la misma se ve expuesta a eventos operativos que pueden afectar de manera adversa sus resultados. Entre dichos eventos se encuentran:

1. Cambios en la regulación, interpretación de la misma o decisiones Judiciales vigentes, que afecten el comportamiento de los activos del portafolio (Riesgo Jurídico).
2. Daños, perjuicios o pérdida de bienes inmuebles adquiridos por la Cartera Colectiva como consecuencia de desastres naturales, y acontecimientos externos.
3. Adquisición de inmuebles con los cuales no es posible celebrar contratos de arrendamiento en un tiempo determinado, o no sea posible renovar los existentes.
4. Deterioro sobre los inmuebles que afecten el valor comercial de los mismos.
5. Variación respecto de los costos, gastos e impuestos asociados con los bienes inmuebles adquiridos.
6. Imposibilidad de obtener activos suficientes que mantengan la política de inversión de la Cartera Colectiva.
7. Evicción, vicios redhibitorios o litigios sobre los inmuebles o derechos fiduciarios adquiridos. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora ha estructurado un Sistema de Administración de Riesgos Operativos, en los términos del capítulo 23 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, el cual permite identificar, medir, controlar y monitorear eficazmente este riesgo, a través de políticas, procedimientos, metodologías, documentación, estructura organizacional, registro de eventos de riesgo operativo, órganos de control, plataforma tecnológica, divulgación de información y capacitación a todo el personal de la Sociedad Administradora. Adicionalmente, Para mitigar el impacto y/o la probabilidad de ocurrencia de dichos eventos, la Sociedad Administradora podrá contar con alguno(s) de los siguientes mecanismos de cobertura y mitigación:

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

1. Pólizas de seguros cuyo único beneficiario será la Cartera Colectiva Fidupais Inmobiliaria adquiridas con compañías aseguradoras legalmente constituidas en Colombia, que cubra los riesgos que razonablemente puedan afectar los activos de la Cartera Colectiva
2. Alianzas estratégicas con firmas de Abogados especialistas en el tema inmobiliario y firmas Inmobiliarias, que cuenten con la participación de personas con experiencia en el sector inmobiliario.

3. Asesoría de expertos en la selección y administración de activos inmobiliarios

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que el riesgo operacional es Moderado.

### **Cláusula 2.3.2. Riesgo de Mercado**

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas asociadas a la disminución del valor del portafolio, como consecuencia de cambios en el precio de los activos en los cuales se mantienen invertidos recursos de la Cartera Colectiva.

1. Bajo este concepto y teniendo en cuenta el tipo de activos en los que invertirá la Cartera Colectiva, la misma se ve expuesta a los siguientes riesgos: Riesgo de Tasa de interés:
2. Riesgo de Endeudamiento: Factor que afecta los resultados del portafolio de la Cartera Colectiva producto de cambios en las condiciones financieras de los créditos tomados para la adquisición de activos de la misma.
3. Ciclo Económico: Los resultados económicos de las inversiones del portafolio de la Cartera Colectiva están expuestos a cambios de precio de acuerdo al ciclo económico del país donde tales activos se encuentran ubicados.

Para gestionar este riesgo, la sociedad administradora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Mercado (SARM) bajo los lineamientos dados por el capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a través del cual se establecen políticas, procedimientos, estructura organizacional y métodos de medición de este riesgo. Dicho sistema contemplará al menos los siguientes mecanismos de cobertura y mitigación del riesgo de mercado:

1. Medición del riesgo de mercado bajo los modelos estándar definidos por la Superintendencia Financiera en el capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera 100.
2. Establecimiento de límites en relación al plazo promedio ponderado de los valores inscritos en el RNVE en los que invierte la Cartera Colectiva.
3. Monitoreo del comportamiento de las tasas de interés y de las condiciones financieras de los créditos para la adquisición de bienes inmuebles.
4. Seguimiento y análisis de la Dinámica del Sector Inmobiliario.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que el riesgo de mercado es moderado.

### **Cláusula 2.3.3. Riesgo de Liquidez**

Es la contingencia de no poder cumplir plenamente, de manera oportuna y eficiente los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin afectar el curso de las operaciones diarias o la condición financiera del portafolio de la Cartera Colectiva. Esta contingencia se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles para ello, en la incapacidad para deshacer posiciones a precios de mercado y/o en la necesidad de asumir costos inusuales de fondeo.

Para gestionar este riesgo, la sociedad administradora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Liquidez (SARL) bajo los lineamientos dados por el capítulo VI de la Circular Básica

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

Contable y Financiera 100 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a través del cual se establecen políticas, procedimientos, estructura organizacional y métodos de medición de este riesgo. Dicho sistema contemplará al menos los siguientes mecanismos de cobertura y mitigación del riesgo de liquidez para esta cartera colectiva:

1. La Cartera Colectiva mantendrá como mínimo un 5% para cada compartimento del valor total de sus activos en depósitos en cuentas bancarias, corrientes o de ahorro de entidades financieras, así como en carteras colectivas abiertas sin pacto de permanencia o con pacto de permanencia no superior a cinco (5) días.
2. Seguimiento y control a los gastos e ingresos de la Cartera Colectiva por bandas de tiempo.
3. La cartera colectiva podrá realizar operaciones de reporto, simultáneas y transferencia temporal de valores, tanto activas como pasivas, en un monto que no podrá exceder el treinta por ciento (30%) de sus activos, límite éste que será calculado por la Sociedad Administradora de manera permanente durante la vigencia de la(s) respectiva(s) operación(es), y el plazo máximo para su realización será de noventa (90) días.
4. La Cartera Colectiva podrá obtener créditos para la adquisición de bienes inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio.
5. La cartera podrá invertir en Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE y en moneda nacional, hasta un 40% del total del activo que compone la cartera colectiva, tendrán un promedio ponderado de maduración de 1080 días.
6. Dificultades en la comercialización de los activos.

Teniendo en cuenta lo anterior y considerando que la Cartera Colectiva es de tipo cerrado, la cual sólo permite la redención de la totalidad de las participaciones al final del plazo previsto para la duración de cada compartimento y que cada uno tiene unos plazos de liquidación, se considera que el riesgo de liquidez es bajo

**Parágrafo 1:** Para los primeros seis (6) meses de operación de la cartera colectiva la sociedad administradora realizará un seguimiento y control a los gastos e ingresos de la Cartera Colectiva por bandas de tiempo con el objetivo de medir y controlar la exposición al riesgo de liquidez de la cartera colectiva. Una vez transcurrido este lapso de tiempo, y contando seis (6) meses más, es decir máximo un (1) año después de su constitución, se enviará a la Súper Intendencia Financiera aprobado por la Junta Directiva de la sociedad administradora el modelo interno definitivo (parámetros, supuestos, construcción, funcionamiento del modelo, pruebas de desempeño y de tensión) y, en general, toda la documentación de la gestión del riesgo de liquidez con los ajustes y modificaciones realizadas. Si pasado este tiempo, las pruebas de desempeño no cumplen con lo establecido en el párrafo anterior, la cartera colectiva deberá someterse temporalmente al modelo estándar, definido por el ente regulador.

### **Cláusula 2.3.4. Riesgo de Crédito**

Es la posibilidad de que la Cartera Colectiva incurra en pérdidas y/o se disminuya el valor de sus activos, como consecuencia de que un deudor o contraparte incumpla sus obligaciones de pago. Bajo este concepto la cartera colectiva se ve expuesta a los siguientes riesgos:



# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

1. Riesgo de Emisor: Se refiere a la contingencia de pérdida por causa de deterioros en la calidad crediticia de los emisores en los cuales tienen inversiones la Cartera Colectiva.
2. *Riesgo de Contraparte: Se refiere a la pérdida potencial que se genera por el incumplimiento de una contraparte debido a una situación de iliquidez o insolvencia, o bien por falta de capacidad operativa de la institución.*
3. Riesgo de Incumplimiento del Arrendatario: Corresponde a la pérdida que puede presentar el portafolio en caso de que los arrendatarios no atiendan oportunamente el pago del canon de arrendamiento establecido.
4. Riesgo de incumplimiento de obligaciones a cargo de los compradores de los activos inmobiliarios.

Para el efecto, la Sociedad Administradora podrá contar con alguno(s) de los siguientes mecanismos de cobertura y mitigación:

- Evaluación de cupos de emisor y contraparte de acuerdo con la solvencia, situación financiera y capacidad operativa de las respectivas entidades.
- Adquisición de pólizas de Cumplimiento para Contratos de Arrendamiento.

Teniendo en cuenta lo anterior, se considera que el riesgo de crédito es bajo.

#### **Cláusula 2.3.5. Riesgo de Apalancamiento**

Es la posibilidad de que la Cartera Colectiva incurra en pérdidas y/o se disminuya el valor de sus activos, como consecuencia de no poder cubrir los costos financieros de los créditos tomados para la adquisición de dichos activos, de no contar con los recursos disponibles para la atención de la deuda o de acceder a dichos recursos en condiciones más gravosas para la cartera colectiva. Bajo este concepto la cartera colectiva podrá contar con alguno(s) de los siguientes mecanismos de cobertura y mitigación:

- Procurar en primera instancia la adquisición de activos con los recursos propios de la Cartera Colectiva.
- Procurar la adquisición de créditos a tasa fija, que permitan determinar con certeza el cubrimiento de los costos financieros frente a la rentabilidad esperada de los activos a adquirir.
- Monitoreo del comportamiento de las tasas de interés y de las condiciones financieras de los créditos para la adquisición de los activos, cuando los mismos se realicen a tasa variable.
- Adquisición de activos respecto de los cuales se prevea un flujo de caja adecuado que permita la atención oportuna de la deuda.
- Establecimiento por parte del comité de inversiones de niveles razonables de apalancamiento en relación al valor de los activos a adquirir.

Teniendo en cuenta lo anterior, el riesgo de apalancamiento se considera bajo.

#### **Cláusula 2.3.6. Riesgo de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo**

Es la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir la entidad por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos o para la

canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

Para la gestión de este riesgo, la Sociedad Administradora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo S.A.R.L.A.F.T., bajo los lineamientos dados por el Título Primero, Capítulo 11 de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia,

Dado lo anterior, se considera que el riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo es moderado

#### **Cláusula 2.4. Perfil de Riesgo**

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el perfil general de riesgo de la cartera colectiva es “moderado”, por cuanto busca preservar el capital invertido de acuerdo con su política de inversiones. La inversión en la cartera colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los activos que componen el portafolio de la misma. Fidupais - Inmobiliaria ha sido planteada para inversionistas con una moderada aversión al riesgo y con un horizonte de inversión de largo plazo, dado que la redención de la totalidad de las unidades de participación solo se podrá realizar al vencimiento de la cartera colectiva.

#### **Cláusula 2.5. Custodia de los activos**

La sociedad administradora entregará en custodia los valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, para lo cual, la Sociedad Administradora contratará con alguna de las entidades autorizadas por la ley para tal fin. Los datos del custodio pueden consultarse en la página web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com).

Para aquellos activos no susceptibles de ser entregados a un depósito de valores, tales como bienes inmuebles se realizarán vigilancia permanente sobre los mismos y contratos de comodato o arriendo que protejan la tenencia de los mismos. Así mismo la cartera contará con pólizas de seguro contra los principales riesgos: Terrorismo, Incendio, Terremoto y Responsabilidad Civil.

#### **Cláusula 2.6. Ajustes temporales por cambios en las condiciones de mercado**

En caso de presentarse circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles en el mercado que hagan imposible el cumplimiento de la política de inversión de la Cartera Colectiva, la Sociedad Administradora podrá ajustar la política de inversión, de manera provisional y de acuerdo a su buen juicio profesional, con el fin de propender por la obtención de los objetivos de inversión. Los cambios efectuados se informarán a los inversionistas de manera efectiva e inmediata a través de la página web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com), y a la Superintendencia Financiera de Colombia, detallando las medidas adoptadas y la justificación técnica de las mismas. De todas maneras, la calificación de la imposibilidad deberá ser reconocida como un hecho generalizado en el mercado.

### **Capítulo III. Mecanismos de seguimiento y control**

#### **Cláusula 3.1. Órganos de administración**

##### **Cláusula 3.1.1. Responsabilidad de Fidupais S.A.**

La Sociedad Administradora en la gestión de los recursos de la Cartera Colectiva, adquiere obligaciones de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la Cartera Colectiva no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en la Cartera

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio de la Cartera Colectiva y de los demás factores de riesgos mencionados en este reglamento.

Para cumplir sus funciones la Sociedad Administradora cuenta con una Junta Directiva, un Gerente de Carteras Colectivas y un Comité de Inversiones, encargados de orientar y realizar la gestión de la Cartera Colectiva, así como con el personal de apoyo necesario. Para este fin, la Junta Directiva fijará las directrices, de acuerdo con las reglas señaladas en el presente reglamento y en las normas vigentes, que deberán ser tenidas en cuenta por el Gerente y el Comité de Inversiones en el desarrollo de sus funciones.

La información relacionada con el Gerente y el Comité de Inversiones podrá ser consultada en el sitio web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com).

La constitución del Comité de Inversiones y la designación del Gerente no exoneran a la Junta Directiva de la responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de los deberes establecidos en las normas vigentes. La Sociedad Administradora tendrá las funciones señaladas en el Capítulo VII del presente reglamento.

### **Cláusula 3.1.2. Junta Directiva**

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora es el órgano encargado de fijar las políticas, directrices y procedimientos relativos a la Cartera Colectiva, de acuerdo con las reglas señaladas en el presente reglamento y en el artículo 3.1.9.1.3 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas concordantes.

### **Cláusula 3.1.3. Gerente de Carteras Colectivas**

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora ha designado un Gerente de Carteras Colectivas, con su respectivo suplente, dedicado en forma exclusiva a la labor de administración de las carteras colectivas administradas por la entidad. El Gerente de las carteras colectivas es administrador de la Sociedad Administradora y se encuentra inscrito en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores.

El Gerente estará encargado de la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre de la Cartera Colectiva. Dichas decisiones deberán ser tomadas de manera profesional, con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente en la administración de carteras colectivas, y observando la política de inversión y el reglamento. La Información sobre la persona que desempeña las funciones de Gerente de Carteras Colectivas y un resumen de su hoja de vida se encuentra en el sitio web de la Sociedad Administradora [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com).

### **Cláusula 3.1.3.1 Funciones del Gerente de Carteras Colectivas**

El Gerente de Carteras Colectivas y, en su ausencia temporal o absoluta, el respectivo suplente, deberán cumplir las siguientes obligaciones:

1. Ejecutar la política de inversión de la Cartera Colectiva de conformidad con el presente reglamento y las instrucciones impartidas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. Para este fin deberá buscar la mejor ejecución de la operación.
2. Asegurarse de que se haya efectuado el depósito de los valores que integran la Cartera Colectiva a nombre de ésta en una entidad legalmente facultada para el efecto.
3. En la toma de decisiones de inversión deberá tener en cuenta las políticas diseñadas por la Junta Directiva para identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

4. Asegurarse que los intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento de los activos de la Cartera Colectiva, sean cobrados oportuna e íntegramente y, en general, ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando hubiere lugar a ello.
5. Asegurarse de que el portafolio de la Cartera Colectiva se valore de conformidad con las normas generales y especiales aplicables, dependiendo de la naturaleza de los activos.
6. Velar porque la contabilidad de la Cartera Colectiva refleje de forma fidedigna su situación financiera.
7. Mantener actualizados los mecanismos de suministro de información, en los términos del Decreto 2555 de 2010, las normas que lo modifiquen o sustituyan, y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
8. Verificar el envío oportuno de la información que la Sociedad Administradora debe remitir a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas en el Decreto 2555 de 2010, las normas que lo modifiquen o sustituyan, y con las normas expedidas por la mencionada Superintendencia.
9. Documentar con detalle y precisión los problemas detectados en los envíos de información de la Sociedad Administradora a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, categorizados por fecha de ocurrencia, frecuencia e impacto. Así mismo, deberá documentar los mecanismos implementados para evitar la reincidencia de las fallas detectadas.
10. Asegurarse de que la Sociedad Administradora cuente con personal idóneo para el cumplimiento de las obligaciones de información.
11. Proponer a los órganos de administración el desarrollo de programas, planes y estrategias orientadas al cumplimiento eficaz de las obligaciones de información a cargo de la Sociedad Administradora.
12. Cumplir con las directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, y vigilar su cumplimiento por las demás personas vinculadas contractualmente cuyas funciones se encuentren relacionadas con la gestión propia.
13. En coordinación con el contralor normativo, informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos que imposibiliten o dificulten el cumplimiento de sus funciones, previa información a la Junta Directiva.
14. Presentar la información a la Asamblea de Inversionistas, cumpliendo los requisitos mínimos establecidos en el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen o sustituyan.
15. Identificar las situaciones generadoras de conflictos de interés, según las reglas establecidas en la ley y en el presente reglamento, y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.
16. Acudir a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora en los eventos en que ésta considere que se requiere de su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión de la Cartera Colectiva.
17. Ejercer una supervisión permanente sobre el personal vinculado a la gestión de las carteras colectivas administradas por la Sociedad Administradora, y
18. Las demás asignadas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, sin perjuicio de las responsabilidades asignadas a la misma.

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

## **Cláusula 3.1.3.2 Perfil del Gerente de Carteras Colectivas**

El perfil del Gerente de Carteras Colectivas de Fidupais S.A.:

- Debe estar inscrito en el RNPMV.
- Formación académica: Profesional en ciencias económicas o administrativas.
- Especialización en Finanzas o afines con esta materia.
- Experiencia Profesional: Poseer experiencia laboral como mínima de cinco (5) años en el mercado financiero o bursátil colombiano, específicamente en actividades de administración de recursos de terceros, carteras colectivas o estrategias administradas en general,

## **Cláusula 3.1.4. Comité de Inversiones**

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

### **Cláusula 3.2.1.1 Perfil de los miembros del Comité de Inversiones**

El perfil de los miembros del Comité de Inversiones de las Carteras Colectivas administradas por Fidupais S.A.:

- Formación académica: Profesionales en ciencias económicas, administrativas o jurídicas.
- Experiencia Profesional: Poseer experiencia laboral, profesional mínima, de tres (3) años; en temas financieros y bursátiles.

### **Cláusula 3.2.1.2. Constitución**

El Comité de Inversiones estará compuesto por tres (3) miembros, de los cuales deberán acreditar las siguientes condiciones para su designación: formación y/o experiencia en temas financieros y bursátiles, con una experiencia mínima de tres (3) años. No habrá representación de los suscriptores de la Cartera Colectiva en el Comité de Inversiones.

### **Cláusula 3.2.1.3. Reuniones**

El Comité de Inversiones se reunirá ordinariamente cada trimestre, en la sede de la Sociedad Administradora; también podrá reunirse extraordinariamente cuando las circunstancias lo requieran, de todas maneras las reuniones ordinarias deben realizarse previa convocatoria efectuada mediante correo electrónico con una antelación no inferior a tres (3) días. De tales reuniones se deberán elaborar actas escritas que contengan por lo menos los temas tratados, las decisiones tomadas, los partícipes y la forma como fueron tomadas dichas decisiones.

**Parágrafo 1:** El comité de inversiones podrá invitar a sus reuniones de manera permanente o esporádica, de acuerdo con los temas a considerar relacionados con la estrategia de inversión señalada en la cláusula 2.2.2, a expertos en diferentes temas del sector inmobiliario. El costo de dichos expertos

será a cargo de la cartera colectiva de acuerdo con lo señalado en el numeral 13 de la cláusula 6.1 Gastos.

## **Cláusula 3.2 Órganos de Control**

### **Cláusula 3.2.1. Revisor fiscal**

La revisoría fiscal de la Cartera Colectiva será realizada por el revisor fiscal de la Sociedad Administradora. La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal serán dados a conocer a través del sitio web de la Sociedad Administradora [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com). Los informes del revisor fiscal serán independientes de los de la Sociedad Administradora.

### **Cláusula 3.2.2. Contralor Normativo**

La Sociedad Administradora cuenta con un contralor normativo, quien será una persona independiente nombrada por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, encargado de supervisar el cumplimiento de las normas aplicables a la gestión de las carteras colectivas de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.9.2.2 del Decreto 2555 de 2010 y tendrá las demás obligaciones señaladas en el artículo 21 de la Ley 964 de 2005. La información relativa a la persona que se desempeña como contralor normativo será dada a conocer a través del sitio web de la Sociedad Administradora [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com).

## **Capítulo IV. Constitución y redención de participaciones**

### **Cláusula 4.1. Vinculación**

Para ingresar a la Cartera Colectiva el inversionista deberá aceptar las condiciones establecidas en el presente reglamento y hacer la entrega efectiva de recursos, así como proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente y demás aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas, lavado de activos y financiación del terrorismo, los cuales le serán solicitados por la fuerza de ventas al momento de vincularse. La dirección que registre el inversionista permanecerá vigente mientras no sea modificada a través de documento escrito firmado por el inversionista y entregado en las oficinas de la Sociedad Administradora.

En el formato de vinculación se dejará consignada la aceptación de las condiciones de la inversión y del entendimiento de la información presentada en el prospecto indicando claramente el compartimento en que se realiza la inversión.

Una vez el inversionista realice la entrega efectiva de recursos y se tenga la plena identificación de la propiedad de los mismos, dicho valor será convertido en unidades, al valor de la unidad vigente para el día, determinado de conformidad con la cláusula 5.3. (Valor de la unidad), del presente reglamento. La Sociedad Administradora deberá expedir una constancia por el recibo de los recursos y entregarla al inversionista. Igualmente, la Sociedad Administradora entregará al inversionista copia del prospecto de inversión de la Cartera Colectiva.

La Sociedad Administradora identificará la propiedad de los recursos de los Inversionistas con base en la información provista (i) al momento de realizar la vinculación del Inversionista y (ii) a la entrega efectiva de los recursos a través de convenios de recaudo con entidades financieras.

La cantidad de unidades que represente el aporte, se informará por escrito al suscriptor el día hábil inmediatamente siguiente al de la suscripción de las unidades en la Cartera Colectiva, a través de cualquiera de los mecanismos idóneos de los que disponga la Fiduciaria para tal fin. Igualmente, se pondrá a disposición del inversionista en las oficinas de la Sociedad Administradora la constancia de participación en la Cartera Colectiva.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”



Los aportes podrán efectuarse en las oficinas de las entidades con las que haya celebrado contratos de uso de red de oficinas o corresponsalía local, establecimientos de crédito y/o comisionistas de bolsa. Para el efecto, la Sociedad Administradora informará a través del sitio web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com) los medios como se podrán recibir los aportes, así como los procedimientos operativos para la recepción de mismos.

Los aportes podrán realizarse en efectivo, cheque o transferencia electrónica de recursos. Las cuentas bancarias a las cuales podrán realizarse las transferencias de recursos serán informadas en el momento de vinculación del Inversionista a la Cartera Colectiva.

Si el aporte se realiza en cheque, el recibo definitivo sólo se expedirá una vez que se haya pagado el cheque. Si el cheque resultare impagado a su presentación, se considerará que en ningún momento existió aporte a la cartera colectiva. En tal evento, una vez impagado el instrumento, se procederá a efectuar los registros contables pertinentes tendientes a revertir la operación y a devolver el cheque no pagado a la persona que lo hubiere entregado, sin perjuicio de que se le exija, a título de sanción, el 20% del importe del cheque conforme a lo previsto en el artículo 731 del Código de Comercio. Esta sanción se aplicará en los casos en los cuales la causal de la devolución corresponda a la falta de recursos o fondos insuficientes en la cuenta del librador. Cuando a ello haya lugar, este valor hará parte de los activos de la cartera colectiva.

A la dirección que registre el Inversionista se le enviarán todas las comunicaciones que se produzcan durante la vigencia de su vinculación a la Cartera Colectiva, la cual permanecerá vigente mientras no sea modificada a través de documento escrito firmado por el Inversionista entregado en las oficinas de la Sociedad Administradora, sin perjuicio de lo establecido en el numeral 5° del Artículo 23 del Código de Procedimiento Civil.

**Parágrafo 1.** Se podrán recibir aportes en especie (bienes inmuebles), de conformidad con la política de inversiones, para lo cual dicho aporte no podrá superar el diez por ciento (10%) del valor del patrimonio de la cartera colectiva. Así mismo deberá tener una permanencia mínima en la cartera colectiva de un (1) año contado a partir de la fecha de su vinculación. En el sitio web de la sociedad [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com) se publicará el procedimiento o los mecanismos para tal fin.

**Parágrafo 2.** El horario de recepción de los aportes de los suscriptores será: los días hábiles de 8:00 a.m. a 3:00 p.m. El horario de retiros será de 8:00 a.m. a 12:00 m; Los días de cierre bancario el horario de recepción de aportes y retiros será de 8:00 a.m. a 10:00 a.m. Los horarios serán también los que se determinen para las entidades con las que se haya celebrado contratos de uso de red de oficinas o corresponsalía local, los cuales estarán publicados en la página web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com). Los días de cierre bancario será aplicable el mismo horario de las entidades con las que se tengan suscritos contratos de red de oficinas. En caso que se reciban recursos después del horario aquí establecido, se entenderán como efectuados el día hábil siguiente. Los horarios podrán ser modificados por la Sociedad Administradora, de conformidad con las normas vigentes.

**Parágrafo 3.** Con base en la solicitud original de vinculación, los inversionistas podrán realizar aportes adicionales a la Cartera Colectiva con posterioridad a su ingreso, para lo cual serán aplicables las reglas establecidas en la presente cláusula en cuanto a la adquisición de participaciones.

**Parágrafo 4.** La Sociedad Administradora se reserva el derecho de admisión de inversionistas a la Cartera Colectiva, así como la recepción de aportes posteriores a la misma. La Sociedad Administradora informará al inversionista sobre el no recibo de los nuevos aportes, a través de la cuenta "Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

individual del inversionista que puede ser consultada en la página web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com), o mediante el envío de mensaje electrónico a la dirección de correo electrónico registrada por el inversionista.

## **Cláusula 4.1.1 Aportes en Especie**

En concordancia con lo establecido en el parágrafo 1 del presente capítulo, los aportes en especie hacen referencia a aquellos que se realizan en los activos aceptables para invertir de las cláusulas 2.2.2.1 a la 2.2.30.1 descritos en el numeral 1, así como en la cláusula 2.2.31.1 y 2.2.32.1 en los numerales 1 y 2; Tales activos deberán cumplir con los criterios mínimos de selección estipulados en la política de inversión de la cartera colectiva (Capítulo II Política de Inversión), a su vez los mismos serán sometidos a la debida aprobación por parte del comité de inversiones de la cartera. El precio o coste del activo componente del aporte en especie se determinará de la siguiente forma:

**1.** Inmuebles. Será máximo el valor del avalúo comercial, realizado dentro del trimestre anterior a la fecha del aporte en especie, y de acuerdo a los lineamientos de negociación establecidos por el comité de inversiones.

**2.** Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria. Se recibirán al valor del mercado, siempre que se encuentren dentro de los cupos de inversión por emisor y calidad crediticia fijados por la sociedad administradora y la política de inversión del presente reglamento.

**3.** Derechos fiduciarios en patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles en Colombia. El valor de los derechos fiduciarios se determinará de acuerdo al último informe de rendición de cuentas entregado por la sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo y de acuerdo a los lineamientos de negociación establecidos por el comité de inversiones.

La fecha que se da por efectiva al aporte realizado en especie a la cartera, será cuando el mencionado aporte en los Activos antes señalados, quede registrado en propiedad de la cartera colectiva cerrada Fidupaís - Inmobiliaria como nuevo propietario o único titular del derecho de dominio..

Los costos o importes derivados de la transferencia del aporte en especie a la cartera colectiva estarán a cargo del respectivo adherente.

## **Cláusula 4.2. Monto mínimo de inversión para cada compartimento**

El monto mínimo de inversión es de treinta millones de pesos m.l (\$30.000.000)

## **Cláusula 4.3 Número mínimo de inversionistas**

La Cartera Colectiva deberá tener como mínimo dos (2) inversionistas.

**Parágrafo.** La Cartera Colectiva durante los primeros seis (6) meses podrá operar con menos de dos (2) inversionistas.

## **Cláusula 4.4. Límite de participación**

No se tendrá límite a la participación por inversionista.

## **Cláusula 4.5. Representación de las participaciones**

Los derechos de los inversionistas en la Cartera Colectiva serán de participación y estarán representados en valores de participación nominativos, los cuales estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores y tendrán la calidad de valores en los términos del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 y las normas que la reglamenten, modifiquen, sustituyan o deroguen, así como el carácter y prerrogativas de los títulos valores excepto la acción cambiaria de regreso. Estos valores de participación tienen las siguientes características y contenido:

En su cara principal tendrán por lo menos el siguiente contenido: **a)** nombre de la Sociedad Administradora, **b)** nombre y naturaleza de la Cartera Colectiva, **c)** identificación del documento como



# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”



“Valor de Participación”, **d)** el número del valor, **e)** nombre de la oficina, **f)** la fecha de expedición, **g)** la fecha de vencimiento, **h)** el monto nominal de la inversión, **i)** el número de unidades que corresponden a dicho monto, **j)** el valor de la unidad en el momento de la suscripción, **k)** el nombre y la identificación del beneficiario, **l)** el plazo de la cartera colectiva y **m)** la advertencia: “Las obligaciones de la Sociedad Administradora relacionadas con la gestión del portafolio, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la Cartera Colectiva no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, ni por ninguno otro de dicha naturaleza. La inversión está sujeta a los riesgos descritos en el reglamento de la cartera colectiva y los derivados de la evolución de los precios de mercado de los activos que componen el portafolio de la cartera colectiva”.

Cada compartimento dará lugar a la emisión de sus documentos representativos de participaciones. Estos documentos serán representativos de una alícuota sobre la Cartera Colectiva.

Los derechos de participación tienen la característica de ser títulos valores nominativos, razón por la cual la sociedad administradora llevará un Libro de Registro de los Inversionistas de la Cartera Colectiva, en el cual se registrarán la totalidad de los Inversionistas y las transacciones realizadas sobre los títulos valores.

Para la negociación del título, el Inversionista deberá informar a la Sociedad Administradora de la transacción realizada para hacer la anotación respectiva en el Libro de Registro de Inversionistas y el adquirente deberá cumplir con los requisitos de vinculación a la Cartera Colectiva.

#### **Cláusula 4.6. Inscripción**

Los valores estarán desmaterializados y depositados en el Depósito Central de Valores DECEVAL S.A. sin que exista la posibilidad de solicitar la materialización de los mismos.

La emisión será totalmente desmaterializada a través de un macrotítulo. Por lo tanto, el Depósito Centralizado de Valores (DECEVAL) realizará la anotación en cuenta de cada uno de los Inversionistas. La Sociedad Administradora podrá inscribir los valores en la Bolsa de Valores de Colombia con el fin de mejorar el espectro de negociabilidad de dichos valores y en caso de ser negociadas por su legítimo tenedor, se deberá proceder con lo estipulado para el efecto en el presente reglamento, así como los procedimientos exigidos en los reglamentos de DECEVAL y sistemas de negociación de la Bolsa de Valores de Colombia S.A.

Esta decisión será dada a conocer a los inversionistas a través de la página web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com) como el envío de correspondencia a cada uno de los inversionistas en dicho comunicado se establecerá el procedimiento aplicable a los valores que se encuentren en poder de los inversionistas.

#### **Cláusula 4.7. Redención de Participaciones**

Las inversiones constituidas en la cartera colectiva cerrada Fidupaís - Inmobiliaria solo podrán ser redimidas totalmente, en la fecha de vencimiento estipulada para la duración de cada compartimento, de acuerdo a lo establecido en la **cláusula 1.3 Duración** del presente reglamento. En dicho momento, la liquidación del respectivo compartimento se realizará de acuerdo a lo señalado en el presente reglamento.

#### **Cláusula 4.8. Redenciones Parciales y Anticipadas**

De acuerdo con el artículo 3.1.5.2.3 del decreto 2555 de 2010, se podrán redimir parcial y anticipadamente participaciones en los siguientes eventos: (i) Cuando se trate de ventas anticipadas o

“Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades”.

redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos 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 de los compartimentos de la cartera colectiva. En estos casos, la redención se realizará a prorrata de las participaciones de los inversionistas en cada compartimento de la cartera colectiva.

Las redenciones parciales y anticipadas para cada compartimento, se podrán realizar en la medida en que haya recursos líquidos disponibles en cada compartimento de la cartera colectiva, los cuales no se encuentren reservados para el pago de gastos de cada compartimento.

El pago de los inversionistas se hará a prorrata de sus participaciones en el respectivo compartimento, calculado con base en el valor de la participación vigente para el día en que efectivamente se cause el retiro. El pago efectivo deberá hacerse a más tardar al día siguiente de la causación del mismo, tal hecho conllevará una reducción en el número de unidades suscritas por los inversionistas. El retiro se abonará con cargo a las cuentas contables de patrimonio y abono a cuentas por pagar.

La redención parcial y anticipada de las participaciones será obligatoria para todos los inversionistas del respectivo compartimento.

**Parágrafo 1.** El pago de las redenciones podrá efectuarse en las oficinas de las entidades con las que se hayan realizado convenios de red, mediante cheque, o a través de transferencia electrónica, de acuerdo a la información suministrada en la página web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com)

**Parágrafo 2.** Los impuestos y gastos bancarios que se generen por la redención de participaciones estarán a cargo del inversionista y se considerarán como un mayor valor de retiro o reembolso. Ello de conformidad con las normas que lo regulen.

#### **Cláusula 4.9. Tratamiento Participaciones Nuevos Compartimentos para inversionistas vinculados con anterioridad a la modificación del reglamento.**

Dada las modificaciones realizadas al reglamento de la cartera colectiva cerrada Fidupaís Inmobiliaria y posterior al ejercicio del derecho a retiro en los términos del artículo 3.1.7.1.5 del Decreto único 2555 de 2010, se procederá de la siguiente manera, con cada una de las participaciones de la cartera colectiva:

En el caso de los adherentes de la cartera colectiva que manifiesten su deseo de continuar, como partícipes de la misma; sus derechos de participación vigentes serán cancelados, y posteriormente serán constituidos por la misma cuantía en el compartimento seleccionado, procediendo de acuerdo a lo contemplado en el capítulo IV. Constitución y redención de participaciones

#### **Capítulo V. Valoración**

##### **Cláusula 5.1. Valor inicial de la unidad**

El valor inicial de la unidad de cada compartimento será de diez mil pesos (\$10.000).

##### **Cláusula 5.2. Valor de la Cartera Colectiva**

El valor de la Cartera Colectiva se determinará de acuerdo con lo dispuesto en el capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y demás normas que la complementen, modifiquen o sustituyan.

Para el caso de inversiones descritas en los cláusula 2.1 del presente reglamento donde se señalan los activos que serán aceptables para invertir de acuerdo a la clase de compartimento, su valoración se sujetará a lo establecido en el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera - Circular Externa 100 de 1995 de la siguiente forma:

##### **1. Bienes Inmuebles ubicados en Colombia: deberán ser valorados de la siguiente forma:**

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

Se requerirá de un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. Los bienes susceptibles de compra serán adquiridos por un precio menor o igual al avalúo, el valor de compra se re expresará a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

Los bienes inmuebles deberán ser objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses, de acuerdo con los métodos valuatorios establecidos por la Resolución 762 de 1998 del Instituto Geográfico Agustín Codazzi y demás normas que la sustituyan, modifiquen o subroguen.

En todo caso, una vez practicado el avalúo periódico, el respectivo compartimento de la cartera colectiva adoptará, de forma inmediata, el mismo como valor de mercado del inmueble.

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

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

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

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

$IDA_t$  = Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por inmuebles en el día t

$A_i$  = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.

$D$  = Número de días del mes correspondiente.

## 2. Títulos emitidos en proceso de titularización hipotecaria e inmobiliaria:

Su valoración se sujetará a lo establecido en el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera - Circular Externa 100 de 1995.

## 3. Derechos Fiduciarios de Patrimonios Autónomos conformados por bienes inmuebles Se valorarán de la siguiente forma:

El valor de los derechos fiduciarios para los patrimonios autónomos cuyos subyacentes son activos inmobiliarios, que se adquirieran para los diferentes compartimentos de la cartera colectiva; se tomará del valor presentado para tales derechos, de las rendiciones de cuentas que presentan las sociedades fiduciarias administradoras de patrimonios autónomos de manera semestral.

Sobre el valor de los derechos fiduciarios presentados de manera semestral, estos deberán actualizarse convirtiendo el valor presentado al corte semestral a su equivalente en Unidades de Valor

Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores. El mencionado valor o precio corresponderá al valor de mercado de los derechos fiduciarios y deberá ser expresado en el balance en moneda legal.

En todo caso, una vez recibida la rendición de cuentas por parte de la sociedad fiduciaria administradora del patrimonio autónomo el respectivo compartimento de la cartera colectiva adoptará, de forma inmediata, el mismo como valor de mercado del derecho fiduciario.

## 4. Títulos de contenido crediticio inscritos en el RNVE:

Su valoración se sujetará a lo establecido en el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera - Circular Externa 100 de 1995.

El valor neto de cada compartimento, también conocido como valor de cierre al final del día, estará dado por el monto del valor de precierre en el día de operaciones, adicionado en los aportes recibidos y deducidos los retiros, redenciones, anulaciones y la retención en la fuente. Por su parte, el valor de precierre de cada compartimento se calculará a partir del valor neto o de cierre de operaciones del día anterior, adicionado con los rendimientos netos abonados durante el día (Ingresos menos Gastos).

Se calculará un valor de la unidad de la cartera global, así como un valor de cierre consolidado.

**Parágrafo 1.** El valor neto de la Cartera Colectiva será expresado en moneda legal colombiana y en unidades al valor de la unidad que rige para las operaciones del día.

**Parágrafo 2.** Todos los diferentes tipos de inversiones que realice la cartera colectiva; su valoración se sujetará a lo establecido en el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera - Circular Externa 100 de 1995.

## Cláusula 5.3. Valor de la unidad

El valor de la unidad de la Cartera Colectiva vigente para el día y aplicable a las operaciones realizadas en esta fecha, estará dado por el valor de pre cierre de la Cartera Colectiva dividido entre el número total de unidades al inicio del día.

## Cláusula 5.4. Periodicidad de la valoración

La valoración de la Cartera Colectiva se hará diariamente, por lo que los resultados de ésta (rendimientos o pérdidas), se liquidarán y abonarán con la misma periodicidad. La liquidación de los rendimientos implica la deducción previa de los gastos a cargo de la Cartera Colectiva, procediéndose luego a calcular el nuevo valor de la unidad, en la que se entiende incluido el rendimiento de la Cartera Colectiva.

## Capítulo VI. Gastos

### Cláusula 6.1. Gastos

Estarán a cargo de cada compartimento de la Cartera Colectiva o en forma proporcional:

1. La remuneración de la Sociedad Administradora.
2. Los impuestos y contribuciones que graven directamente los activos o derechos, los títulos o valores o los ingresos de la cartera, y todos los costos relacionados al traspaso de su propiedad y el registro de la misma, cuando a ello haya lugar.
3. Los gastos que se incurran para el desarrollo de operaciones de crédito o por el otorgamiento de garantías que deba realizar la cartera colectiva, con el propósito de efectuar inversiones.
4. Los gastos de avalúo de los inmuebles de los activos de la cartera.
5. Los gastos de seguros de los inmuebles contra los diferentes riesgos, así como lo de seguros de responsabilidad civil (Daños y Perjuicios), pólizas de cumplimiento, garantías bancarias y

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

- general garantías para la participación en los procesos de realización de inversiones. Demás seguros y amparos de los activos de la Cartera Colectiva, distintos de la cobertura de que trata el artículo 18 del Decreto 2555 de 2010.
6. Los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa de la Cartera Colectiva cuando las circunstancias lo exijan.
  7. El costo de los contratos de depósito y custodia de los valores y títulos valores que componen el portafolio de la Cartera Colectiva. Los costos y gastos relacionados a los valores emitidos por la cartera, así como su inscripción en el RNVE.
  8. Gastos asociados al sostenimiento de los activos de la cartera, incluidos cuotas de administración y expensas ordinarias y extraordinarias cuando los inmuebles estén regulados por el régimen de propiedad horizontal, al igual que los gastos y costos de vigilancia y las reparaciones que no deban ser asumidas por el arrendatario.
  9. Los gastos bancarios que se originen en el depósito de los recursos de la Cartera Colectiva.
  10. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas. Así como también los incurran en la citación y celebración del comité de inversiones.
  11. Los impuestos, tasas y contribuciones de cualquier orden, nacional, territorial o local, que graven directamente los activos y los ingresos de la Cartera Colectiva.
  12. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal de la Cartera Colectiva se realizarán a prorrata de todas las demás carteras colectivas administradas por la sociedad administradora. Los gastos causados por la auditoría externa de la Cartera Colectiva, cuando la asamblea de inversionistas haya establecido su contratación.
  13. Los correspondientes al pago de comisiones y/o honorarios relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y la realización de operaciones para lo cual, la sociedad administradora podrá contratar los servicios de un experto o expertos reconocidos en el sector inmobiliario que pertenezcan a una de las lonjas de propiedad raíz, los cuales serán previamente seleccionados y aprobados en términos de sus propuestas económicas por el comité de inversiones de la cartera colectiva.
  14. Los gastos derivados en la participación en sistemas de negociación, registro, depósito, compensación, liquidación y pago de operaciones.
  15. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo, simultáneas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de operaciones de crédito que se encuentren autorizadas.
  16. Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas y derivados.
  17. El costo de la inscripción de los valores representativos de derechos de participación en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE - y en la bolsa de valores, si hay lugar a ello.
  18. Los costos derivados de fuerzas de ventas.
  19. Los costos derivados de la calificación de la Cartera Colectiva, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.1.3.1.5 del Decreto 2555 de 2010.
  20. Los costos de utilización de redes bancarias.
  21. Los gastos que se generen por ajuste a los aplicativos de sistemas y contabilidad relacionados con la operación de la Cartera Colectiva, que sean necesarios como consecuencia de cambios normativos.
  22. Todos aquellos gastos relacionados con el suministro o envío de información y correspondencia a los inversionistas, tales como rendiciones de cuentas, extractos y ficha técnica y en general cualquier tipo de información solicitada por los inversionistas.
  23. Los gastos bancarios como chequeras, remesas y comisiones por transferencia de fondos.
  24. Aquellos gastos producto del desarrollo de estructuras operativas y tecnológicas orientadas a permitir la adquisición de participaciones y su redención.
- Cláusula 6.2. Comisión por administración**  
La Sociedad Administradora percibirá como beneficio por la gestión de la Cartera Colectiva la siguiente remuneración:
- Para los compartimentos de Derechos Fiduciarios sobre inmuebles: Una comisión fija del 2.5% efectiva anual, la cual se liquidará, causará y descontará diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio de la Cartera Colectiva del día anterior.
  - Para el compartimento Inmuebles en Renta Mediano Plazo: Una comisión fija del 2.0% efectiva anual, la cual se liquidará, causará y descontará diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio de la Cartera Colectiva del día anterior.
  - Para el compartimento Inmuebles en Renta Largo Plazo: Una comisión fija del 2.0% efectiva anual, la cual se liquidará, causará y descontará diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio de la Cartera Colectiva del día anterior.
- Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula
- $$\text{Valor Comisión Diaria} = \text{Valor de cierre del día anterior} * \left\{ \left[ \frac{1 + \text{Porcentaje de Comisión E.A.}}{1.365} \right] - 1 \right\}$$
- Una comisión de éxito correspondiente al 20% sobre el mayor valor causado en la valoración diaria de la cartera colectiva, derivado del avalúo, rendición de cuentas o venta de los en los activos aceptables para invertir de las cláusulas 2.2.2.1 a la 2.2.30.1 descritos en el numeral 1, así como en la cláusula 2.2.31.1 y 2.2.32.1 en los numerales 1 y 2 del presente reglamento cuando este o estos, superen una rentabilidad superior a la DTF expresada en términos efectivos anuales vigente en el momento de la actualización del avalúo, rendición de cuentas o venta de los mismos más cinco puntos porcentuales (DTF + 5%). Para este fin se aplicará la siguiente fórmula:

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

<b>UVICC</b>	ULTIMA VALORACIÓN ACTIVOS EN LA CARTERA COLECTIVA
<b>AAVVI</b>	ACTUALIZACIÓN AVALÚO, RENDICIÓN DE CUENTAS, VALORACIÓN O VENTA ACTIVOS
<b>NDTUV=</b>	NUMERO DE DIAS TRANSCURRIDOS ENTRE LA COMPRA,ULTIMO AVALUO O RENDICIÓN DE CUENTAS Y LA ACTUALIZACIÓN POR AVALÚO, RENDICIÓN DE CUENTAS O VENTA DE LOS ACTIVOS
<b>RAVI</b>	RENTABILIDAD POR AVALÚO, VALORACIÓN O VENTA DEL ACTIVOS
<b>RENTABILIDAD ACTIVOS</b>	$RAVI\% = ((AAVVI/UVICC)^{(365/NDTUV)}) - 1$
<b>COMISIÓN DE ÉXITO SE REALIZA POR LA DIFERENCIA DE=</b>	$((1+RAVI)/(1+(DTF+ 5)))-1$
<b>SI RAVI ES MAYOR QUE DTF - E.A + 5 SE COBRA LA COMISIÓN DE ÉXITO 20%</b>	

## Capítulo VII. De la sociedad administradora

### Cláusula 7.1. Obligaciones de la Sociedad Administradora

En su calidad de gestora profesional, la Sociedad Administradora invertirá los recursos de la Cartera Colectiva como lo haría un experto prudente, obrando con la diligencia, la habilidad y el cuidado razonables, que corresponde al manejo adecuado de los recursos captados del público, teniendo en cuenta la política de inversión de la Cartera Colectiva. En consecuencia la Sociedad Administradora cumplirá, además de los deberes establecidos en la normatividad vigente, las siguientes obligaciones:

- Invertir los recursos de la Cartera Colectiva de conformidad con la política de inversión señalada en el presente reglamento, para lo cual implementará mecanismos adecuados de seguimiento y supervisión;
- Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los inversionistas o de los beneficiarios designados por ellos;
- Entregar en custodia los valores que integran el portafolio de la Cartera Colectiva a una entidad legalmente autorizada para tal fin, de conformidad con lo establecido en el presente reglamento y en el Decreto 2555 de 2010 y las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y garantizar la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia;
- Identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos de la Cartera Colectiva;
- Cobrar oportunamente los intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento de los activos de la Cartera Colectiva y, en general, ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando hubiere lugar a ello;
- Efectuar la valoración del portafolio de la Cartera Colectiva y sus participaciones, de conformidad con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 y las disposiciones que lo modifiquen, adicionen o sustituyan, y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia;
- Llevar la contabilidad de la Cartera Colectiva separada de la propia y de la de otros negocios administrados por la Sociedad Administradora, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia;

- Establecer un adecuado manejo de la información relativa a la Cartera Colectiva, para evitar conflictos de interés y uso indebido de información privilegiada, incluyendo la reserva o confidencialidad que sean necesarias;
- Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la administración de las carteras colectivas;
- Limitar el acceso a la información relacionada con la Cartera Colectiva, estableciendo controles, claves de seguridad y “logs” de auditoría.
- Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la entidad que participan en el funcionamiento o fuerza de ventas de la Cartera Colectiva;
- Informar a la entidad supervisora los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo de la Cartera Colectiva, o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador de la misma, o cuando se den causales de liquidación de la Cartera Colectiva. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho, o a la fecha en que la Sociedad Administradora tuvo o debió haber tenido conocimiento de los hechos. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la Sociedad Administradora y por el contralor normativo.
- Presentar a las asambleas de inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado de la cartera colectiva; en todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de la participación, del valor de la cartera colectiva y de la controlar que el personal vinculado a la Sociedad Administradora cumpla con sus obligaciones y deberes en la gestión de la Cartera Colectiva, incluyendo las reglas de gobierno corporativo y conducta y demás reglas establecidas en los manuales de procedimiento;
- Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que las carteras colectivas puedan ser utilizadas como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a las actividades delictivas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas; así como la destinación de recursos para la realización de actividades terroristas;
- Contar con manuales de control interno y gobierno corporativo, incluyendo el código de conducta, el manual de gestión del riesgo de crédito y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de las normas vigentes;
- Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los inversionistas de la Cartera Colectiva
- Desarrollar y mantener sistemas adecuados de control interno y de medición, control y gestión de riesgos;
- Escoger intermediarios para la realización de las operaciones de la Cartera Colectiva basándose en criterios objetivos señalados en el reglamento, cuando tales intermediarios sean necesarios;

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".



# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

- Abstenerse de cometer abusos de mercado, en el manejo del portafolio de la Cartera Colectiva;
- Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las políticas que defina la Junta Directiva.
- Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración de la Cartera Colectiva y las demás obligaciones establecidas en las normas vigentes.

## **Cláusula 7.2. Facultades y derechos de la Sociedad Administradora**

Además de las consagradas en el presente reglamento y en las normas vigentes, son facultades de la Sociedad Administradora:

- Convocar a la Asamblea de Inversionistas.
- Reservarse el derecho de admisión de inversionistas a la Cartera Colectiva, o el incremento de las inversiones de éstos en la misma.
- Solicitar la información que estime necesaria al inversionista.
- Modificar el presente reglamento de conformidad con las normas vigentes.
- Terminar unilateralmente y en el momento en que lo estime apropiado, la relación jurídica existente con cualquier inversionista de la Cartera Colectiva, si a su juicio aquél está utilizando la Cartera Colectiva, o cualquier otro producto o servicio de la Sociedad Administradora, o pretende hacerlo, para la realización de cualquier actividad ilícita, o desarrolla actividades u operaciones que a juicio de la Sociedad Administradora sean sospechosas o no resulten congruentes con el perfil de actividad que la Sociedad Administradora estableció para el inversionista, o cuando a juicio de la Sociedad Administradora la permanencia del inversionista pueda afectar adversamente la reputación de la entidad, teniendo en cuenta para el efecto el SARLAFT y las directrices trazadas por la Sociedad Administradora de acuerdo con sus políticas. En tales casos, la Sociedad Administradora procederá a redimir anticipadamente la(s) inversión(es) que el Inversionista tenga en la Cartera Colectiva y los dineros respectivos serán depositados en la cuenta que el Inversionista haya informado a la Sociedad Administradora según lo previsto en el numeral 4.1 del reglamento, o en su defecto, se podrá adelantar el procedimiento de pago por consignación previsto en la ley, o alternativamente, los dineros quedarán a disposición del Inversionista sin lugar al reconocimiento de intereses o rendimiento alguno.

## **Capítulo VIII. De los inversionistas**

### **Cláusula 8.1. Obligaciones del inversionista**

- Aceptar y cumplir el contenido del presente reglamento y sus modificaciones.
- Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora, en especial la información establecida por las disposiciones legales y por la Superintendencia Financiera de Colombia, para prevenir el lavado de activos y/o la financiación del terrorismo. Igualmente, es obligación del inversionista actualizar la información y documentación por lo menos una vez al año y cada vez que se presenten modificaciones a la misma.
- Efectuar el pago de las participaciones en la Cartera Colectiva, de conformidad con el procedimiento establecido en el presente reglamento.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

- Informar a la Sociedad Administradora la cuenta bancaria o el mecanismo que será utilizado para redimir las participaciones, o para el desarrollo del proceso de liquidación de la Cartera Colectiva, y cualquier otro procedimiento operativo que lo requiera.
- Asumir los impuestos que se causen por la redención de sus participaciones en la Cartera Colectiva, así como también los gastos bancarios y/o de transferencia de fondos, causados por razón de la mencionada redención, cuando los mismos no correspondan a gastos de la Cartera Colectiva.
- Las demás establecidas por este reglamento y las normas vigentes.

### **Cláusula 8.2. Facultades y Derechos del inversionista**

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

- Participar en los resultados económicos generados con ocasión del giro ordinario de las operaciones de la Cartera Colectiva;
- Examinar los documentos relacionados con la Cartera Colectiva, a excepción de aquellos que se refieran a los demás inversionistas los cuales nunca podrán ser consultados por inversionistas diferentes del propio interesado. Para este fin, el inversionista deberá informar a la Sociedad Administradora sobre su intención de consultar los documentos por lo menos con cinco (5) días hábiles de anticipación. Una vez recibida la solicitud por la Sociedad Administradora, le designará un día y una hora en la cual podrá acceder a la información. La inspección podrá realizarse cuando menos dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación de cada semestre calendario;
- Negociar los valores representativos de las participaciones de que sea titular en la Cartera Colectiva, de conformidad con las reglas señaladas en el presente reglamento y en la ley;
- Solicitar la redención total o parcial de las participaciones de que sea titular en la Cartera Colectiva, de conformidad con lo establecido en la cláusula 4.8. (Redención de participaciones);
- Ejercer los derechos políticos derivados de las participaciones de que sea titular en la Cartera Colectiva, en el seno de la Asamblea de Inversionistas;
- Participar junto con otros inversionistas en la convocatoria de la Asamblea de Inversionistas de conformidad con lo establecido en la cláusula 8.3.1. (Convocatoria) del presente reglamento y en la ley.

### **Cláusula 8.3. Asambleas de Inversionistas**

La Asamblea de Inversionistas de cada compartimento de la Cartera Colectiva la constituyen los respectivos inversionistas del compartimento, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el presente reglamento y en la ley, cuando se trate de decisiones inherentes a cada compartimento. Para el ejercicio de los derechos políticos se aplicará el valor el valor de la unidad para el compartimento en cuestión. Dicha asamblea se registrará de acuerdo a lo establecido en el código de comercio, siempre que las mismas, no le sean contrarias a la naturaleza de las carteras colectivas, de conformidad con el artículo 3.1.9.3.3 de decreto 2555 de 2010

La Asamblea de Inversionistas de la Cartera Colectiva la constituyen los inversionistas de la cartera, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el presente reglamento y en la ley Para el

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

ejercicio de los derechos políticos se aplicará el valor de la unidad consolidado de la cartera colectiva. Dicha asamblea se regirá de acuerdo a lo establecido en el código de comercio, siempre que las mismas, no le sean contrarias a la naturaleza de las carteras colectivas, de conformidad con el artículo 3.1.9.3.3 de decreto 2555 de 2010

## **Cláusula 8.3.1. Convocatoria**

La convocatoria será realizada por la Sociedad Administradora, por el revisor fiscal, por inversionistas que representen no menos del 25% de las participaciones del compartimento o de la cartera colectiva según sea el caso, o por la Superintendencia Financiera de Colombia, cuando se requiera la ejecución de una de las funciones establecidas para la Asamblea de Inversionistas. La citación a la Asamblea de Inversionistas, contendrá la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día y la precisión de quien convoca. La convocatoria deberá efectuarse en uno de los siguientes diarios: El Tiempo, El Espectador, La República o El Nuevo Siglo y en el sitio web de la Sociedad Administradora. La convocatoria se hará con una antelación de quince (15) días hábiles si la reunión es ordinaria y de cinco (5) días comunes si la reunión es extraordinaria. Dentro de los dos (2) días hábiles anteriores a la publicación, se informará en la página web de la Fiduciaria [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com) el diario en el que se realizará la misma.

En todos los casos, la Asamblea de Inversionistas se podrá reunir de forma presencial o no presencial, para lo cual se seguirán las disposiciones contenidas en la legislación mercantil para las sociedades anónimas. La Asamblea de Inversionistas podrá deliberar con la presencia de un número plural de inversionistas que represente por lo menos el setenta por ciento (70%) de las participaciones de la Cartera Colectiva.

Las decisiones de las Asambleas de Inversionistas se tomarán con el voto favorable de la mitad más una de las unidades presentes o representadas en la respectiva reunión. Cada unidad de inversión otorga un voto.

Si convocada una asamblea, ésta no se realizare por falta del quórum previsto para el efecto, se citará nuevamente a una reunión que tendrá lugar no antes de diez (10) días hábiles ni después de los treinta (30) días hábiles siguientes a la fecha de la reunión fallida. En esa segunda reunión de la Asamblea de Inversionistas se podrá deliberar y decidir con cualquier número plural de inversionistas.

## **Cláusula 8.3.2. Funciones**

Son funciones de las Asambleas de Inversionistas las siguientes:

- Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el compartimento o la Cartera Colectiva;
- Disponer que la administración del compartimento o de la Cartera Colectiva se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para el efecto ;
- Decretar la liquidación del compartimento o de la Cartera Colectiva y, cuando sea del caso, designar el liquidador;
- Aprobar o improbar el proyecto de fusión del compartimento la Cartera Colectiva; y
- Autorizar la suspensión temporal de redención de participaciones, de conformidad con lo señalado en la cláusula 4.9 (Suspensión de las redenciones) del presente reglamento.

## **Cláusula 8.3.3. Consulta universal**

Como alternativa a la realización de la Asamblea de Inversionistas del compartimento o de la cartera colectiva, se podrá realizar una consulta escrita a todos los inversionistas del compartimento o de la Cartera Colectiva, de conformidad con el siguiente procedimiento:

- La decisión de adelantar la consulta será informada a la Superintendencia Financiera de Colombia, quien podrá presentar observaciones a la misma;
- Se elaborará una consulta, en la cual se deben detallar los temas que serán objeto de votación, incluyendo la información necesaria para adoptar una decisión consciente e informada;
- De forma personal, la Sociedad Administradora, deberá enviar el documento contentivo de la consulta a la dirección física o electrónica registrada por cada uno de los inversionistas;
- Una vez remitida la consulta, los inversionistas podrán solicitar a la Sociedad Administradora, en un plazo que no exceda de quince (15) días, toda la información que consideren conveniente en relación con el compartimento o la Cartera Colectiva. Esta información deberá ser puesta a su disposición a través de los medios más idóneos para tal fin, a juicio de la Sociedad Administradora.
- Los inversionistas deberán responder a la consulta dirigiendo una comunicación a la dirección de la Sociedad Administradora o al correo electrónico de ésta, dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción del documento contentivo de la consulta;
- Para que la consulta sea válida se requiere que responda al menos el setenta por ciento (70%) de las participaciones del compartimento o la Cartera Colectiva, sin tener en cuenta la participación de la
- Sociedad Administradora.;
- Las decisiones se tomaran de acuerdo con las mayorías establecidas en el presente reglamento;
- Para el conteo de votos la Sociedad Administradora documentará el número de comunicaciones recibidas, así como los votos a favor y en contra de la consulta;
- La Sociedad Administradora deberá informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los resultados de la consulta, allegando para tal fin un escrito detallado de la misma y las decisiones adoptadas, el cual deberá ser suscrito por el Gerente de la Cartera Colectiva y el revisor fiscal.
- La decisión adoptada por el mecanismo de la consulta, se informará a los inversionistas a través de la página Web de la Sociedad Administradora.

## **Capítulo IX. Información**

### **Cláusula 9.1. Revelación de información**

La Sociedad Administradora pondrá a disposición de los inversionistas toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la naturaleza de la Sociedad Administradora y de la inversión en la Cartera Colectiva.

Se informará a todos los inversionistas sobre los aspectos inherentes a la Cartera Colectiva, a través de los siguientes mecanismos de información:

- Reglamento de la Cartera Colectiva.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

- Prospecto de la Cartera Colectiva.
- Ficha técnica.
- Extracto de cuenta.
- Informe de rendición de cuentas.

## **Cláusula 9.2. Extracto de cuenta**

La Sociedad Administradora entregará a los inversionistas el extracto de cuenta de la Cartera Colectiva por lo menos trimestralmente, el cual deberá reflejar los aportes, inversiones y/o retiros realizados en la Cartera Colectiva durante el período correspondiente, expresados en pesos y en unidades; así como la siguiente información:

- Identificación del inversionista.
- Saldo inicial y final del período revelado.
- Valor y fecha de recepción de las inversiones iniciales o adicionales durante el período.
- Rendimientos abonados durante el período.
- Rentabilidad neta del compartimento.
- Remuneración de la Sociedad Administradora de conformidad con lo definido en el presente reglamento.
- La información sobre los movimientos de los recursos de los Inversionistas se realizará en pesos y unidades de acuerdo con lo establecido en la CE 054-07 expedida por la Superfinanciera y demás normas complementarias.

Los extractos se pondrán a disposición de los inversionistas a través de la página web de la fiduciaria [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com), o se podrán remitir a la dirección de correo electrónico registrada por el inversionista, o por correo físico a la dirección de correspondencia que el inversionista haya indicado expresamente.

## **Cláusula 9.3. Rendición de cuentas**

La Sociedad Administradora rendirá un informe detallado y pormenorizado de la gestión realizada con los recursos captados a través de la Cartera Colectiva, el cual contendrá la información que establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, dentro de la cual se encuentra:

- 9.3.1 Aspectos generales
- 9.3.2 Principios generales de revelación del informe.
- 9.3.3 Informe de desempeño.
- 9.3.4 Composición del portafolio
- 9.3.5 Estados financieros y sus notas.
- 9.3.6 Evolución del valor de la unidad.
- 9.3.7 Gastos.

Este informe deberá presentarse cada seis (6) meses, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte y remitirse a cada inversionista en la misma forma establecida para el extracto de cuenta. La rendición de cuentas deberá publicarse en la página web de la Sociedad Administradora.

## **Cláusula 9.4. Ficha técnica**

La Sociedad Administradora publicará en su sitio web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com) la ficha técnica de cada compartimento de conformidad con las normas vigentes, con una periodicidad mensual y dentro de los

primeros cinco (5) días hábiles siguientes al corte del mes anterior. La fecha de corte de la información será el último día calendario del mes que se está informando. El contenido de la ficha técnica corresponde a lo definido por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## **Cláusula 9.5. Prospecto de la Cartera Colectiva**

Para la promoción de la Cartera Colectiva, la Sociedad Administradora ha elaborado un prospecto en un lenguaje claro y sencillo que permite a los interesados comprender toda la información allí suministrada, el cual guarda concordancia con la información del reglamento y que será dado a conocer previamente a la vinculación de los inversionistas. Este prospecto se mantendrá a disposición de los interesados en la sede de la Sociedad Administradora y en las agencias o sucursales de la misma, así como también en la página web de la entidad.

La Sociedad Administradora dejará constancia de que el inversionista ha recibido la copia escrita de prospecto, y sobre la aceptación y entendimiento de la información allí consignada, mediante la suscripción de la referida constancia, la cual reposará en los archivos de la Sociedad Administradora. En todo caso, la Sociedad Administradora tendrá a disposición del inversionista el reglamento de la Cartera Colectiva.

## **Cláusula 9.6. Sitio web de la Sociedad Administradora**

La Sociedad Administradora cuenta con el sitio Web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com), en el que se podrá consultar de manera permanente la siguiente información:

- Reglamento, prospecto y ficha técnica de la Cartera Colectiva.
- Informe de rendición de cuentas.
- Información relacionada con los órganos de administración y control con los que cuenta la Sociedad Administradora.
- Oficinas de atención al público, contratos de uso de red de oficinas y corresponsalía local suscritos.
- Entidad aseguradora, amparos y la vigencia de la cobertura de que trata la cláusula 1.6 (cobertura) del reglamento de la Cartera Colectiva.
- Valor de la unidad de la Cartera Colectiva.
- Rentabilidad efectiva, neta de comisiones.

## **Capítulo X. Disolución y liquidación**

### **Cláusula 10.1. Causales de disolución y liquidación de los compartimentos de la Cartera Colectiva**

Son causales de disolución y liquidación para cada compartimento de la Cartera Colectiva:

1. El vencimiento del término de duración de cada compartimento;
2. La decisión de la Asamblea de Inversionistas de cada compartimento de liquidar el respectivo compartimento;
3. La decisión motivada técnica y económicamente de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de liquidar alguno de los compartimento o la Cartera Colectiva;
4. Cualquier hecho o situación que coloque a la Sociedad Administradora en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social;
5. Cuando el patrimonio de la Cartera Colectiva esté por debajo del monto mínimo señalado en la cláusula 1.8. (Monto mínimo de participaciones y número mínimo de suscriptores) del

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

presente reglamento. Esta causal será enervada, siempre que, a partir de la fecha en la cual se configure, el patrimonio de la Cartera Colectiva muestre una tendencia ascendente durante un periodo máximo de dos (2) meses, de forma tal que, al final de dicho periodo, el valor de los activos sea igual o supere el monto mínimo establecido;

6. La toma de posesión de la Sociedad Administradora, la orden de desmonte de operaciones o de liquidación de cada compartimento o de la Cartera Colectiva por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia;
7. No contar con mínimo dos (2) inversionistas después de pasados los seis (6) primeros meses de operación.
8. Por decisión de la autoridad competente.

**Parágrafo.** Cuando se presente alguna de las causales de liquidación previstas anteriormente, la Sociedad Administradora deberá comunicarla inmediatamente a la Superintendencia Financiera de Colombia, a las bolsas de valores y a las entidades administradoras de los diferentes sistemas de negociación de valores, cuando haya lugar a ello. A los inversionistas se les comunicará el acaecimiento de la causal de liquidación de la Cartera Colectiva a través del sitio web de la Sociedad Administradora.

### **Cláusula 10.2. Procedimiento de liquidación de la Cartera Colectiva**

La liquidación de la Cartera Colectiva se ajustará al siguiente procedimiento:

1. A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de liquidación y mientras ésta subsista, la Cartera Colectiva no podrá constituir nuevas participaciones ni atender redenciones. Adicionalmente, cuando haya lugar, se suspenderá la negociación de los valores emitidos por la Cartera Colectiva, hasta que no se enerve la causal;
2. Cuando la causal de liquidación sea distinta de la terminación de cada compartimento de la Cartera Colectiva o de la prevista en los dos primeros ítems de la cláusula 10.1. del presente reglamento, la Sociedad Administradora procederá a convocar a la Asamblea de Inversionistas de la cartera colectiva según corresponda, que deberá celebrarse entre los cinco (5) y diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la comunicación de la noticia de liquidación;
3. En caso de que las asambleas no se realizaren por falta del quórum previsto para el efecto, éstas se citarán nuevamente para celebrarse entre los tres (3) y seis (6) días comunes siguientes a la fecha de la asamblea fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum;
4. En el evento de que la liquidación haya ocurrido con base en las causales previstas en los ítems tercero y cuarto, de la cláusula 10.1. del presente reglamento, la Asamblea de Inversionistas del compartimento o de la cartera colectiva, podrá decidir si entrega la administración del compartimento en cuestión o de la cartera colectiva, a otra sociedad legalmente habilitada para administrar carteras colectivas, caso en el cual se considerará enervada la respectiva causal de liquidación. En este caso, la asamblea deberá establecer las fechas y condiciones en las que se realizará el traspaso de la cartera colectiva al administrador seleccionado.
5. Acaecida la causal de liquidación, si la misma no es enervada, la Asamblea de Inversionistas del compartimento en cuestión o de la cartera colectiva, deberá decidir si la Sociedad Administradora desarrollará el proceso de liquidación o si se designará un liquidador especial. En caso de que la Asamblea de Inversionistas no designe una persona, se

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

entenderá que la Sociedad Administradora adelantará la liquidación, salvo en el caso de los ítems cuarto y sexto de la cláusula 10.1. (Causales) del presente reglamento.

6. La sociedad administradora de acuerdo con lo señalado en la cláusula 1.3 del presente reglamento, procederá a determinar la participación porcentual de los inversionistas de cada compartimento y a liquidar las inversiones que constituyan el portafolio de cada compartimento de la Cartera Colectiva, de acuerdo con los plazos establecidos para cada compartimento.
7. El liquidador negociará las inversiones de los compartimentos de la cartera colectiva a precios de mercado para los activos inscritos en el RNVE.
8. Para los activos aceptables para invertir descritos de las cláusulas 2.2.1.1 a la 2.2.30.1 "Compartimentos sobre Derechos Fiduciarios sobre Inmuebles" señalados en el numeral 1 de cada compartimento, así como para los activos descritos en las cláusulas 2.2.31.1 y 2.2.32.1; se procederá de la siguiente forma:
  - 8.1 Se determinará el valor de los derechos fiduciarios de acuerdo al último informe de rendición de cuentas entregado por la sociedad fiduciaria que administre el patrimonio autónomo.
  - 8.2 La sociedad administradora procederá a poner en venta los derechos fiduciarios, de acuerdo con el valor establecido en el numeral anterior, en los términos que prevea el contrato de fiducia.
  - 8.3 La sociedad administradora podrá vender los derechos fiduciarios existentes durante los primeros seis (6) meses del periodo de liquidación del respectivo compartimento, mínimo por el noventa por ciento (90%) de su valor registrado, previa autorización del comité de inversiones.
  - 8.4 La sociedad administradora podrá vender los derechos fiduciarios existentes durante los restantes seis (6) meses del periodo de liquidación del respectivo compartimento, mínimo por el ochenta por ciento (80%) de su valor registrado, previa autorización del comité de inversiones.
  - 8.5 Si transcurrido el año (1) del periodo de liquidación del respectivo compartimento, no se han logrado vender, los derechos fiduciarios, se pondrán a disposición de la asamblea de inversionistas del respectivo compartimento, de acuerdo a lo señalado en el numeral 11 de la presente cláusula.
9. Para los activos aceptables para invertir descritos de las cláusulas 2.2.31.1 "Compartimento sobre Inmuebles en Renta Mediano Plazo" señalados en el numeral 1 se procederá de la siguiente forma:
  - 9.1 Se determinará el valor del (los) inmueble(s) mediante avalúos realizados por un miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, los cuales se actualizarán con una periodicidad máxima de seis (6) meses.
  - 9.2 La sociedad administradora procederá a poner en venta los bienes inmuebles, al valor señalado en los avalúos practicados de acuerdo a lo previsto en el numeral anterior.



## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

- 9.3 La sociedad administradora podrá vender los bienes inmuebles durante los primeros seis meses (6) del periodo de liquidación del compartimento, mínimo por el 90% del valor del último avalúo, previa autorización del comité de inversiones.
- 9.4 La sociedad administradora podrá vender los bienes inmuebles durante los restantes seis meses (6) del periodo de liquidación del compartimento, mínimo por el 80% del valor del último avalúo, previa autorización del comité de inversiones.
- 9.5 Si transcurridos el año (1) del periodo de liquidación para el compartimento Inmuebles en Renta Mediano Plazo y no se han logrado vender algún (o algunos) inmuebles, se pondrá (n) a disposición de la asamblea de inversionistas de acuerdo a lo señalado en el numeral 11 de la presente cláusula.
10. Para los activos aceptables para invertir descritos de las clausulas 2.2.32.1 “Compartimento sobre Inmuebles en Renta Largo Plazo ” señalados en el numeral 1 se procederá de la siguiente forma:
- 10.1 Se determinará el valor del (los) inmueble(s) mediante avalúos realizados por un miembro de la Lonja de Propiedad Raíz de Bogotá, los cuales se actualizarán con una periodicidad máxima de seis (6) meses.
- 10.2 La sociedad administradora procederá a poner en venta los bienes inmuebles, al valor señalado en los avalúos practicados de acuerdo a lo previsto en el numeral anterior.
- 10.3 La sociedad administradora podrá vender los bienes inmuebles durante el primer año (1) del periodo de liquidación del compartimento, mínimo por el 90% del valor del último avalúo, previa autorización del comité de inversiones.
- 10.4 La sociedad administradora podrá vender los bienes inmuebles durante los restantes seis meses (6) del periodo de liquidación del compartimento, mínimo por el 80% del valor del último avalúo, previa autorización del comité de inversiones.
- 10.5 Si transcurridos el año (1) del periodo de liquidación para el compartimento Inmuebles en Renta Mediano Plazo y no se han logrado vender algún (o algunos) inmuebles, se pondrá (n) a disposición de la asamblea de inversionistas de acuerdo a lo señalado en el numeral 11 de la presente cláusula.
11. Si transcurridos los periodos de liquidación señalados en los numerales 8.5, 9.5 y 10.5; y existen activos cuya realización no hubiere sido posible, se convocará a la Asamblea de Inversionistas del respectivo compartimento en los términos señalados en el numeral 7 del artículo 3.1.10.1.2 del título 10 del libro 1 de la parte 3 del decreto 2555 de 2010, la cual determinará la forma como se distribuirán o administrarán dichos activos. No obstante lo anterior, en cualquier tiempo se podrán efectuar pagos parciales a todos los inversionistas, a prorrata de sus alícuotas, con los dineros que se obtengan en el proceso liquidatorio y que excedan el doble del pasivo externo de la Cartera Colectiva, si lo hubiere, con corte al momento de hacerse la distribución.
12. Si vencido el período máximo de pago de las participaciones, existen sumas pendientes de retiro, se seguirá el siguiente procedimiento:
- 12.1 La Sociedad Administradora abonará los recursos correspondientes a los inversionistas a las cuentas bancarias informadas o mediante cheque;
- 12.2 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;
- 12.3 En imposibilidad de realizar el pago de conformidad con alguno de los literales anterior, se dará aplicación al artículo 249 del Código de Comercio.
13. La Sociedad Administradora y su revisor fiscal deberán certificar que concluyó el proceso de liquidación y que los recursos fueron reintegrados adecuadamente a los inversionistas.

### Capítulo XI. Fusión y Cesión de la Cartera Colectiva

#### Cláusula 11.1. Procedimiento para la fusión de la Cartera Colectiva

La Cartera Colectiva o sus compartimentos podrán fusionarse con otra u otras Carteras Colectivas, para lo cual se deberá atender el siguiente procedimiento:

La Sociedad Administradora elaborará del proyecto de fusión el cual deberá contener siguiente información:

1. Los datos financieros y económicos de cada una de las Carteras Colectivas o de los compartimentos objeto de la fusión, con sus respectivos soportes, y
2. Un anexo explicativo sobre los mecanismos que se utilizarán para nivelar el valor de la unidad de las Carteras Colectivas, incluyendo la relación de intercambio.
3. El proyecto de fusión deberá contar con la aprobación de las juntas directivas de cada una de las sociedades administradoras involucradas en la fusión.
4. Una vez aprobado el compromiso se deberá realizar la publicación en un diario de amplia circulación nacional del resumen del compromiso de fusión.
5. La Sociedad Administradora convocará a los inversionistas a asamblea mediante comunicación escrita acompañada del compromiso de fusión. La Asamblea de Inversionistas deberá realizarse luego de transcurridos quince (15) días al envío de la comunicación a los inversionistas. Para la realización de la Asamblea serán aplicables las normas previstas para la asamblea general de accionistas establecidas en la legislación mercantil, en lo que resulte aplicable.
6. Los inversionistas que no estén de acuerdo con el compromiso 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 en los términos consagrados en el inciso tercero, artículo 3.1.8.1.1 del Decreto 2555 de 2010. En este caso, el término de un (1) mes se contará desde el día de la celebración de la Asamblea de Inversionistas.
7. Una vez aprobado el compromiso de fusión por las asambleas de inversionistas, la sociedad administradora de la nueva cartera colectiva, o de la absorbente, informará a la Superintendencia Financiera de Colombia de dicho compromiso, mediante comunicación escrita a la cual se deberá anexar el proyecto de fusión aprobado y las actas resultantes de las asambleas y reuniones de juntas directivas.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

# REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”

## **Cláusula 11.2. Procedimiento para cesión de la Cartera Colectiva**

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

- La cesión deberá ser autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- El cesionario debe allegar con la solicitud de autorización la certificación expedida por el representante legal acerca de que la sociedad cumple con los requisitos establecidos en el artículo 3.1.3.1.1 del Decreto 2555 de 2010 y el perfil requerido de los candidatos para formar parte del comité de inversiones, así como el perfil del gerente de la Cartera Colectiva.
- Autorizada la cesión por la Superintendencia Financiera de Colombia, deberá informarse a los inversionistas participantes, de conformidad con lo establecido capítulo XIII del presente reglamento (Modificación al reglamento).
- Los inversionistas deberán expresar su rechazo o aceptación dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de publicación del aviso de cesión. De no recibirse respuesta dentro del término fijado se entenderá aceptada la cesión. Los inversionistas que manifiesten su desacuerdo con la cesión podrán solicitar la redención de su participación, sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo.

## **Capítulo XII. Conflictos de interés**

### **Cláusula 12.1. Situaciones generadoras de conflictos de interés**

Se entenderán como situaciones generadoras de conflictos de interés, que deben ser administradas y reveladas por Sociedad Administradora, entre otras:

- La celebración de operaciones donde concurren las órdenes de inversión de varias carteras colectivas, fideicomisos o portafolios administrados por la Sociedad Administradora, sobre los mismos valores o derechos de contenido económico, caso en el cual se debe realizar una distribución de la inversión sin favorecer a ninguna de las carteras partícipes, en detrimento de las demás.
- La inversión directa o indirecta que la Sociedad Administradora pretenda hacer en la Cartera Colectiva, caso en el cual el porcentaje máximo de participaciones que la Sociedad Administradora puede suscribir no puede superar el quince por ciento (15%) del valor de la Cartera Colectiva al momento de hacer la inversión y la Sociedad Administradora deberá conservar las participaciones que haya adquirido durante un plazo mínimo de un (1) año.
- La inversión directa o indirecta de los recursos de la Cartera Colectiva en valores cuyo emisor, avalista, aceptante, garante u originador de una titularización sea la matriz de la Sociedad Administradora, las subordinadas de la matriz o las subordinadas de la Sociedad Administradora, caso en el cual esta inversión sólo puede efectuarse a través de sistemas de negociación de valores autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia, y el monto de los recursos invertidos no puede superar el treinta por ciento (30%) de los activos de la Cartera Colectiva.

- La realización de depósitos en cuentas corrientes o de ahorros en la matriz de la Sociedad Administradora o las subordinadas de ésta, caso en el cual, el monto de los depósitos no podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los activos de la Cartera Colectiva.

## **Capítulo XIII. Modificaciones al reglamento**

### **Cláusula 13.1. Aprobación de las reformas al reglamento y derecho de retiro**

Las reformas al presente reglamento deberán ser aprobados previamente por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora y enviadas a la Superintendencia Financiera de Colombia, con antelación a su entrada en vigencia. Cuando dichas reformas impliquen modificaciones o afectación de los derechos económicos de los inversionistas, deberán ser previamente aprobadas por la Superintendencia Financiera de Colombia. En el caso últimamente mencionado, se deberá informar a los inversionistas mediante una publicación en un diario de amplia circulación nacional, así como en el sitio web [www.fidupais.com](http://www.fidupais.com), y mediante el envío de una comunicación dirigida a cada uno de los inversionistas con el extracto de cuenta, indicando las reformas realizadas e informando la posibilidad que tienen de retirarse en caso que estén en desacuerdo con las modificaciones.

En este último evento, los inversionistas que manifiesten formalmente a la Sociedad Administradora su desacuerdo con las modificaciones realizadas, podrán solicitar la redención de sus participaciones sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo. Este derecho podrá ejercerse en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha del recibo efectivo de la comunicación que se debe dirigir al inversionista.

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

## **Capítulo XIV. Prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo**

### **Cláusula 14.1. Prevención del lavado de activos y financiación del terrorismo**

Para los fines previstos en la ley, el inversionista deberá entregar a la Sociedad Administradora información veraz y verificable solicitada en el formato de vinculación, y actualizar sus datos por lo menos anualmente, suministrando la totalidad de los soportes documentales e información exigidos por la Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora queda facultada para dar por terminada unilateralmente y en el momento en que lo estime apropiado, la relación jurídica con el inversionista, en caso de desatención a estos deberes por parte de éste. Así mismo, los inversionistas deberán informar por escrito a la Sociedad Administradora dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, cada vez que modifiquen o cambien los datos correspondientes a dirección, domicilio, teléfonos, fax, dirección electrónica, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y cualquier circunstancia que varíe de las que reporten al momento de la vinculación a la Cartera Colectiva, tanto para las personas naturales como jurídicas, con base en lo dispuesto en las normas que regulan esta materia y teniendo en cuenta para el efecto el SARLAFT y las directrices trazadas por la Sociedad Administradora de acuerdo con sus políticas.

En tales casos, la Sociedad Administradora procederá a redimir anticipadamente la(s) inversión(es) que el Inversionista tenga en la Cartera Colectiva y los dineros respectivos serán depositados en la cuenta que el Inversionista haya informado a la Sociedad Administradora según lo previsto en el numeral 4.1

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".

## REGLAMENTO DE INVERSIÓN DE LA CARTERA COLECTIVA CERRADA POR COMPARTIMENTOS Denominada “FONDO INMOBILIARIO FIDUPAIS”



del reglamento, o en su defecto, se podrá adelantar el procedimiento de pago por consignación previsto en la ley, o alternativamente, los dineros quedarán a disposición del Inversionista sin lugar al reconocimiento de intereses o rendimiento alguno.

Igualmente, los inversionistas deberán enviar a la Sociedad Administradora copia del certificado de ingresos y retenciones, declaración de renta, constancia de honorarios, balance del último año o el documento que certifique el origen de los fondos según el caso, por cada año de vigencia del presente contrato, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a que dichos documentos sean expedidos o presentados.

"Las obligaciones de la sociedad administradora relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a la cartera colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. Los resultados económicos de la inversión en la cartera colectiva dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la superintendencia financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades".