



PROSPECTO

Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza

1. Aspectos generales

- 1.1 Identificación del Fondo de Inversión Colectiva.** El Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza es un fondo de inversión colectiva inmobiliario cerrado en los términos y condiciones del Decreto 2555 de 2010.
- 1.2 Sociedad Administradora.** La Sociedad Administradora es ALIANZA FIDUCIARIA S.A, entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 545 del 11 de Febrero de 1986, otorgada en la Notaría 10 del Círculo Notarial de Cali, identificada con el número de NIT. 860.531.315-3, con domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C., en la Carrera 15 número 100-43 pisos 3 y 4. Esta sociedad tiene permiso de funcionamiento otorgado por la Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia) mediante Resolución 3357 del 16 de junio de 1986.
- 1.3 Custodio.** La Sociedad Administradora contrató a BNP Paribas entidad autorizada por la Superintendencia Financiera para que lleve a cabo la actividad de custodia de valores del Fondo, la cual será contratada conforme a lo establecido en la Parte III, Título IV, Capítulo VI de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia. La designación del custodio será informada a los inversionistas del Fondo, en la página web www.alianza.com.co.
- 1.4 Sede.** EL FONDO tendrá como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la sociedad administradora que en la actualidad se encuentran en la Avenida 15 No 100-43 de la ciudad de Bogotá D.C. En dicha dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo; además en este lugar se recibirán y entregarán los recursos, de conformidad con las reglas establecidas en el reglamento. No obstante, se podrán recibir y entregar recursos para EL FONDO en las agencias o sucursales de Alianza Fiduciaria S.A o en las oficinas de las entidades con las que esta haya suscrito contratos de corresponsalía o uso de red de oficinas o equivalente, los cuales serán suscritos de acuerdo con lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema financiero y demás normas que regulen la materia, en los cuales la responsabilidad será exclusiva de Alianza Fiduciaria S.A.
- 1.5 Duración del Fondo.** EL FONDO tendrá un término de duración de diez (10) años, contados desde el inicio de sus operaciones. No obstante lo anterior, se podrá realizar una Asamblea de Inversionistas por lo menos con 18 meses de anticipación al vencimiento de

EL FONDO, y en dicha Asamblea los inversionistas decidirán si desean prorrogar el término de duración de la misma o proceder a su liquidación definitiva. Se podrán efectuar máximo 2 prorrogas con una duración máxima cada una de 2 años.

Si se decide en la Asamblea por la aprobación de la prórroga, decisión que se tomará mediante el voto favorable de la mitad más una de las unidades presentes o representadas en la respectiva Asamblea, se notificará a los inversionistas mediante comunicación escrita al último domicilio registrado, indicándole el nuevo plazo autorizado.

1.6 Responsabilidad de la Sociedad Administradora. Las obligaciones de la Sociedad Administradora relacionadas con la gestión y los activos del portafolio del Fondo, son de medio y no de resultado, así se evaluará su desempeño y se determinará su responsabilidad. Por lo tanto, la Sociedad Administradora, no podrá garantizar una tasa fija para las participaciones constituidas, así como asegurar rendimientos por valorización de los activos que integran el Fondo, ni garantizar la rentabilidad que tendrá el Fondo.

La Sociedad Administradora velará por el cumplimiento de lo establecido en el decreto 2555 de 2010 entre otros en el artículo 3.1.1.1.4 que trata de la Prevalencia de los intereses de los inversionistas, artículo 3.1.1.1.8 en lo que respecta a la mejor ejecución del encargo y artículo 3.1.1.1.5 Prevención y administración de conflictos de interés y en ese sentido la Sociedad Administradora deberá establecer en sus normas de gobierno corporativo, las políticas y los mecanismos idóneos que les permitan prevenir y administrar los posibles conflictos de interés. Las normas sobre administración de conflictos de interés se encuentran establecidas en el Manual de Gobierno Corporativo, el cual es aprobado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

Parágrafo Primero: La Sociedad Administradora responderá hasta por culpa leve en el cumplimiento de su gestión, conforme a lo dispuesto en el Artículo 1243 del Código de Comercio, sin perjuicio de la responsabilidad profesional de ésta por la gestión y el manejo de los recursos administrados, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 68 de la Ley 964 de 2005. La Sociedad Administradora solo será responsable por la culpa leve en la selección y escogencia del Administrador de Inversiones Inmobiliario, así como de su adecuada supervisión. No obstante, la escogencia y selección del Administrador de Inversiones Inmobiliario no exonera a la Junta Directiva de la Responsabilidad prevista en el artículo 200 del Código de Comercio, ni el cumplimiento de deberes según normas legales y parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

Parágrafo Segundo: La Sociedad Administradora no contrae obligación alguna de asesoría fiscal con los Inversionistas. En el mismo sentido Alianza Fiduciaria S.A., ni como Sociedad Administradora, ni como vocera representante de los patrimonios autónomos a través de los cuales se adquieran los Inmuebles y se llevaran a cabo los Desarrollos Inmobiliarios, adquirirá obligaciones de urbanizador o constructor responsable y por ende tampoco será titular de licencias urbanísticas de los citados Desarrollos Inmobiliarios.

Parágrafo Tercero. Siempre y cuando la Sociedad Administradora, sus empleados y sus administradores, hayan ejercido sus funciones en cumplimiento del estándar de responsabilidad aplicable a los administradores fiduciarios según las normas aplicables, ante cualquier daño o gasto incurridos por éstos con ocasión de una acción legal o reclamación que tenga relación con sus actuaciones u omisiones en relación con el Fondo y que no pueda ser imputable al dolo, mala fe o negligencia grave de la Fiduciaria, sus empleados y/o sus administradores, el Fondo y los Inversionistas mantendrán indemne a la Fiduciaria y a sus empleados y/o administradores.

2. Política de inversión

2.1 Objetivo de la inversión. El objetivo principal del FONDO es obtener ganancias de capital, a través de la inversión de los aportes de los inversionistas en activos considerados de riesgo **Moderado-Alto** con el fin de obtener ganancias de capital de largo plazo a partir de las inversiones en los activos aceptables para invertir de conformidad con lo establecido en el numeral 2.3 del reglamento. Los rendimientos que obtendrán los inversionistas se derivarán de los dineros recibidos por EL FONDO por concepto de cánones de arrendamiento, valorizaciones, operaciones de liquidez, ventas previstas dentro del proceso de desinversión de los activos en que invierte de acuerdo con la política de inversión y en general, cualquier otro ingreso que se derive de las inversiones de propiedad del FONDO. El Fondo tratara de alcanzar su objetivo mediante la adquisición de bienes inmuebles ubicados en Colombia, construidos o sin construir, destinado a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas, de salud e institucionales. Con respecto a inmuebles por construir, El Fondo invertirá por medio de la financiación de proyectos de construcción de inmuebles destinados a los usos anteriormente descritos para el cual podrá suscribir contratos de promesa de compraventa y opción con el fin de asegurar la compra de inmuebles. Lo anterior con el objetivo de enajenarlos total o parcialmente a terceros durante el periodo de construcción, o una vez finalizado y entregado el inmueble al Fondo, explotarlo comercialmente.

2.2 Activos Aceptables para invertir. El fondo podrá realizar inversiones en los activos descritos en el Artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 de la siguiente manera:

- a) Bienes inmuebles construidos, destinados a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas, de salud e institucionales, bajo los siguientes lineamientos:
 - a. Los inmuebles no podrán tener una antigüedad mayor a treinta (30) años.
 - b. Solamente serán elegible inmuebles que no se encuentren en mora en el pago de las obligaciones, tales como impuestos, tasas y contribuciones, servicios públicos, cuotas de administración, créditos hipotecarios, etc.
 - c. Se podrá invertir en inmuebles que hagan parte de Copropiedades.
 - d. Solo serán elegibles inmuebles cuyo copropietarios tengan sus balances frente a la copropiedad al día, que no presenten saldos pendientes importantes con entes privados o públicos o cuentas por cobrar en mora.

- b) Bienes inmuebles en proceso de construcción

Podrá realizar inversiones en bienes inmuebles que se encuentren en proceso de construcción, para lo cual podrá suscribir contratos de promesa de compraventa y opción, con el fin de asegurar la compra de inmuebles para el Fondo. En tales casos, el plazo máximo para celebrar el contrato prometido o ejercer la opción será hasta de dos (2) años. Los contratos de promesa de compraventa y opción se tendrán en cuenta a efectos de calcular el porcentaje mínimo.

- c) Bienes inmuebles sin construir

Se entiende por bienes inmuebles sin construir, inversiones en lotes de tierra sobre los cuales aún no hay nada construido, ni existe algún proyecto de construcción en vía de desarrollo.

- d) Títulos emitidos en proceso de titularización hipotecaria o inmobiliaria

- e) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos o de fideicomisos que tengan como activos subyacentes bienes de los descritos en el literal (a)

Derechos o participaciones en fondos de inversión colectiva inmobiliarios inmobiliario administrados por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia.

- f) Títulos de contenido crediticio inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) con el propósito de atender los requerimientos de liquidez del Fondo de conformidad con los límites establecidos en el reglamento.

Parágrafo 1: La sociedad administradora podrá realizar depósitos en cuentas corrientes o de ahorros para el manejo de liquidez.

2.3 Perfil de riesgo. Los bienes inmuebles, están expuestos, por su naturaleza, a diferentes factores que pueden afectar positiva o negativamente, temporal o permanentemente su desempeño financiero. De manera previa a la vinculación del Fondo, el inversionista debe revisar cuidadosamente los riesgos que se listan en el numeral 2.12 del reglamento, así como la información adicional contenida en el reglamento.

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se define que el perfil general de riesgo de El FONDO es MODERADO – ALTO.

2.4 Administración de riesgo. El Reglamento pretende establecer con claridad y prever mecanismos de cobertura y mitigación de los factores que se enuncian a continuación y que pueden tener la probabilidad de causar un efecto significativo, adverso o no.

Riesgo de operación. Es el riesgo relacionado con la posibilidad de que se presenten condiciones adversas en la administración y operación de los activos que adquiera el Fondo, incluyendo pero sin limitarse a un alto costo de la copropiedad (costos áreas comunes) y/o de la operación y mantenimiento de los inmuebles objetos de desarrollo, la identificación y vinculación de los usuarios de las propiedades, entre otros. Se refiere además, al riesgo que la Sociedad Administradora incurra en errores u omisiones que den lugar a una pérdida de Bienes del Fondo con ocasión de fallas o deficiencias en (i) los sistemas de información, (ii) el control interno, y/o, (iii) el procesamiento de las operaciones que desarrollan el objeto del Fondo.

Riesgo de mercado. Es la posibilidad de que se produzca pérdidas en el valor de los activos que componen el Fondo por efecto de cambios en el precio de los instrumentos financieros en los que mantiene posiciones.

Riesgo de liquidez. Es la posibilidad de que se incurra en pérdidas como consecuencia de no poder cumplir a cabalidad, de manera oportuna y eficiente, los flujos de caja esperados e inesperados. El riesgo de liquidez se manifiesta ante la insuficiencia de activos líquidos disponibles y ante la necesidad de incurrir en costos adicionales de fondeo. Asimismo, se

ve representado en la incapacidad de generar o deshacer posiciones por la inadecuada profundidad de los mercados o por los cambios drásticos en las tasas de interés.

Riesgo de concentración. Dada la naturaleza del FONDO y su objetivo de inversión tanto en inmuebles como en proyectos, este riesgo está relacionado con la posibilidad de obtener pérdidas por la concentración en un sólo tipo de activo y por mantener todas las inversiones localizadas en un sólo mercado.

Riesgo jurídico. Es el riesgo relacionado con la posibilidad de obtener pérdidas debido a situaciones jurídicas que puedan afectar al Fondo, o a los activos en los cuales invierta, debido, entre otros, a contingencias o situaciones desfavorables con respecto a la tradición de los inmuebles, litigios, y demás eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones.

Para una relación completa de los riesgos y su mitigación, consultar el reglamento.

2.5 Endeudamiento del Fondo. El FONDO podrá obtener créditos para la adquisición de bienes inmuebles, hasta por un monto equivalente a dos (2) veces el valor de su patrimonio, garantizando con los activos del FONDO.

La Sociedad Administradora podrá solicitar y tramitar en nombre del Fondo, previa autorización que al efecto le imparta el Comité de Inversiones del Fondo, la obtención de un crédito para el mismo, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3 del artículo 3.5.1.1.4 del Decreto 2555.

El FONDO se podrá apalancar en las siguientes condiciones:

- a) Solamente para operaciones de adquisición de activos inmobiliarios establecidos en el reglamento y de acuerdo con lo establecido en el decreto 2255 de 2010.
- b) Estas operaciones deberán ser aprobadas por el Comité de Inversiones del Fondo
- c) Las operaciones de apalancamiento incluyen tomar operaciones de crédito según lo establecido en el reglamento y operaciones de leasing o pago a plazos.
- d) Las operaciones de apalancamiento previstas en el presente numeral, solo se podrán realizar hasta por un monto de 2 veces el valor del patrimonio del Fondo.

3. Organismos de Administración, Gestión y Control

3.1 Gerente. La Sociedad Administradora ha designado un gerente, con su respectivo suplente, encargado tiempo total y parcial respectivamente, de la ejecución de la gestión de EL FONDO. Dichas decisiones deberán ser tomadas de manera profesional, con la diligencia exigible de un experto prudente y diligente, observando la política de inversión del fondo, el reglamento y las normas aplicables. El gerente se considerará administrador de la sociedad, y estará inscrito en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores y la dedicación del Gerente no podrá ser inferior al 100%. El gerente y su suplente tendrá a su cargo y dará cumplimiento a las funciones asignadas en el decreto 2555 de 2010. El Gerente deberá como mínimo ser profesional en Administración de Empresas, Economía o Ingeniería o con experiencia comprobada de más de 5 años en temas financieros, de negocios fiduciarios o de administración inmobiliaria. El suplente deberá cumplir con las mismas calidades. Tanto el Gerente como su suplente deberán contar con la inscripción vigente en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores, RNPMV.

3.2 Revisor Fiscal. La revisoría fiscal de EL FONDO será realizada por el revisor fiscal de la Sociedad Administradora. La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal serán dadas a conocer a través del prospecto de inversión y del sitio web www.alianza.com.co. Los informes del revisor fiscal serán independientes de la Sociedad Administradora.

3.3 Comité de inversiones. De acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.5.3.1 del Decreto 2555 del 2010, la Sociedad Administradora constituirá un Comité de Inversiones del Fondo ("El Comité de Inversiones"), responsable por la aprobación de las propuestas de inversión presentadas por el Administrador de Inversiones Inmobiliario.

El Fondo tendrá su respectivo Comité de Inversiones, designado por la Sociedad Administradora. El Fondo definirá el número de miembros que conformara el Comité de Inversiones. No obstante el número no podrá ser inferior a tres (3) miembros, y siempre deberá ser un número plural impar. Cualquier cambio en la composición de un Comité de Inversiones se pondrá en conocimiento de los inversionistas a través de los medios señalados en el Reglamento o en la página de internet de la Sociedad Administradora.

3.4 Perfil del Comité de Inversiones. La Sociedad Administradora, deberá seleccionar los miembros para conformar el Comité de Inversiones del Fondo, de acuerdo con el siguiente perfil:

- No pueden ser empleados de la Sociedad Administradora
- Con experiencia en el mundo de los negocios empresariales y/o inmobiliarios
- Deben contar con más de cinco (5) años de experiencia en el sector inmobiliario, financiero, de los negocios y/o de construcción.

3.4.1 Funciones. Le corresponde al Comité de Inversiones aprobar las propuestas de inversión presentadas por el Administrador de Inversiones Inmobiliario, o en su ausencia, del Gerente del Fondo, siguiendo la política de inversión establecida en el Reglamento y, en todo caso lo siguiente:

- Análisis y aprobación de todas las transacciones de adquisición o disposición o de recepción de aportes en especie de inmuebles del Fondo.
- Hacer las recomendaciones de movilización de los activos del Fondo y de las inversiones que se deben realizar, identificando las tendencias del mercado o circunstancias que puedan afectar el valor de los inmuebles.
- Aprobar la entrega anticipada de recursos a los Inversionistas.
- Recomendar avalúos comerciales extraordinarios adicionales sobre los inmuebles, los cuales estarán a cargo del Fondo.
- Fijar las funciones y remuneración, si es del caso, del Administrador de Inversiones Inmobiliario, En cuanto a la valoración de los activos del Fondo, la función del comité será la de velar porque la valoración del portafolio de inversiones del Fondo se realice conforme a lo establecido en el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera, y para el caso de los activos que no cuenten con la metodología del citado capítulo, su valoración se realizará de acuerdo con la metodología de valoración a precios de mercado que realizará el proveedor de precios de mercado designado como oficial, todo de conformidad con lo establecido en el Reglamento.
- Aprobar las operaciones de apalancamiento del Fondo que en ningún caso puede superar lo establecido en el decreto 2555 de 2010.

- Evaluar y proponer, en general, todas las medidas que reclamen el interés común de los suscriptores.
- Revelar a la Sociedad Administradora cualquier conflicto de interés en los negocios y actuaciones del FONDO.
- Evaluar y proponer, en general, todas las medidas que reclamen el interés común de los Inversionistas

Parágrafo: Las hojas de vida de los miembros del Comité de Inversiones serán reveladas a los inversionistas a través de los medios de comunicación que la Fiduciaria haya establecido y en todo caso deberá informarse los miembros del comité cada seis (6) meses.

3.4.2 Reuniones del comité de inversiones. Las reuniones del Comité de Inversiones serán por lo menos cada dos (2) meses o extraordinarias cuando las necesidades así lo exijan, previa convocatoria escrita y/o por correo electrónico que realice cualquiera de sus miembros o La Sociedad Administradora, con una antelación de cinco (5) días hábiles. De las reuniones efectivamente realizadas se deberá elaborar un acta con base en los requisitos y formalidades contemplados en el Código de Comercio, para las juntas directivas de las sociedades anónimas.

Habrá quórum para deliberar cuando estén presentes tres (3) miembros del Comité de Inversiones. Las decisiones del Comité de Inversiones serán tomadas con el voto favorable de la mitad más uno de los miembros presentes en la respectiva reunión.

El Comité de Inversiones podrá tomar válidamente decisiones a distancia sin la presencia física de sus miembros en un mismo sitio, siempre que a través de medios de comunicación sucesivos o simultáneos, que se puedan probar inequívocamente, como el facsímil, el correo electrónico, las grabaciones de teléfono, o de vídeo conferencia, la totalidad de sus miembros puedan deliberar y decidir, y siempre que en dichos medios quede consignado de conformidad con lo previsto en el Código de Comercio el sentido de su voto, incluyendo si es del caso, los salvamentos de voto.

Parágrafo Primero. Cualquier asunto que se debata al interior del Comité de Inversiones será considerado confidencial. Esta obligación será de carácter permanente mientras se tenga la calidad de miembro del Comité de Inversiones y

estará vigente hasta por un periodo equivalente a dieciocho (18) meses después de presentarse la desvinculación del respectivo miembro del Comité de Inversiones.

3.4.3 Remuneración de los miembros del Comité. Recibirán como remuneración por pertenecer a cada Comité la suma de tres (3) salarios mínimos legales mensuales por cada sesión a la que asistan.

La remuneración se podrá cambiar a criterio de la Sociedad Administradora, salvo que dicho cambio lleve a que la remuneración exceda los cinco (5) salarios mínimos legales mensuales vigentes por cada sesión a la que asistan

3.5 Custodio de Valores.

Funciones: En ejercicio de la actividad de custodio de valores desmaterializados de acuerdo con la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 el custodio contratado por la Sociedad Administradora prestará las siguientes funciones al Fondo:

- I. Salvaguarda de valores
- II. Compensación y liquidación de operaciones
- III. Administración de derechos patrimoniales

Obligaciones: En ejercicio de la actividad de custodia de valores de acuerdo con la Parte 2 del Decreto 2555 de 2010 el custodio deberá cumplir con las siguientes obligaciones:

- I. Asegurarse de realizar las anotaciones en cuenta de los derechos sobre los valores cuya custodia se encomienda a nombre del Fondo.
- II. Contar con las políticas, procedimientos y mecanismos necesarios para garantizar una adecuada ejecución de la actividad de valores.
- III. Identificar, medir, controlar y gestionar los riesgos propios de la actividad de custodia de valores por medio del desarrollo y mantenimiento de sistemas adecuados de control interno y de identificación, medición, control y gestión de riesgos.
- IV. Verificar el cumplimiento de las instrucciones impartidas por la Sociedad Administradora en nombre del Fondo en relación con los valores objeto de custodia. En ningún caso podrá disponer de los valores sin que medie la instrucción previa y expresa de la Sociedad Administradora así como la validación de la misma.
- V. Todas las demás estipuladas en el artículo 2.22.2.1.4 del Decreto 2555 de 2010.

VI. Otras obligaciones especiales establecidas en el artículo 2.22.2.1.5 del Decreto 2555 de 2010.

VII. Las demás establecidas en la Parte III Título IV Capítulo VI numeral 4 de la Circular Básica Jurídica.

4. **Gastos del Fondo.**

Todos los costos y gastos relacionados con el funcionamiento y la administración del Fondo, será asumido por el Fondo conforme lo establece el artículo 3.1.1.8.1 del Decreto 2555 de 2010.

Estarán a cargo del Fondo, los siguientes gastos y costos en la misma prelación:

- I. Los gastos en que se incurran en el proceso de generación y entrega de información a los inversionistas tales como papelería, correos, formas, reportes, extractos, rendiciones de cuentas y cualquier otra información de interés para éste. En todo caso, la Sociedad Administradora libre y espontáneamente podrá determinar no imputar su costo con cargo al FONDO.
- II. Los gastos bancarios derivados del depósito de los recursos del Fondo, así como chequeras, costos de recaudo, plataformas informativas que permitan mantener una adecuada red de cobertura a todos los inversionistas.
- III. Los gastos que se ocasionen para la calificación de El FONDO ante una o varias sociedades calificadoras autorizadas.
- IV. Los gastos que se ocasionen por el Autorregulador del mercado de valores.
- V. Cuando sea el caso los honorarios y gastos causados por la auditoría externa de EL FONDO,
- VI. Los gastos de la revisoría fiscal del FONDO, los cuales deberán efectuarse a prorrata diferenciando la gestión de los Fondos de Inversión Colectiva administrados y de la Sociedad Administradora.
- VII. Todos los demás que demande la administración y *promoción* de El FONDO y aquellos que se requieran para la atención de gastos extraordinarios para el mantenimiento de los bienes que la integran. En cualquier caso, dichos gastos no podrán exceder el diez por ciento (10%) de los gastos ordinarios del año anterior.

- VIII. Los gastos en que se incurra por la valoración del fondo, registros y transacciones del fondo, grabación de llamadas, archivo físico y magnético del fondo.
- IX. Los impuestos y contribuciones que graven directamente los bienes inmuebles y demás activos del Fondo, los valores o los ingresos del mismo, así como los costos relacionados con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y el registro de tales inmuebles cuando a ello haya lugar.
- X. La remuneración de la Sociedad Administradora.
- XI. Honorarios de los miembros independientes del Comité de Inversiones.
- XII. Los gastos en que se incurra en desarrollo de operaciones de crédito del Fondo o por el otorgamiento de garantías por parte del Fondo con el propósito de realizar inversiones.
- XIII. Los gastos en que llegue a incurrirse por el pago de comisiones relacionadas con la adquisición o venta de los activos del Fondo y la realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación de valores.
- XIV. Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ello haya lugar.
- XV. Los impuestos y gravámenes que se generen al reconocer la remuneración del Administrador de Inversiones Inmobiliarias.
- XVI. Los gastos de seguros de responsabilidad civil (daños y perjuicios), pólizas de cumplimiento, pólizas de arrendamiento, pólizas por disponibilidad de los activos inmobiliarios, garantías bancarias y en general garantías para participar en los procesos de realización de inversiones, distintos de la garantía de que trata el decreto 2555 de 2010.
- XVII. Los costos y gastos relativos a la emisión, custodia y administración de los valores emitidos por el Fondo, incluyendo los costos que genere el depósito y administración de los mismos en Deceval.
- XVIII. Los gastos en los que se incurra por concepto de coberturas o derivados y 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.

XIX. Los costos de inscripción y sostenimiento de los valores ante el RNVE y en la Bolsa de Valores de Colombia.

XX. Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y los honorarios de los Agentes Especializados en valoración de inmuebles, cuando estos sean designados. La comisión de administración y mantenimiento de los inmuebles cuando esta la adelante un agente especializado. La presente comisión se ajustará a los valores del mercado inmobiliario que al momento de venta se estén pagando.

XXI. El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.

XXII. Los pagos por mantenimiento y reparación de los inmuebles en materia de mejoras necesarias.

XXIII. Los gastos vinculados a la adquisición, venta, administración y mantenimiento de los inmuebles, tales como cuotas de administración y erogaciones que se generen con cargo a los inmuebles.

XXIV. Los honorarios y gastos causados a favor del auditor externo de la misma, cuando éste sea designado por la Asamblea de inversionistas del Fondo.

XXV. Los honorarios y gastos en que se incurra con motivo de la defensa jurídica de los inmuebles y otros activos que hagan parte del Fondo.

XXVI. Los gastos en que incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas.

XXVII. Los gastos, honorarios y comisiones que se deban a terceras personas por la estructuración, preparación y ejecución de investigaciones o la presentación de ofertas, independientemente de la materialización o no.

XXVIII. Los costos y gastos asociados al Custodio en relación con las actividades realizadas.

Parágrafo 1: En el evento que los recursos de EL FONDO no alcancen para cubrir los gastos anotados atrás, se citara a una Asamblea de Inversionistas para que se aporten los recursos requeridos.

Parágrafo 2: Los gastos serán pagados en el orden de prelación anterior. Cualquier expensa no prevista como gasto a cargo del Fondo será por cuenta de la Sociedad Administradora

5. Información operativa del Fondo de Inversión Colectiva.

5.1 Aporte Mínimo. El aporte mínimo por parte de cada inversionista en el Fondo no podrá ser inferior a cien salarios mínimos legales mensuales vigentes (100 smlmv).

Parágrafo: La Sociedad Administradora podrá modificar dicha suma en el momento en que lo considere pertinente, Para lo cual deberá revelar dicha información, con base en lo señalado para estos efectos en el reglamento. No obstante, la modificación será obligatoria únicamente para los nuevos aportes, y en tal sentido no se podrá exigir a los Inversionistas existentes en ese momento, aportes adicionales para actualizar los montos mínimos, como tampoco excluirlos del FONDO.

5.2 Redención Parcial y anticipada. El Fondo podrá redimir parcial o anticipadamente aportes realizados por los inversionistas y/o utilidades, en los siguientes eventos, de acuerdo con el artículo 3.1.1.7.4 del Decreto 2555 de 2010. Corresponderá a la Sociedad Administradora, previa aprobación del Comité de Inversiones, determinar el momento para efectuar cualquier redención parcial y anticipada.

- Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos o de Proyectos que generen la liquidez para efectuar la redención propuesta
- En caso de decretarse una liquidación anticipada de acuerdo con lo señalado en el capítulo 13 del reglamento.

En los anteriores eventos, el Fondo podrá redimir parcial y anticipadamente aportes previa aprobación del Comité de inversiones, cuando:

- Existan recursos provenientes de la venta de activos inmobiliarios o proyectos, que no hayan sido invertidos en activos inmobiliarios dentro de los **doce (12) meses** siguientes a su venta.
- Una vez cumplido el año a partir de la fecha de la venta del inmueble, la Sociedad Administradora procederá a realizar la redención anticipada de aportes dentro de los siguientes treinta (30) días comunes siguientes, a prorrata de la participación de los inversionistas en el Fondo.

- La distribución se realizará de acuerdo con la Metodología Para La Distribución De Recursos establecida en el numeral 6.3 del Reglamento.

Parágrafo 1: La redención de recursos se realizará en la cuenta que el inversionista haya registrado para tal fin al momento de su vinculación, o de acuerdo con la actualización de datos recibida

Parágrafo 2: La entrega de recursos se realizará a prorrata de las participaciones de los inversionistas en el Fondo, siguiendo la metodología establecida en la sección 4.5.2 del reglamento.

5.3 Distribución del mayor valor de la unidad. De acuerdo con el artículo 3.1.1.7.5, La Sociedad Administradora podrá distribuir el mayor valor de la participación mediante la distribución de los recursos existentes en el Fondo, a través de la reducción del valor de las mismas, previo el pago de los gastos y pasivos pendientes de pago a cargo del Fondo, de acuerdo con lo establecido a continuación.

La Distribución de Rendimientos, solo se hará en la medida que existan recursos líquidos suficientes para atender los gastos del Fondo correspondientes al siguiente trimestre de la entrega de recursos.

Se entregarán, de manera mensual a partir del sexto (6) mes de operación del Fondo. Como rendimientos a distribuir se tendrá en cuenta el neto de:

I. Los ingresos por :

- a) Concepto del pago de cánones de arrendamiento de los activos inmobiliarios,
- b) Las indemnizaciones recibidas por concepto de seguros,
- c) Las sumas que los arrendatarios eventualmente deban pagar por la terminación anticipada de los Contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios.
- d) Los recursos que a título de sanciones paguen los arrendatarios de acuerdo con lo previsto en los contratos de arrendamiento
- e) Cualquier suma percibida por el Fondo a cualquier título, una vez hechos los descuentos a que haya lugar de acuerdo con el reglamento, excluida la utilidad/perdida en la venta de activos inmobiliarios.

- II. Menos los gastos del Fondo ejecutados durante el mes y los gastos estimados para el siguiente mes sobre los que existe certidumbre en su cuantía al momento de la entrega de recursos.

Parágrafo 1: En todos los casos, se entenderá que la reducción del valor de la participación no podrá conllevar la reducción del valor inicial del derecho pactado en el reglamento.

Parágrafo 2: El comité de inversiones, podrá por solicitud de la Sociedad Administradora, cambiar la periodicidad.

Parágrafo 3: En ningún caso, se podrá distribuir como mayor valor de la unidad recursos provenientes de operaciones de endeudamiento.

6. Otra Información Adicional

6.1 Obligaciones De los inversionistas. Son obligaciones de los inversionistas:

- Presentar la documentación exigida para su vinculación al Fondo, incluida la declaración sobre origen de fondos, de forma veraz y verificable.
- Suscribir el documento de vinculación al Fondo.
- Aceptar y cumplir el contenido del Reglamento.
- Informar por escrito a la Sociedad Administradora la cuenta bancaria a la cual desea le sean transferidos los recursos provenientes de las distribuciones o redenciones que el Fondo pudiere realizar, o en su defecto abono al encargo correspondiente dentro de la Cartera Colectiva Abierta de la Sociedad Administradora.
- Actualizar sus datos personales ante la Sociedad Administradora por lo menos una vez al año.
- 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, ocupación, profesión, oficio, razón social, representación legal, lugar de trabajo o residencia y/o cualquier otra información reportada al momento de la vinculación al Fondo.

- Enviar la documentación que exija la ley sobre conocimiento del cliente dentro de los términos previstos en la misma o en los manuales de la Sociedad Administradora que regulen este tema.
- Las demás previstas en el Reglamento y en las normas aplicables.
- Parágrafo: La Sociedad Administradora que facultada para dar por terminada la vinculación del inversionista, en caso de desatención de los deberes contenidos en el reglamento por parte del inversionista.

6.2 Mecanismos de revelación de Información. La sociedad administradora del Fondo pondrá a disposición de los inversionistas toda la información necesaria para el adecuado entendimiento sobre la naturaleza de la sociedad administradora y de la inversión en el Fondo, de acuerdo con lo establecido en el decreto 2555 de 2010 y en el numeral 3 del Capítulo III del Título IV de la Parte III de la Circular Básica Jurídica.

Los documentos con información del Fondo pueden ser consultados a través de la página de Internet www.alianza.com.co y por medio de los impresos que estarán en las oficinas de la Sociedad Administradora y en las oficinas de atención al público.

- Reglamento
- Prospecto
- Ficha Técnica
- Extracto de cuenta
- Informe de Rendición de cuentas
- Sitio Web

6.3 Situaciones generadoras de conflicto de interés. Se entenderán como situaciones generadoras de conflictos de interés que deben ser administradas y reveladas por la Sociedad Administradora, la Junta Directiva, el Gerente y el Comité de Inversiones entre otras las siguientes:

- La celebración de operaciones donde concurren las órdenes de inversión de varias carteras colectivas, fideicomisos o portafolios administrados por la misma Sociedad Administradora sobre los mismos valores o derechos de contenido económico, caso en el cual se deberá realizar una distribución de la inversión sin favorecer ninguna de las carteras partícipes, en detrimento de las demás, según se establezca en el código de gobierno corporativo.

- La inversión directa o indirecta de los recursos del FONDO en valores cuyo emisor, avalista, aceptante, garante u originador de una titularización sea la matriz, las subordinadas de esta o las subordinadas de la Sociedad Administradora. Esta inversión sólo podrá efectuarse a través de sistemas de negociación de valores debidamente autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia. El monto de los recursos invertidos en los valores de que trata el presente numeral no podrá ser superior al treinta por ciento (30%) de los activos del FONDO.
- La realización de depósitos en cuentas corrientes o de ahorros en la matriz o las subordinadas de esta. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez (10) por ciento del valor de los activos del FONDO.
- La celebración de operaciones de crédito para la cartera colectiva, directa o indirectamente, con la matriz, las subordinadas de esta o las subordinadas de la Sociedad Administradora, caso en el cual el monto del crédito nunca podrá ser superior al diez por ciento (10%) de los activos de la respectiva cartera colectiva.
- La inversión en inmuebles que sean de propiedad del Gerente y/o de la Sociedad Administradora, o de cualquier vínculo hasta el primer grado de afinidad del Gerente o de cualquier miembro del comité de inversiones. Se deberá abstener de realizar inversiones en activos en donde el Gerente y/o los miembros del comité de inversiones tengan algún interés económico sobre el mismo.
- Los aportes en especie por parte de: (i) la matriz de la Sociedad Administradora del Fondo o las sociedades subordinadas de aquella, (ii) los accionistas de la Sociedad Administradora que no tengan calidad de matriz de ésta, (iii) el Administrador Inmobiliario de Inversiones y sus socios, (iv) otras sociedades en las cuales las personas mencionadas en los numerales (ii) y (iii) precedentes sean individual o conjuntamente, de manera directa o indirecta, beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%) o más del capital social.

6.4 Políticas sobre conflictos de interés. Las operaciones llevadas a cabo por el FONDO deben seguir, además de las disposiciones especiales previstas en las normas aplicables y en el Reglamento, las siguientes políticas:

- I. Todas aquellas transacciones efectuadas por el FONDO se realizan a precios acordes con la situación del mercado.

II. Los miembros de la Junta Directiva y del Comité de Inversiones, deben tener un interés primordial en la promoción y preservación de los intereses de los Inversionistas sin distinción. Si por motivo de relaciones con sus cónyuges, compañeros permanentes, parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil, se pudiera estar ante un conflicto de interés, deberán advertirlo en la instancia respectiva y abstenerse de participar en la toma de decisiones para el caso respectivo.

PROSPECTO DEL FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA

Para constancia el inversionista firma en señal de aceptación que ha recibido este prospecto, acepta su contenido y ha entendido la información allí consignada.

Firma

Documento de identificación titular o representante legal

Nombre Completo/Inversionista o representante legal

Empresa

Nit Empresa

Ciudad y Fecha

Número de la cuenta individual