



## FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA

Por medio del presente reglamento, requisito obligatorio para la vinculación de inversionistas al Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, se establecen los principios y normas bajo los cuales se regirá la relación entre ALIANZA FIDUCIARIA S.A como administradora del mencionado Fondo y los inversionistas, con ocasión de los aportes realizados por éstos al Fondo.

### ADVERTENCIAS

1. Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo, no son depósitos ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafin, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo.

2. La Inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) de los valores emitidos por el Fondo, en los términos del artículo 5.2.2.1.3 del decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera advierte al potencial inversionista que el Fondo es una inversión y genera riesgo por lo cual es necesario que, para tomar su decisión

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

de inversión, lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

CAPITULO 1.	Aspectos Generales .....	9
1.1	Sociedad Administradora.....	9
1.2	Duración del Fondo.....	9
1.3	Sede.....	9
1.4	Duración de la inversión.....	10
1.5	Segregación Patrimonial Y Bienes Del Fondo .....	10
1.6	Cobertura.....	11
1.7	Monto Máximo de Recursos Administrados.....	11
1.8	Monto Mínimo De Participaciones .....	11
1.9	Periodo De Recepción de Recursos .....	12
1.9.1	Aporte mínimo .....	13
1.9.2	Aportes en Especie.....	13
1.9.3	Aportes Adicionales.....	15
CAPITULO 2.	POLITICA DE INVERSIÓN.....	16
2.1	Tipo de Fondo de Inversión Colectiva.....	16
2.2	Objetivo De Inversión .....	16
2.3	Activos Aceptables para invertir.....	17
2.4	Límites de las inversiones del Fondo .....	18
2.5	Destino y Límites de Inversión .....	20
2.6	Enfoque Geográfico .....	23
2.7	Endeudamiento del Fondo .....	23
2.8	Proceso de inversión .....	23
2.9	Co-Inversiones .....	25
2.10	Liquidez y Otras Operaciones .....	28
2.10.1	Depósitos de Recursos Líquidos.....	28
2.11	Ajustes Temporales.....	28
2.12	Riesgos Del Fondo.....	29
2.12.1	Factores de Riesgo .....	29
2.12.2	Riesgos inherentes a las inversiones inscritas en el RNVE .....	34
2.12.3	Perfil de Riesgo del Fondo .....	36
2.12.4	Administración de Riesgos.....	36
2.12.5	Administración De Riesgos Inherentes A Las Inversiones En Activos Inscritos En El RNVE	42

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

CAPITULO 3.	Organismos De Administración, Gestión y Control .....	45
3.1	Organismos de Administración.....	45
3.1.1	De la Junta Directiva de la Sociedad Administradora .....	45
3.1.2	Responsabilidad De la Sociedad Administradora .....	45
3.1.3	Gerente .....	47
3.1.4	Administrador de Inversiones Inmobiliario.....	48
3.2	Órganos de Asesoría.....	48
3.2.1	Comité de Inversiones Del Fondo .....	48
3.2.2	Constitución .....	48
3.2.3	Perfil del Comité de Inversiones .....	49
3.2.4	Reuniones del Comité de Inversiones .....	49
3.2.5	Funciones del Comité de Inversiones .....	50
3.2.6	Remuneración de los miembros del Comité .....	51
3.3	Revisor Fiscal del Fondo .....	52
3.4	Canales de distribución.....	52
CAPITULO 4.	Constitución y Redención de Participaciones .....	53
4.1	Requisitos para ser inversionista del Fondo .....	53
4.2	Vinculación y Clases de Participación.....	53
4.2.1	Vinculación al Fondo .....	53
4.3	Límites a la Participación.....	54
4.4	Representación de las Participaciones .....	55
4.4.1	Constancia de Entrega de Recursos.....	55
4.4.2	Comprobante representativo de participación .....	55
4.4.3	Cesión de Unidades de Participación .....	57
4.5	Redención de las Participaciones .....	57
4.5.1	Redenciones Parciales y Anticipadas .....	57
4.5.2	Distribución de Recursos producto de la venta de activos no reinvertidos.....	58
4.6	Suspensión de las redenciones .....	59
4.6.1	De la Asamblea de Inversionistas .....	59
4.6.2	De la Junta Directiva .....	60
4.7	Distribución del Mayor valor de la Unidad .....	61

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

CAPITULO 5.	VALORACIÓN.....	63
5.1	Valor Inicial de la Unidad.....	63
5.2	Valoración del Fondo .....	63
5.3	Valor de las Unidades de Participación y Periodicidad de Valoración.....	64
5.4	Valoración de los Activos Aceptables para Invertir .....	65
5.4.1	Bienes Inmuebles Construidos .....	65
5.4.2	Títulos o valores emitidos en proceso de titularización.....	67
5.4.3	Bienes inmuebles en proceso de construcción .....	68
5.4.4	Bienes Inmuebles Sin Construir.....	68
5.5	Valoración de las Inversiones de Liquidez .....	69
CAPITULO 6.	GASTOS DEL FONDO .....	70
CAPITULO 7.	DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA.....	74
7.1	Facultades de la Sociedad Administradora.....	74
7.2	Obligaciones de la Sociedad Administradora .....	74
7.3	Remuneración de la Sociedad Administradora .....	78
7.3.1	Comisión de Entrada.....	78
7.3.2	Comisión de Administración.....	78
7.3.3	Comisión de Éxito.....	80
7.3.4	Comisión de Ejecución por Venta.....	80
7.3.5	Remuneración del Administrador de Inversiones Inmobiliario .....	81
CAPITULO 8.	DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES INMOBILIARIO .....	82
8.1	Funciones del Administrador de Inversiones Inmobiliario.....	82
8.2	Perfil del Administrador de Inversiones Inmobiliario .....	82
8.3	Obligaciones del Administrador.....	84
8.3.1	Actividades relacionadas con la administración de inmuebles .....	85
8.3.2	Actividades relacionadas con la adquisición y enajenación de Activos .....	85
CAPITULO 9.	CUSTODIO .....	86
9.1	Funciones.....	86
9.2	Obligaciones.....	86
9.3	Metodología de cálculo de la remuneración y forma de pago .....	87
9.3.1	Costo por activos custodiados: .....	87

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

9.3.2	Costo por Compensación y liquidación de operaciones:.....	88
9.4	Activos en el extranjero .....	88
CAPITULO 10.    DISTRIBUCIÓN .....		89
10.1	Medios de distribución del Fondo .....	89
10.2	Distribuidor del Fondo y cuenta Ómnibus .....	89
10.3	Deber de asesoría especial.....	90
CAPITULO 11.    DE LOS INVERSIONISTAS .....		92
11.1	Obligaciones.....	92
11.2	Facultades y Derechos de los Inversionistas .....	93
11.3	Asamblea de Inversionistas .....	94
11.3.1	Convocatoria .....	94
11.3.2	Reuniones de la Asamblea de inversionistas.....	95
11.3.3	Funciones de la Asamblea de Inversionistas .....	95
11.3.4	Consulta universal .....	96
CAPITULO 12.    MECANISMOS DE REVELACIÓN DE INFORMACIÓN .....		98
12.1	Reglamento .....	98
12.2	Prospecto.....	98
12.3	Extracto de Cuenta del Inversionista .....	99
12.4	Informe de Rendición de Cuentas.....	100
12.5	Ficha Técnica .....	101
12.6	Sitio Web .....	101
CAPITULO 13.    LIQUIDACIÓN DEL FONDO.....		102
13.1	Causales de Liquidación.....	102
13.2	Procedimiento para la liquidación del Fondo .....	102
CAPITULO 14.    FUSIÓN Y CESIÓN DEL FONDO.....		106
14.1	Procedimiento para Fusión.....	106
14.2	Procedimiento para cesión <i>del</i> FONDO.....	107
CAPITULO 15.    PROHIBICIONES Y CONFLICTOS DE INTERÉS.....		108
15.1	Prohibiciones.....	108

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

15.2	Conflictos de Interés .....	108
15.2.1	Situaciones Generadoras de Conflicto de Interés .....	108
15.2.2	Políticas sobre conflictos de interés.....	110
CAPITULO 16.	MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO Y DERECHO DE RETIRO .....	111
CAPITULO 17.	CALIFICACIÓN DEL FONDO .....	111

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



## CAPITULO 1. ASPECTOS GENERALES

### 1.1 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.

Cuando en el presente reglamento se emplee la expresión “Sociedad Administradora” o “Alianza Fiduciaria”, se entenderá que se hace referencia a ALIANZA FIDUCIARIA S.A.

### 1.2 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 prórrogas 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.

### 1.3 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 Carrera 15 No 82-99 de la

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

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 presente 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 ésta haya suscrito contratos de corresponsalía o uso de red de oficinas o equivalentes, 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.

#### 1.4 DURACIÓN DE LA INVERSIÓN

Por ser un Fondo de naturaleza cerrada, la Sociedad Administradora, únicamente está obligada a redimir las participaciones de los inversionistas al final del plazo previsto para la duración de El FONDO de acuerdo a la cláusula 1.24 del presente reglamento. No obstante, el Fondo podrá redimir parcial y anticipadamente participaciones en las condiciones señaladas en este Reglamento y en las normas aplicables.

#### 1.5 SEGREGACIÓN PATRIMONIAL Y BIENES DEL FONDO

De conformidad con lo dispuesto por el artículo 68 de la ley 964 de 2005, y todas aquellas normas que lo sustituyan o modifiquen, los bienes del Fondo no hacen parte del patrimonio de la Sociedad Administradora así como de los demás activos que la sociedad administra en virtud de otros negocios de conformidad con lo establecido en el artículo 3.1.1.1.3 del decreto 2555 de 2010, y por consiguiente, constituirán un patrimonio independiente y separado de éstos, destinado exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en el presente reglamento y al pago de las obligaciones que se contraigan con respaldo y por cuenta del Fondo de que se trate, sin perjuicio de la responsabilidad profesional que le asiste a la Sociedad Administradora por la gestión y el manejo de los recursos.

En consecuencia, los bienes del Fondo no constituyen prenda general de los acreedores de la Sociedad Administradora y están excluidos de la masa de bienes que puedan conformarse,

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

para efectos de cualquier procedimiento mercantil, o de otras acciones legales que puedan afectar a su administrador. Cada vez que la Sociedad Administradora actúe por cuenta del Fondo, se considerará que compromete únicamente los bienes del mismo.

## 1.6 COBERTURA

La Sociedad Administradora ha contratado una póliza de seguro, que estará vigente durante toda la existencia de EL FONDO, cuyas coberturas, vigencia y sociedad aseguradora, podrán ser consultadas por los suscriptores previa solicitud realizada, a la Sociedad Administradora. Esta póliza amparará los riesgos señalados en el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010.

## 1.7 MONTO MÁXIMO DE RECURSOS ADMINISTRADOS

La Sociedad Administradora no podrá gestionar recursos a través del Fondo de Inversión Colectiva que supere el equivalente a 100 veces el monto de capital pagado, la reserva legal, ambos saneados y la prima en colocación de acciones, de la respectiva Sociedad Administradora, 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 fondos de inversión colectiva.

## 1.8 MONTO MÍNIMO DE PARTICIPACIONES

El Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza deberá tener un patrimonio mínimo equivalente a 2.600 salarios mínimos legales mensuales vigentes.

La sociedad administradora tendrá un plazo de seis (6) meses, contados a partir de la entrada en operación del Fondo, para reunir el monto mínimo de participaciones de conformidad con el artículo 3.1.1.3.5 del Decreto 2555 de 2010.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## 1.9 PERIODO DE RECEPCIÓN DE RECURSOS

Los aportes pueden ser en dinero o en especie y quedan expresados en cuotas de participaciones nominativas unitarias, de igual valor y características, que no pueden ser redimidas antes de la liquidación del FONDO.

**Parágrafo 1:** Los aportes, así como el pago de redenciones, podrán efectuarse en las oficinas de La Sociedad Administradora, en las agencias o sucursales autorizadas o en las oficinas de las entidades con las que La Sociedad Administradora firme contratos de mandato, corresponsalía, utilización de red de oficinas. Estos contratos se darán a conocer en el prospecto del Fondo y en la página de internet de La Sociedad Administradora ([www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co))

**Parágrafo 2.** El horario de recepción de los aportes establecido por la Sociedad Administradora será de 8:00 de la mañana a 4:00 de la tarde y cualquier modificación del mismo se dará a conocer a los suscriptores a través del sitio web de la Sociedad Administradora [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co). En caso que se reciban recursos después del horario establecido, se entenderá como efectuados el día hábil siguiente.

**Parágrafo 3.** La Sociedad Administradora se reserva el derecho de admisión de inversionistas a EL FONDO, así como la recepción de aportes posteriores a la misma, siendo una causal objetiva de cancelación del encargo, el incumplimiento legal de cualquier obligación a cargo del inversionista dentro de las que se encuentran el estar incluido en cualquier lista relacionada con la prevención y control de lavado de activos y financiación del terrorismo o cuando a juicio de la Sociedad Administradora, las operaciones del encargo se consideren de carácter inusual o sospechoso, de acuerdo con lo establecido en las normas vigentes que regulen el Sistema integral de prevención de lavado de activos y financiación del terrorismo

**Parágrafo 4:** Si por circunstancias ajenas a la Sociedad Administradora, ingresan aportes, que una vez efectuado el proceso de verificación, no es posible la identificación plena del inversionista, éstas estarán en una cuenta que se denomina "Aportes no identificados", para lo cual La Sociedad Administradora debe mantener, una relación detallada de estos aportes y de

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

los trámites adelantados para realizar su legalización. Una vez identificado el citado aporte se acreditarán las unidades a la cuenta individual del inversionista o aportante.

### 1.9.1 APOORTE 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 este 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.

### 1.9.2 APORTES EN ESPECIE

Cuando se trate de aportes en especie, los mismos deberán ser aprobados previamente por el Comité de Inversiones y solo podrán ser aceptados aquellos aportes en inmuebles construidos, bienes inmuebles sin construir y bienes inmuebles en proceso de construcción que sean activos aceptables para invertir según lo establecido en el numeral 2.3 del presente reglamento.

Para la realización de aportes en especie, se deberán observar las reglas señaladas en el artículo 3.5.1.1.5 del Decreto 2555, que establece:

a) En el caso de aportes en especie consistentes en bienes inmuebles o en derechos fiduciarios, que constituyan activos admisibles de acuerdo con la política de inversión del Fondo, el valor del aporte no podrá exceder el valor que arroje un avalúo comercial del bien raíz o de los derechos fiduciarios a aportar, según sea el caso, practicado con no más de un (1) mes de antelación con respecto a la fecha de realización del aporte, por un perito evaluador de reconocida trayectoria en el mercado, escogido por la sociedad administradora del Fondo, o

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

por el gestor externo o gestor extranjero en caso de existir. El perito evaluador debe cumplir con lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013, y por la normatividad aplicable vigente. Lo anterior, de conformidad con lo establecido en la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia.

En el mencionado avalúo debe incluirse la información y evaluación relativa a restricciones de dominio, destinación, uso o explotación, gravámenes, medidas cautelares, demandas o pleitos pendientes, y cualquier otra circunstancia que pueda afectar el valor comercial del bien inmueble o derecho fiduciario avaluado. Adicional a lo anterior, se debe suministrar un estudio de títulos donde conste que el bien raíz o los derechos fiduciarios a aportarse no cuenten con prendas, hipotecas, embargos o cualquier tipo de afectación que limite su uso y/o disposición.

b) Tratándose de valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores- RNVE, el valor del aporte no podrá exceder el precio del mercado de los respectivos valores, determinado con base en las reglas de valoración de esta clase de activos, para el día inmediatamente anterior a aquél en el cual se realice el aporte.

Por otra parte, el valor de los inmuebles en proceso de construcción materia de aporte, se establecerá de conformidad con lo dispuesto en el numeral 5.4.3 del presente Reglamento. El momento a partir del cual se entiende efectuado el aporte en especie, en lo que corresponde a bienes inmuebles construidos o sin construir, es la fecha en que El FONDO se encuentre registrado como propietario o titular del derecho de dominio inmueble o título inmobiliario, en el folio de matrícula inmobiliaria correspondiente.

Respecto de los inmuebles en proceso de construcción, el aporte en especie se entenderá efectuado cuando el Fondo haya adquirido real y efectivamente los derechos de promitente comprador u de optante derivados de la promesa de compraventa o de la opción, según corresponda.

El Inversionista que se vincule a El FONDO con aporte en especie, deberá permanecer en El FONDO por lo menos un (1) año calendario

**Parágrafo:** El valor del aporte en especie no podrá superar el 50% del valor del patrimonio del Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

**Parágrafo 2:** Los costos de transferencia del aporte en especie a El FONDO estarán a cargo del respectivo Inversionista.

### 1.9.3 APORTES ADICIONALES

La Sociedad Administradora podrá recibir aportes adicionales de forma extraordinaria, tanto de inversionistas iniciales como de nuevos inversionistas, con posterioridad al inicio de operaciones del Fondo, previa aprobación del Comité de Inversiones del Fondo, en las mismas condiciones y durante los treinta días siguientes (30) a la fecha de apertura seleccionada. El monto mínimo adicional no podrá ser inferior al aporte mínimo inicial de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento.

La Sociedad Administradora informará a todos los inversionistas iniciales, por comunicación escrita a la última dirección registrada o por correo electrónico con treinta (30) días de antelación a la fecha de apertura *del Fondo*, para que estos notifiquen por escrito su intención de inversión, Los inversionistas interesados en aumentar su participación en el Fondo deberán realizar la entrega efectiva de recursos. A los nuevos inversionistas les aplicará lo establecido en los numerales 4.1 y 4.2 del presente reglamento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 2. POLITICA DE INVERSIÓN

### 2.1 TIPO DE FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario de que trata este Reglamento, es un fondo de inversión colectiva cerrado, y se denomina **FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA** conforme lo establecido en el Decreto 2555 de 2010. El FONDO estará denominado en pesos colombianos (COP).

El FONDO es un Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, en los términos y condiciones del Decreto 2555 de 2010. La redención de participaciones solo podrá efectuarse al vencimiento del plazo de duración de El FONDO o por la liquidación anticipada de ésta. Lo anterior sin perjuicio de la redención parcial y anticipada prevista en el presente reglamento.

Este FONDO busca la obtención de ingresos que generen inversiones mediante la conformación de un portafolio de inversión inmobiliaria. Por medio del presente reglamento se establecen los principios y normas bajo las cuales se regirá el funcionamiento del FONDO

### 2.2 OBJETIVO DE 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** y cuya naturaleza se detalla a continuación, 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.

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 tratará de alcanzar su objetivo mediante la adquisición de bienes inmuebles ubicados en Colombia, construidos o sin construir, destinado a actividades comerciales, industriales,

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



hoteleras, educativas, 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.

### 2.3 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 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

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

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 presente reglamento.

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

## 2.4 LÍMITES DE LAS INVERSIONES DEL FONDO

La política de inversión del FONDO prevé una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos del Fondo en: i) Bienes inmuebles construidos destinados a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas e institucionales, ii) Bienes inmuebles en proceso de construcción, iii) Bienes inmuebles sin construir (lotes) y iv) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por los activos aceptables para invertir.

:

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## 2.5 Destino y Límites de Inversión

TIPO DE ACTIVO	CARACTERÍSTICAS BÁSICAS		<u>MÍNIMO</u>	<u>MÁXIMO</u>
	UBICACIÓN	ASPECTOS FÍSICOS Y COMERCIALES		
Bienes inmuebles construidos destinados a actividades comerciales, industriales, hoteleras, educativas e institucionales	Deberán ubicarse en territorio Colombiano, en ciudades capitales de departamento, o en municipios con más de ciento cincuenta mil habitantes. Incluirá los municipios aledaños que se ubiquen a no más de 50 Km del casco urbano.	Preferiblemente deben estar arrendados, o entregados en concesión, con contrato no inferior a un (1) año; No obstante, podrán incluirse inmuebles sin arrendar	<u>75%</u>	<u>100%</u>
Bienes inmuebles en proceso de construcción		Preferiblemente deben contar con un contrato de arriendo, que iniciará al momento en que finalice la etapa de construcción y se entregue el inmueble al Fondo.		

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

Bienes inmuebles sin construir (lotes)		Deben contar con una ubicación estratégica con proyecciones de valorización del sector.		
Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por los activos aceptables para invertir.				
Títulos emitidos en desarrollo de procesos de titularización inmobiliaria con activos aceptables para invertir.  Los títulos producto de titularizaciones deben ser calificados mínimo en "AA" por una calificador de riesgo radicada en Colombia.			<u>0</u>	<u>30%</u>
Bonos, o CDTs		<ul style="list-style-type: none"> <li>• Deben contar con una calificación mínima de "AA".</li> <li>• El vencimiento,</li> </ul>	<u>0%</u>	<u>25%</u>

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

		<p>contado a partir de la adquisición de los títulos, deberá ser inferior a un (1) año.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Denominados en Pesos Colombianos</li> <li>• Inscritos en el RNVE</li> <li>• Emitidos por Sector Financiero, Sector Real o la Nación</li> </ul>		
Derechos o participaciones en Fondos de Inversión Colectiva Inmobiliarios administrados por entidades sometidas a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia	Deben invertir en Colombia		0%	<u>30%</u>

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## 2.6 ENFOQUE GEOGRÁFICO

El Fondo podrá invertir únicamente en Colombia. Diversificación

Según la política de activos que integrarán el FONDO, se buscará que no exista concentración de los bienes inmuebles. De esta manera, los bienes según el caso podrán estar distribuidos por tipo de inmueble (uso) o por ciudad. Una inversión no podrá superar más del treinta por ciento (30%) del valor del Fondo.

## 2.7 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, garantizado 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 presente reglamento y de acuerdo con lo establecido en el decreto 2555 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 este 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.

## 2.8 PROCESO DE INVERSIÓN

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

El Fondo invertirá los aportes de los inversionistas, atendiendo al objetivo definido en el capítulo 2 del presente reglamento.

El proceso de inversión de los recursos del Fondo, incluirá las siguientes actividades a ser realizadas por el Administrador de Inversiones Inmobiliario o el gerente contratado por Alianza:

- (i) Análisis macroeconómico y de mercado para determinar la región y ciudad con el mayor potencial de crecimiento, que cumpla con el enfoque y la política de inversión del Fondo.
- (ii) Una vez identificada la ciudad, realizar un análisis más detallado del sector con el fin de identificar la oferta y demanda de inmuebles y arrendatarios que cumplan con los lineamientos establecidos por el Comité de Inversiones del Fondo en aspectos tales como: a) Rentabilidad Esperada b) Perfil de riesgo del activo c) Localización d) Condiciones de arrendamiento y perfil crediticio del arrendatario. e) Análisis de condiciones ambientales.
- (iii) Acceder a fuentes de información especializada de cada ciudad, contactar a comisionistas de inmuebles o administradores inmobiliarios con el fin de identificar inmuebles potenciales que estén disponibles para la venta.
- (iv) Una vez identificada una alternativa de inversión, realizar: a) modelo financiero y análisis de rentabilidad, proyectando los ingresos y egresos del inmueble con el fin de calcular la rentabilidad de la inversión. b) Realizar un análisis de sensibilidad con el fin de calcular la rentabilidad bajo diferentes ciclos económicos y escenarios de vacancia. c) Normatividad urbana aplicable al predio. d) Análisis de factores tales como tráfico, acceso al transporte público y zonas verdes entre otros d) Estudio de precios de la zona de influencia para inmuebles de similares características. e) Análisis de los vendedores de los inmuebles y sus situaciones particulares. f) Evaluación de la calidad constructiva del inmueble g) Evaluación sobre la estructura adecuada de pólizas de seguro. h) Análisis sobre los impuestos aplicables i) Estructura de pago j) Análisis de crédito del arrendador. k) Análisis sobre la necesidad de inversión en mantenimiento y/o adecuaciones necesarias para mantener o aumentar el valor del inmueble y sus flujos.
- (v) Realizar el análisis de riesgo crediticio del arrendatario.
- (vi) Realizar un análisis detallado de las posibles estructuras de financiación, y su conveniencia para la inversión y para el fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



- (vii) Contratar los servicios de empresas especializadas para que realicen estudios de titularidad para cada inmueble que va a ser adquirido.
- (viii) Presentar al Comité de Inversiones un informe con la propuesta de inversión.

## 2.9 CO-INVERSIONES

El Fondo podrá efectuar inversiones en asociación con uno o más Inversionistas. En este contexto, se podrán adelantar con terceros negociaciones encaminadas a realizar inversiones en común, y sin perjuicio de los acuerdos privados que deban suscribirse para asegurar el trato equitativo y defensa de los intereses del Fondo.

El Comité de Inversiones estudiará y decidirá teniendo en cuenta la conveniencia para el Fondo y sus Inversionistas, la posibilidad de que éste coinvierta con terceros ajenos al Fondo.

El Fondo podrá realizar inversiones en asociación con los Inversionistas del mismo en los siguientes términos:

- a. Una vez identificado un Activo admisible en el cual el Fondo vaya invertir dando cumplimiento a los procedimientos de inversión previstos en el presente Reglamento, se podrá libremente determinar si en el mismo se dará derecho a los Inversionistas para coinvertir con el Fondo.
- b. En tal evento, solamente tendrán derecho a coinvertir con el Fondo de forma preferencial aquellos Inversionistas del Fondo que hayan invertido una suma igual o mayor a un mil millones de pesos (\$1.000.000.000) (los "Inversionistas Preferenciales").
- c. Para lo anterior, la Sociedad Administradora de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Comité de inversiones, enviará una comunicación a los Inversionistas Preferenciales indicando: (i) el monto total que podrán coinvertir con el Fondo la totalidad de los Inversionistas Preferenciales ("Monto Total de Coinversión - 1 Vuelta"); (ii) el Activo inmobiliario en el cual podrán coinvertir con el Fondo; (iii) los términos y condiciones en los cuales se podrá realizar tal coinversión, que deberán ser idénticas a las condiciones que se

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

determinaron para el Fondo y (iv) el monto máximo que podrá invertir el respectivo Inversionista Preferencial en el Activo admisible, el cual será proporcional a la participación que tenga el respectivo Inversionista Preferencial respecto de la totalidad de los Suscriptores Preferenciales existentes en el Fondo en la fecha de envío de la respectiva comunicación.

- d. Los Inversionistas Preferenciales tendrán un plazo máximo de diez (10) días hábiles para enviar al Fondo una comunicación aceptando la oferta de coinversión con el mismo, la cual: (i) no podrá contener condicionamientos de ningún tipo, y (ii) deberá indicar el monto máximo a coinvertir, el cual nunca podrá ser superior al monto máximo de coinversión del respectivo Inversionista Preferencial.
- e. Una vez vencido el plazo anteriormente indicado, la Sociedad Administradora: (i) adjudicará a los inversionistas Preferenciales que aceptaron la oferta, el monto que podrán coinvertir con el Fondo en el respectivo Activo inmobiliario terminado o proyecto de construcción, e (ii) informará a los Suscriptores Preferenciales si no se presentaron aceptaciones por el Monto Total de Coinversión – 1 Vuelta y por ende aún hay un saldo del Monto Total de Coinversión – 1 Vuelta, caso en el cual, la Sociedad Administradora informará a los Inversionistas Preferenciales que aceptaron la oferta que tienen un plazo máximo de tres (3) días hábiles para aceptar la oferta por el saldo del Monto Total de Coinversión 1 Vuelta, el cual será adjudicado a prorrata de lo adjudicado entre los inversionistas Preferenciales que inicialmente aceptaron la oferta.
- f. Si cumplido el paso anterior no se logra la totalidad del Monto Total de Coinversión – 1 Vuelta y aún hay un saldo por adjudicar, la Sociedad Administradora determinará libremente si el mismo será ofrecido a los demás Suscriptores del Fondo diferentes de los inversionistas Preferenciales (“inversionistas No Preferenciales”).
- g. En tal caso, la Sociedad Administradora, enviará una comunicación a los inversionistas No Preferenciales indicando: (i) el monto total que podrán coinvertir con el Fondo la totalidad de los Suscriptores No Preferenciales (“Monto Total de Coinversión – 2 Vuelta”); (ii) el Activo Inmobiliario en el cual podrán coinvertir con el Fondo; (iii) los términos y condiciones en los cuales se podrá realizar tal coinversión, y (iv) el monto máximo que podrá invertir el

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

respectivo Inversionista No Preferencial en el Activo inmobiliario el cual será proporcional a la participación que tenga el respectivo Inversionista No Preferencial respecto de la totalidad de los inversionistas No Preferenciales existentes en el Fondo en la fecha de envío de la respectiva comunicación.

- h. Los inversionistas No Preferenciales tendrán un plazo máximo de quince (15) días hábiles para enviar al Fondo una comunicación aceptando la oferta de coinversión con el Fondo, la cual: (i) no podrá contener condicionamientos de ningún tipo, y (ii) deberá indicar el monto máximo a coinvertir, el cual nunca podrá ser superior al monto máximo de coinversión del respectivo Inversionista No Preferencial.
- i. Una vez vencido el plazo anteriormente indicado, la Sociedad Administradora: (i) adjudicará a los inversionistas No Preferenciales que aceptaron la oferta, el monto que podrán coinvertir con el Fondo en el respectivo Activo inmobiliario, y (ii) informará a los inversionistas No Preferenciales si no se presentaron aceptaciones por el Monto Total de Coinversión – 2 Vuelta y por ende aún hay un saldo del Monto Total de Coinversión – 2 Vuelta, caso en el cual, la Sociedad Administradora informará a los inversionistas No Preferenciales que aceptaron la oferta que tienen un plazo máximo de tres (3) días hábiles para aceptar la oferta por el saldo del Monto Total de Coinversión 2 Vuelta, el cual será adjudicado a prorrata de lo adjudicado entre los inversionistas No Preferenciales que inicialmente aceptaron la oferta.
- j. Si cumplido el procedimiento anterior no se logra la totalidad del Monto Total de Coinversión – 1 Vuelta, la Sociedad Administradora podrá ofrecer el saldo a terceros diferentes de los actuales Inversionistas del Fondo, siempre y cuando se haya dado trámite al derecho de preferencia anteriormente indicado y en todo caso, serán coinversionistas en las mismas condiciones en que lo hace el Fondo.
- k. Los gastos de la operación serán asumidos proporcionalmente, según su participación, entre el Fondo, los inversionistas preferenciales o los no preferenciales según el caso.

En todo caso la posibilidad prevista en esta cláusula solamente podrá ejercerse con el propósito de maximizar el retorno esperado de las inversiones que planean ejecutarse,

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

teniendo en cuenta el monto necesario para invertir y aprovechar la oportunidad o el valor estratégico que agreguen los otros potenciales inversionistas.

## 2.10 LIQUIDEZ Y OTRAS OPERACIONES

### 2.10.1 DEPÓSITOS DE RECURSOS LÍQUIDOS

El FONDO podrá realizar inversiones hasta el 25% del valor del mismo en Fondos de Inversión Colectiva del mercado monetario administrados o no por la Sociedad Administradora cuya calificación sea AA y depósitos en cuentas bancarias corrientes o de ahorro de entidades financieras.

#### DIVERSIFICACIÓN RECURSOS LÍQUIDOS

TIPO ENTIDAD FINANCIERA	LÍMITE GENERAL		CONCENTRACIÓN POR ENTIDAD	
	MÍNIMO	MÁXIMO	MÍNIMO	MÁXIMO
MATRIZ y vinculadas	No aplica	No aplica	No aplica	No aplica
OTRAS ENTIDADES	0	25%	0	20%

En caso tal que Alianza Fiduciaria S.A llegase a convertir en matriz o filial financiera se acogerá a lo establecido en la ley, para lo cual contará con un plazo no mayor a 180 días para ajustarse.

## 2.11 AJUSTES TEMPORALES

---

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

Conforme lo establecido en el 2555 de 2010, cuando las circunstancias en el mercado hagan imposible el cumplimiento de la política de inversión *DEL FONDO*, la Sociedad Administradora podrá ajustarla de manera provisional, lo cual deberá ser informado a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera. La calificación de imposibilidad deberá ser reconocida como un hecho generalizado en el mercado

#### Parágrafo 1.

Los cambios efectuados serán informados de manera inmediata a los inversionistas, mediante comunicación escrita directa a cada inversionista y a la Superintendencia Financiera de Colombia, detallando las medidas adoptadas y la justificación técnica de las mismas. La calificación de la imposibilidad deberá ser reconocida como un hecho generalizado en el mercado.

## 2.12 RIESGOS DEL FONDO

### 2.12.1 FACTORES DE RIESGO

El Fondo se encuentra expuesto a los siguientes riesgos:

#### 2.12.1.1 Riesgo de Disponibilidad de Inversiones:

Es la probabilidad de que no se obtengan suficientes activos inmobiliarios en los que el Fondo pueda realizar sus inversiones, de tal manera que se afecte la rentabilidad del mismo. La materialización de este riesgo implica que los recursos se destinen a otras inversiones admisibles y compatibles con la política de inversión del Fondo, las cuales podrían tener menores tasas de rentabilidad.

#### 2.12.1.2 Riesgo de construcción.

Es el riesgo relacionado con cualquier circunstancia adversa en la construcción de los proyectos inmobiliarios, que retrase o impida la entrega del proyecto, o que este no pueda ejecutarse con las especificaciones indicadas, en términos de calidad y/o acabados. Puede

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

entenderse como riesgo de construcción, además, los daños que accidentalmente, o sea, en forma súbita e imprevista, sufran los bienes relacionados con los proyectos inmobiliarios durante la construcción, tales como:

- a) Daños Materiales: incendio, explosión e impacto de rayo, daños por trabajos defectuosos, terremoto, temblor de tierra, vientos huracanados, inundación, lluvia, etc.
- b) Responsabilidad Civil Extra Contractual: las lesiones corporales y daños materiales a terceros como consecuencia de la actividad de la construcción.
- c) Equipos y Maquinarias de construcción: (propio o alquilado).
- d) Todos los otros que afecten la entrega del proyecto.

#### **2.12.1.3 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 objeto de desarrollo, la identificación y vinculación de los usuarios de las propiedades, entre otros. Se refiere además, al riesgo de 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.

#### **2.12.1.4 Riesgo de Desvalorización de los inmuebles.**

Es el riesgo relacionado con la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte de la propiedad del Fondo y con las consecuentes pérdidas en el valor de las inversiones.

#### **2.12.1.5 Riesgo de contraparte.**

Representa la posibilidad de que el Fondo incurra en pérdidas como consecuencia del incumplimiento de una contraparte, situación que exige destinar recursos para atender el cumplimiento por cuenta propia o asumir una pérdida en el balance. Las contrapartes con las que el Fondo adquiere obligaciones o derechos contractuales, son los arrendatarios, usuarios,

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

inversionistas, constructores, o compradores, en el caso de la compra y venta de activos financieros.

#### **2.12.1.6 Riesgo de Liquidez.**

Es el riesgo asociado a la posibilidad de extender el período de liquidación de los activos más allá de lo esperado. Contempla la contingencia de incurrir en pérdidas adicionales por no poder liquidar los activos al precio estimado y aquellas situaciones en las que no se pueda cumplir de forma oportuna con las obligaciones de pago en las fechas correspondientes debido a la insuficiencia de recursos líquidos. El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado.

Como resultado de la posibilidad del Fondo de tomar crédito o cualquier tipo de financiación, existe la probabilidad de obtener pérdidas derivadas del no cumplimiento de las obligaciones de dicho crédito o financiación, entre otras, por la iliquidez del Fondo apalancado, que lleven a la ejecución o pérdida de los activos entregados en garantía u objeto de dicha financiación.

#### **2.12.1.7 Riesgo de tasa de interés.**

Es el riesgo asociado a las variaciones que presenta la tasa de interés.

#### **2.12.1.8 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.

#### **2.12.1.9 Riesgo macroeconómico**

Es el riesgo relacionado con la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos y activos en los que invierte el Fondo, debido al comportamiento de la economía colombiana y/o mundial. Por ejemplo, el desempeño negativo de algunas variables, tales como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, desempleo y, en general, las demás variables económicas sobre las cuales la sociedad administradora no tienen control.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

#### **2.12.1.10 Riesgos regulatorios**

Son los posibles riesgos por cambios en las normas o interpretación de las mismas que afecten de manera adversa la rentabilidad asociada con uno, algunos o la totalidad de los activos.

#### **2.12.1.11 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.

#### **2.12.1.12 Riesgo Comercial / Lucro Cesante**

Es el riesgo relacionado con los ingresos dejados de percibir por no estar arrendado un inmueble.

#### **2.12.1.13 Fuerza Mayor**

En el riesgo relacionado con la destrucción o deterioro parcial o total, significativo o no de la propiedad, a causa de eventos de fuerza mayor y caso fortuito.

#### **2.12.1.14 Riesgo de terrorismo**

El riesgo de que el activo se vea, directa o indirectamente, afectado por un ataque terrorista. Dicho ataque podría tener una variedad de consecuencias negativas, incluyendo los riesgos y costos relacionados con la posible destrucción total o parcial de la propiedad.

#### **2.12.1.15 Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo**

Se entiende por riesgo de LAVFT la posibilidad de pérdida o daño que puede sufrir el Fondo por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

#### **2.12.1.16 Riesgo Operativo**

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por deficiencias, fallas o inadecuaciones, en el recurso humano, los procesos, la tecnología, la infraestructura o por la ocurrencia de acontecimientos

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



externos, asociados al cumplimiento de las facultades y obligaciones del Fondo, a los controles establecidos en las relaciones contractuales con terceros, por omisiones asociadas al aseguramiento de los activos del Fondo, entre otros por parte de la Sociedad Administradora.

### 2.12.1.17 Otros riesgos

A continuación se presentan otros riesgos que se podrían considerar:

RIESGO	CAUSA	CONTROL
<p>Incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento de los activos fijos por parte de las personas jurídicas que utilizan dichos activos para su actividad operativa.</p>	<p>Incapacidad crediticia de los arrendatarios</p>	<p>Hacer una evaluación previa a los arrendatarios de los activos fijos que adquiere la cc de su capacidad crediticia (situación financiera) y su capacidad de pago (hábito de pago y liquidez). Adicionalmente, el pago de las obligaciones a cargo del cliente se debe presentar en las fechas establecidas y pactadas en los contratos de arrendamiento operativo</p>
		<p>Se tendrá el derecho de venta de activos, para lo cual se contará con la propiedad del bien y se realizará una evaluación permanente del mercado secundario. En este caso, la venta de los activos será efectuada, como mínimo, a valor de mercado.</p>

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

		Se podrán cobrar en ciertos casos cuotas iniciales para reducir el riesgo de la operación, cuando el comité de inversiones lo considere conveniente sobre la base del riesgo crediticio de cada arrendatario.
Funcionamiento inadecuado de los activos fijos que afecte el pago por parte de los arrendatarios, limite la capacidad de generar renta y de recuperar el valor del aporte del inversionista	Daño en los activos fijos como consecuencia de su uso normal, eventos extraordinarios o daños intencionales	Contar con seguros que amparen los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el Fondo.
Ocurrencia de eventos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos del fondo de inversión colectiva como propietario de los activos que hagan parte de su portafolio.	Deficiencias en los títulos que acreditan el fondo	La Sociedad Administradora debe verificar y garantizar la suficiencia legal de los títulos o documentos con los que se acredite la propiedad de los activos a adquirir. El comité de riesgos e inversiones se asegurará que la compra de los activos estará a cargo profesionales idóneos.

## 2.12.2 RIESGOS INHERENTES A LAS INVERSIONES INSCRITAS EN EL RNVE

### 2.12.2.1 Riesgo de mercado.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

Es la posibilidad de que se produzcan 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.

#### 2.12.2.2 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.

#### 2.12.2.3 Riesgo de contraparte

Es la posibilidad de asumir pérdidas como consecuencia de que una contraparte incumpla total o parcialmente un compromiso adquirido en la celebración de una operación.

#### 2.12.2.4 Riesgo emisor

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas financieras asociadas al pago, repago o incumplimiento de las obligaciones de una empresa o gobierno, bien sea como emisor de un instrumento financiero o como contraparte en una negociación. El riesgo de crédito puede generar dos consecuencias principales:

- La pérdida de valor en el activo y el consecuente detrimento del capital invertido por el Fondo.
- La reprogramación del retorno del activo proveniente de una reestructuración, con detrimento del capital invertido por el Fondo.

#### 2.12.2.5 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.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

#### 2.12.2.6 Riesgo jurídico

Es la posibilidad de que se produzcan pérdidas derivadas de la inexistencia de documentación adecuada para el desarrollo de las operaciones, de su incorrecta y/o incompleta documentación, de la formalización de contratos con contrapartes sin capacidad jurídica o legal, y del incumplimiento de las disposiciones legales y reglamentarias vigentes.

#### 2.12.2.7 Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo

El riesgo de lavado de activos es la amenaza de que la sociedad administradora o el Fondo sean utilizados como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento, en cualquier forma, de dinero u otros bienes provenientes de actividades delictivas, o para dar apariencia de legalidad a éstas o a las transacciones y fondos vinculados con las mismas, afectando la estabilidad del sistema financiero y la integridad de los mercados por el carácter global de las operaciones y las redes utilizadas para el manejo de tales recursos.

#### 2.12.3 PERFIL DE RIESGO DEL FONDO

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 esta sección, así como la información adicional contenida en el presente reglamento.

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

#### 2.12.4 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

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

#### 2.12.4.1 Administración de riesgos inherentes a las inversiones en activos INMOBILIARIOS

##### 2.12.4.2 Riesgos de disponibilidad de inversiones

Este tipo de riesgo es de impacto moderado y se mitiga con la permanente revisión y ejecución de políticas de gestión comercial por parte de la Gerencia del Fondo con el fin de tener un "pipeline" o lista de potenciales activos admisibles en los cuales invertir

##### 2.12.4.3 Riesgo de construcción

El impacto del riesgo sobre el Fondo será alto en la medida que este no pueda ser trasladado al constructor. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora elaborará, en la medida de lo posible, contratos de precio global y plazo fijo con el respectivo constructor. Para este fin, se contratarán constructores idóneos de gran solidez patrimonial. Para minimizar este riesgo, el Fondo deberá contar con una póliza todo riesgo.

##### 2.12.4.4 Riesgo de operación

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora cuenta con los procedimientos para supervisar el desempeño operativo de los activos. Igualmente se cuentan con contratos de operación con los operadores idóneos mencionados en éste reglamento cuya labor es el manejo profesional de los inmuebles

##### 2.12.4.5 Riesgo de desvalorización de los inmuebles

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora hará una debida diligencia detallada para asegurar que los negocios y operaciones que se ejecuten sean a precios de mercado y que los Activos Aceptables para Invertir sean desarrollados en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada proyecto ser competitivo en el tiempo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

#### 2.12.4.6 Riesgo de contraparte

El impacto del riesgo de contraparte es alto, en la medida en que el monto incumplido sea representativo respecto al valor del Fondo. Con el propósito de mitigarlo, la Sociedad Administradora llevará a cabo un análisis financiero, de carácter estructural, de las contrapartes con las que se celebren operaciones, que incluya una evaluación minuciosa de factores cuantitativos y cualitativos. El análisis contemplará el estudio de la solvencia y la capacidad de atender los compromisos, así como del hábito de pago y del componente moral.

#### 2.12.4.7 Riesgo de liquidez

El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora ha establecido parámetros conservadores para los niveles de endeudamiento.

#### 2.12.4.8 Riesgo de tasa de interés

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora ha establecido parámetros conservadores para los niveles de endeudamiento y, en la medida de lo posible, indexará la deuda al IPC, la cual tendrá correlación con los ingresos del Fondo. No obstante, siempre existirán diferencias entre los tiempos de los ajustes de los ingresos de los activos y los ajustes de las tasas de interés correspondientes.

#### 2.12.4.9 Riesgo jurídico

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora acudirá a la asesoría de expertos legales, según el tema y según lo estime conveniente el Comité de Inversiones. No obstante, debe tenerse en cuenta que pueden presentarse cambios normativos que puedan afectar negativamente el Fondo.

#### 2.12.4.10 Riesgo macroeconómico

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora procurará que los Activos Aceptables para Invertir sean desarrollados en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada activo ser competitivo en el tiempo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

#### **2.12.4.11 Riesgo regulatorio**

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora valorará, con la asesoría de expertos, los riesgos asociados a las operaciones antes de su realización para que las mismas cumplan con los requisitos normativos. No obstante, debe tenerse en cuenta que pueden presentarse cambios normativos que no son previsibles al momento de realizar la inversión.

#### **2.12.4.12 Riesgo de concentración**

El impacto del riesgo sobre el Fondo es alto. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora ha establecido parámetros de diversificación de activos, por ciudades y por uso de los activos.

#### **2.12.4.13 Riesgo comercial / Lucro cesante**

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora procurará que los Activos Aceptables para Invertir sean desarrollados en buenas localizaciones y cuenten con el equipamiento y con una política de mantenimiento y negociación que le permita a cada activo o proyecto ser competitivo en el tiempo.

#### **2.12.4.14 Riesgo de fuerza mayor**

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, la sociedad administradora supervisará la adecuada contratación de los seguros de las propiedades.

#### **2.12.4.15 Riesgo de terrorismo**

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora supervisará la adecuada contratación de los seguros de las propiedades.

#### **2.12.4.16 Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo**

El riesgo LAFT se mitiga a través de la implementación y ejecución de un sistema de administración de riesgos que adoptó la Sociedad Administradora, dando cumplimiento a lo establecido en el Capítulo XI del Título I de la CBJ, C.E . 026 de 2008. Para tal efecto, Alianza Fiduciaria cuenta con herramientas tecnológicas que a través de modelos estadísticos permite identificar comportamientos inusuales en las transacciones, jurisdicciones, clientes y canales de la entidad. Así mismo, contamos con listas restrictivas que nos permiten validar si una

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

persona tiene o ha tenido algún vínculo o mención en temas de Lavado de activos y/o financiación de terrorismo. De igual forma, nuestra plataforma tecnológica permite realizar oportunamente análisis de datos y procesamiento de información para la preparación y remisión de reportes internos y externos. Contamos con un sistema de monitoreo de alertas y casos, dejando la respectiva trazabilidad del análisis de las operaciones, desde las señales de alerta hasta la determinación de las operaciones que sean consideradas como sospechosas.

#### 2.12.4.17 Riesgo operativo

El impacto del riesgo sobre el Fondo es medio. Para mitigar este riesgo la sociedad administradora aplica las disposiciones establecidas en el manual de Administración de Riesgo Operativo SARO.

#### 2.12.4.18 Otros riesgos

RIESGO	CAUSA	CONTROL
Incumplimiento del pago de los cánones de arrendamiento de los activos fijos por parte de las personas jurídicas que utilizan dichos activos para su actividad operativa.	Incapacidad crediticia de los arrendatarios	Hacer una evaluación previa a los arrendatarios de los activos fijos que adquiere la cc de su capacidad crediticia (situación financiera) y su capacidad de pago (hábito de pago y liquidez). Adicionalmente, el pago de las obligaciones a cargo del cliente se debe presentar en las fechas establecidas y pactadas en los contratos de arrendamiento operativo

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



		<p>Se tendrá el derecho de venta de activos, para lo cual se contará con la propiedad del bien y se realizará una evaluación permanente del mercado secundario. En este caso, la venta de los activos será efectuada, como mínimo, a valor de mercado.</p> <p>Se podrán cobrar en ciertos casos cuotas iniciales para reducir el riesgo de la operación, cuando el comité de inversiones lo considere conveniente sobre la base del riesgo crediticio de cada arrendatario.</p>
<p>Funcionamiento inadecuado de los activos fijos que afecte el pago por parte de los arrendatarios, limite la capacidad de generar renta y de recuperar el valor del aporte del inversionista</p>	<p>Daño en los activos fijos como consecuencia de su uso normal, eventos extraordinarios o daños intencionales</p>	<p>Contar con seguros que amparen los daños en la propiedad que serán tomados y renovados por el Fondo.</p>
<p>Ocurrencia de eventos que impidan o perturben el ejercicio de los derechos del fondo de inversión colectiva como propietario de los activos que hagan parte de</p>	<p>Deficiencias en los títulos que acreditan el fondo</p>	<p>La Sociedad Administradora debe verificar y garantizar la suficiencia legal de los títulos o documentos con los que se acredite la propiedad de los activos a adquirir.</p>

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

su portafolio.		El comité de riesgos e inversiones se asegurará de que la compra de los activos estará a cargo profesionales idóneos.
----------------	--	---

## 2.12.5 ADMINISTRACIÓN DE RIESGOS INHERENTES A LAS INVERSIONES EN ACTIVOS INSCRITOS EN EL RNVE

### 2.12.5.1 RIESGO DE MERCADO

La metodología de riesgo implementada por Alianza Fiduciaria permite proyectar y estimar el Valor en Riesgo (VaR) al cual está expuesto el Fondo. La metodología es la que para tales efectos tiene prevista la Superintendencia Financiera y con ello lo que se busca es limitar a una pérdida máxima probable el impacto de este riesgo dentro del Fondo administrado.

La valoración de los instrumentos que hagan parte del portafolio, se realizará de conformidad con las metodologías de valoración sujetas a los estándares mínimos previstos en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC y/o a la información suministrada por un Proveedor de Precios para Valoración autorizado por la SFC.

### 2.12.5.2 RIESGO DE LIQUIDEZ

Para mitigar el riesgo de liquidez Alianza Fiduciaria diseñó, desarrolló e implementó un modelo de medición basado en la estimación de requerimientos de liquidez en diferentes bandas de tiempo, para diversos entornos de mercado. La gestión del riesgo de liquidez está enmarcada dentro de las disposiciones normativas contenidas en el Capítulo VI de la Circular Básica, Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995.

La exposición del Fondo al riesgo de liquidez es moderada, como consecuencia de dos factores fundamentales:

- i) Diariamente se estiman los requerimientos de liquidez derivados de compromisos no contractuales y se proyectan los flujos por vencimientos contractuales, con el propósito de que el gestor del fondo conozca un valor estimado de la liquidez que debe mantener disponible para atender oportunamente los compromisos futuros.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- ii) Ante eventos no contemplados dentro de la estimación, el Fondo cuenta con diversas alternativas de fondeo, como las operaciones en el mercado monetario, los cupos de sobregiro y la ventanilla del Banco de la República. Dichas alternativas están soportadas en la alta calidad crediticia y la liquidez de los títulos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo.

### 2.12.5.3 *RIESGO DE CONTRAPARTE*

Con el propósito de mitigar este tipo de riesgo, Alianza Fiduciaria diseñó e implementó un modelo de asignación de cupos de contraparte, fundamentado en el análisis cuantitativo y cualitativo del desempeño de los agentes que actúan como contraparte del Fondo. El resultado del análisis es la asignación de una exposición máxima por contraparte, y el correspondiente monto autorizado para operaciones.

La exposición del Fondo al riesgo de contraparte es baja, teniendo en cuenta que sólo se autorizan operaciones con las entidades cuyo resultado en la ejecución del modelo de asignación de cupos sea satisfactorio. Adicionalmente, las operaciones se cumplen bajo la modalidad de “*pago contra entrega*” (DVP por sus siglas en inglés), por cuanto el evento de asumir pérdidas derivadas de un incumplimiento se mitiga parcialmente, ya que de no recibir la liquidez o los títulos, según sea el caso, el Fondo no hace entrega de los recursos que le corresponden.

Ahora bien, en operaciones celebradas en el mercado monetario, si la contraparte incumplida actúa en calidad de agente pasivo, el Fondo dispone de los títulos recibidos en garantía, y si la contraparte actúa como agente activo, el Fondo conserva la liquidez. De tal manera, de materializarse el riesgo de contraparte, las pérdidas no ascienden al valor de la operación, se reducen sustancialmente y quedan sujetas a la materialización de eventos de riesgo de mercado y/o liquidez. Serán admitidos, como garantía para las operaciones que así lo requieran, los activos admisibles establecidos en la Cláusula 2.2.

### 2.12.5.4 *RIESGO DE EMISOR*

La gestión del riesgo emisor, comprende la evaluación y calificación de los diferentes emisores de títulos valores, con el objeto de establecer los cupos máximos de inversión para éstos. La asignación de dichos cupos se efectúa mediante el empleo de un modelo de calificación

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

desarrollado a nivel interno, a través del cual se realiza un seguimiento permanente a los indicadores financieros de las entidades emisoras. El modelo permite realizar una adecuada gestión de riesgo y llevar a cabo la asignación de límites de los que trata el numeral 2.1.1.1. y la valoración de los activos de que trata el numeral 2.1.1.2 de la Circular Básica Jurídica, Parte III, Título VI, Capítulo III.

Además de lo anterior, los resultados del modelo permiten realizar ajustes en la valoración de acuerdo a la evaluación de riesgo. La calibración se hace mensualmente de tal manera que se pueda dar seguimiento permanente a la evolución de la calidad crediticia del obligado a pagar el derecho contenido en los instrumentos (deudor, contraparte, emisor, originador y/o pagador, según sea el caso) que conforman el portafolio del Fondo, o de la contraparte de las operaciones que ésta realice, las garantías que haya recibido como respaldo de las mismas, o las obligaciones derivadas de los instrumentos que el Fondo adquiera. Todo lo anterior con el fin de dar cumplimiento a lo estipulado por la SFC en el numeral 6.4 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera, además de asegurar la calidad de los activos que conforman el portafolio.

#### **2.12.5.5 RIESGO OPERACIONAL**

Con el fin de identificar, monitorear y medir el riesgo operativo de manera ágil y oportuna, la Sociedad Administradora cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo Operacional (SARO), cuya estructura está fundamentada en las etapas y elementos definidos en el Capítulo XXIII de la Circular Básica, Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995.

#### **2.12.5.6 RIESGO JURÍDICO**

El impacto del riesgo sobre el Fondo es bajo. Para mitigar este riesgo, la Sociedad Administradora acudirá a la asesoría de expertos legales, según el tema y según lo estime conveniente el Comité de Inversiones. No obstante, debe tenerse en cuenta que pueden presentarse cambios normativos que puedan afectar negativamente el Fondo.

#### **2.12.5.7 RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO**

Con el propósito de identificar, monitorear y medir el riesgo de lavado de activos de manera ágil y oportuna, la sociedad administradora cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación al Terrorismo (SARLAFT), conformado por un

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

conjunto de políticas, instrumentos, mecanismos y procedimientos diseñados para conocer adecuada y suficientemente a los clientes, empleados y proveedores con quienes guarda relaciones contractuales. Este sistema permite obtener la información necesaria para reportar de forma inmediata y suficiente, a través del oficial de cumplimiento, a la unidad de información y análisis financiero del Ministerio de Hacienda y Crédito Público -UIAF- cualquier información relevante sobre el manejo de fondos cuya cuantía o característica no guarde relación con la actividad económica de sus clientes, o sobre las transacciones que por su número, cantidades transadas o características de las mismas, puedan conducir razonablemente a sospechar que los mismos están utilizando la compañía para el lavado de activos.

El Fondo tiene por ello, la restricción a la negociación de títulos que se encuentren desmaterializados en el DCV o DECEVAL para efectos de eliminación de documentos físicos, traslados o endosos de los mismos para los títulos emitidos en Colombia.

## CAPITULO 3. ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN Y CONTROL

### 3.1 ORGANISMOS DE ADMINISTRACIÓN

#### 3.1.1 DE LA JUNTA DIRECTIVA DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora, en cuanto a las actividades de administración del Fondo deberá cumplir con las obligaciones establecidas en el artículo 3.1.5.1.1 del decreto 2555 de 2010 y las normas que lo modifiquen, adiciones o reformen.

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.

#### 3.1.2 RESPONSABILIDAD DE LA *Sociedad* ADMINISTRADORA

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

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

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

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.

### 3.1.3 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 Artículo 3.1.5.2.3 del 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.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

### 3.1.4 ADMINISTRADOR DE INVERSIONES INMOBILIARIO

La Sociedad Administradora podrá contratar un Administrador de Inversiones Inmobiliario, de dedicación exclusiva, encargado de realizar el análisis de oportunidades de inversión al FONDO y otras actividades relacionadas con los procedimientos necesarios para el desarrollo de la administración de los activos aceptables para invertir.

**Parágrafo 1.** La contratación de un Administrador de Inversiones Inmobiliario no exime a la Sociedad Administradora de su responsabilidad frente a los inversionistas.

**Parágrafo 2:** El Administrador de Inversiones Inmobiliario del Fondo podrá ser una persona natural o jurídica, nacional o extranjera, experta en la administración de portafolios y manejo de los activos aceptables para invertir señalados en el presente Reglamento

**Parágrafo 3:** Se entenderá por Administrador de Inversiones Inmobiliario quien se encargue directamente o con firmas especializadas o con el arrendatario en el mantenimiento periódico de los inmuebles, en aras de mantener su operatividad, valor y comercialidad.

## 3.2 ÓRGANOS DE ASESORÍA

### 3.2.1 COMITÉ DE INVERSIONES DEL FONDO

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.

### 3.2.2 CONSTITUCIÓN

.El Fondo tendrá su respectivo Comité de Inversiones, designado por la Sociedad Administradora. El Fondo definirá el número de miembros que conformará el Comité de Inversiones. No obstante el número no podrá ser inferior a tres (3).miembros, y siempre deberá ser un número plural impar.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



Cualquier cambio en la composición de un Comité de Inversiones se pondrá en conocimiento de los Inversionistas a través de los medios señalados en este Reglamento o en la página de Internet de La Sociedad Administradora.

### 3.2.3 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:

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

### 3.2.4 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

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

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.

### 3.2.5 FUNCIONES DEL COMITÉ DE INVERSIONES

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 presente Reglamento y, en todo caso lo siguiente:

- I. Análisis y aprobación de todas las transacciones de adquisición o disposición o de recepción de aportes en especie de inmuebles del Fondo.
- II. 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.
- III. Aprobar la entrega anticipada de recursos a los Inversionistas.
- IV. Recomendar avalúos comerciales extraordinarios adicionales sobre los inmuebles, los cuales estarán a cargo del Fondo.
- V. 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

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

conforme a lo establecido en el Capítulo I-1 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 presente Reglamento.

- VI. Aprobar las operaciones de apalancamiento del Fondo que en ningún caso puede superar lo establecido en el decreto 2555 de 2010.
- VII. Evaluar y proponer, en general, todas las medidas que reclamen el interés común de los suscriptores.
- VIII. Revelar a la Sociedad Administradora cualquier conflicto de interés en los negocios y actuaciones del FONDO.
- IX. 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.

### *3.2.6 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.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

### 3.3 REVISOR FISCAL DEL FONDO

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](http://www.alianza.com.co). Los informes del revisor fiscal serán independientes de los de la Sociedad Administradora.

### 3.4 CANALES DE DISTRIBUCIÓN

La sociedad administradora de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1.4.1.2 del decreto 2555 de 2010 podrá distribuir el Fondo de la siguiente manera:

- a) Directamente a través de la fuerza de ventas de la sociedad administradora.
- b) Por medio de un distribuidor especializado.
- c) Por medio del contrato remunerado de uso de red, celebrado por la sociedad administradora con la Sociedad Administradora, en los términos del artículo 2.34.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010.
- d) Por medio de un contrato de corresponsalía, caso en el cual únicamente se podrán prestar a través del corresponsal, los servicios establecidos en el Decreto 2.36.9.1.6 del Decreto 2555 de 2010.

**Parágrafo:** las reglas aplicables en presencia de cuentas ómnibus serán las establecidas en el numeral 10.2 del presente reglamento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 4. CONSTITUCIÓN Y REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES

### 4.1 REQUISITOS PARA SER INVERSIONISTA DEL FONDO

En el momento de vinculación al Fondo, cada inversionista deberá cumplir con los requisitos y entregar los documentos que exijan la Sociedad Administradora y/o el Administrador de Inversiones Inmobiliario, según el capítulo 4.2 del presente reglamento.

Serán inversionistas de EL FONDO todos aquellos inversionistas (i) Persona Natural o (ii) Persona Jurídica que se vinculen al FONDO y cumplan con los requisitos establecidos en el presente numeral.

### 4.2 VINCULACIÓN Y CLASES DE PARTICIPACIÓN

#### 4.2.1 VINCULACIÓN AL FONDO

Para vincularse al FONDO CERRADO INMOBILIARIO ALIANZA el inversionista deberá aceptar las condiciones establecidas en el presente reglamento y hacer la entrega efectiva de recursos al Fondo y la plena identificación de la propiedad de los mismos, así como proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente, incluyendo datos sobre la dirección de contacto, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas y lavado de activos y financiación del terrorismo, los cuales le serán solicitados por la fuerza de ventas al momento de vincularse.

A la dirección que registre se le enviará todas las comunicaciones que se produzcan en desarrollo del reglamento, la cual permanecerá vigente mientras no sea modificada a través de documento escrito firmado por el inversionista y entregado en las oficinas de la Sociedad Administradora, sin perjuicio de lo establecido en el numeral 5° artículo 23 del Código de Procedimiento Civil.

Una vez el inversionista realice la entrega efectiva de recursos, dicho valor será convertido en unidades, al valor de la unidad vigente determinado de conformidad con el presente reglamento. La Sociedad Administradora deberá expedir una constancia por el recibo de los recursos conforme a lo establecido en el numeral 2.8 del Capítulo III del Título VI de la Parte

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

III de la Circular Básica Jurídica. Con dicha constanciase entregará el prospecto de inversión dejando constancia por parte del inversionista del recibo de su copia escrita, así como de la aceptación y comprensión de la información allí contenida.

La cantidad de unidades que represente el aporte, se informará al suscriptor el día hábil inmediatamente siguiente al de constitución de unidades en el Fondo mediante la emisión de un documento representativo de la participación el cual será entregado al inversionista.

Los valores de participación de EL FONDO estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE.

En el evento en que el Comité de Inversiones autorice a que las inversiones se negocien en sistemas de negociación de valores, la Sociedad Administradora deberá inscribir los valores en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE.

La Administradora establecerá unas cuentas de recaudo específicamente para el uso de El FONDO e instruirá a los inversionistas para que efectúen los aportes en estas cuentas.

#### 4.3 LÍMITES A LA PARTICIPACIÓN

Ningún inversionista podrá poseer directa o indirectamente a través de una cuenta ómnibus más del diez (60%) por ciento del patrimonio del Fondo, de acuerdo con lo establecido en artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555. Para el caso de distribución especializada, reglamentada en el artículo 3.1.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010, los límites deberán ser controlados por el distribuidor especializado. No obstante, la relación entre la sociedad administradora y el distribuidor especializado quedará establecida en el reglamento que estos suscriban. En todo caso, para ello, el Inversionista deberá manifestar de manera expresa ante el distribuidor, que no se encuentra inmerso en dichas situaciones.

Parágrafo 1: Los límites establecidos en la presente Cláusula no se aplicarán durante los primeros seis (6) meses de operación del fondo de inversión colectiva de acuerdo a lo establecido en el parágrafo del artículo 3.1.1.6.2 del Decreto. 2555 de 2010.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

#### 4.4 REPRESENTACIÓN DE LAS PARTICIPACIONES

##### 4.4.1 CONSTANCIA DE ENTREGA DE RECURSOS

Como constancia documental de la entrega de los aportes realizados por el inversionista, la Sociedad Administradora del Fondo, emitirá dentro del día hábil siguiente al desembolso efectivo de los Aportes, un comprobante de inversión.

##### 4.4.2 COMPROBANTE REPRESENTATIVO DE PARTICIPACIÓN

La naturaleza de los derechos de los inversionistas en el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza será de participación y estarán representados en documentos que tienen la calidad de valores en los términos del artículo 2º de la Ley 964 de 2005 y las demás normas que la reglamenten, modifiquen, sustituyan o deroguen.

El documento representativo de la inversión contendrá la siguiente información:

- I. El nombre del Fondo, de la Sociedad Administradora
- II. El nombre de la oficina, sucursal o agencia de la sociedad administradora, o si fuere el caso, el de las entidades con las que se haya suscrito convenio de uso de red, contrato de distribución especializada, o contrato de corresponsalía local, que estén facultados para expedir el documento representativo de participaciones y la fecha de expedición respectiva.
- III. Fecha de vencimiento del valor y detalle de los plazos determinados para realizar la redención de las participaciones.
- IV. Fecha de expedición
- V. Vigencia del Fondo;
- VI. Nombre e identificación del Inversionista suscriptor;
- VII. La identificación del valor como "Derecho de Participación".

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- VIII. Fecha de vencimiento del valor.
- IX. Indicación de que se encuentra inscrito en el RNVE y/o BV
- X. El valor nominal de la inversión, el número de Unidades de Participación que dicha inversión representa y el valor de la Unidad de Participación a la fecha en que se realizó el Aporte;
- XI. La siguiente advertencia: “Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionados con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los Aportes entregados por los Inversionistas al Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza 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 en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión derivados de la evolución de los Proyectos y demás activos que componen el portafolio del Fondo..
- XII. Nota: La inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) de los valores emitidos por el Fondo, en los términos del artículo 5.2.2.1.3 del decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera advierte al potencial inversionista que el Fondo es una inversión y genera riesgo por lo cual es necesario que, para tomar su decisión de inversión, lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

La Sociedad Administradora podrá determinar si los valores serán emitidos por ella misma de forma directa, en cuyo caso los mismos estarán materializados, o si dichos valores serán emitidos a través de un macrotítulo depositado en una entidad de depósito, caso en el cual sólo habrá lugar a la entrega del certificado de depósito y del comprobante de recepción de aportes. En caso en que la Sociedad Administradora decida desmaterializar los valores, la Sociedad Administradora comunicará al público de tal determinación a través de publicación en la página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co)

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFÍN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



Una vez que los valores representativos de la inversión sean desmaterializados, no existirá la posibilidad para los Inversionistas de solicitar la materialización de los mismos.

#### *4.4.3 CESIÓN DE UNIDADES DE PARTICIPACIÓN*

Los inversionistas del FONDO no podrán revocar total o parcialmente su vinculación al FONDO. En el evento en que alguno de los Inversionistas resolviese retirarse de EL FONDO, podrá ceder su participación a un tercero caso en el cual la Sociedad Administradora deberá consentir la operación propuesta, para lo cual el cesionario deberá allegar la información y ajustarse a lo señalado en la cláusula 5.2. del presente reglamento.

#### *4.5 REDENCIÓN DE LAS PARTICIPACIONES*

Los inversionistas sólo podrán redimir sus derechos de forma directa con el Fondo únicamente al momento del vencimiento del término de duración del mismo o en caso de decretarse una liquidación anticipada. En estos casos, el valor de las unidades de Participación para propósitos de su redención será el vigente para la fecha de redención.

Una vez vencido el término de duración del FONDO, se iniciará el proceso de liquidación de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 13 del presente Reglamento.

El pago en efectivo de los recursos se realizará en las cuentas registradas en la Sociedad Administradora por el cliente para tal fin.

#### *4.5.1 REDENCIONES PARCIALES Y ANTICIPADAS*

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.

- I. 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.
- II. En caso de decretarse una liquidación anticipada de acuerdo con lo señalado en el capítulo 13 del presente reglamento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

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

- a) 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.
- b) 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.
- c) La distribución se realizará de acuerdo con la Metodología Para La Distribución De Recursos establecida en el numeral 4.5.2 del presente Reglamento.

**Parágrafo:** 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 presente reglamento.

#### *4.5.2 DISTRIBUCIÓN DE RECURSOS PRODUCTO DE LA VENTA DE ACTIVOS NO REINVERTIDOS*

Los recursos provenientes de la venta de inmuebles construidos o bienes inmuebles en proceso de construcción, se distribuirán en el orden de prelación previsto a continuación, previa deducción de los gastos, pasivos pendientes de pago que realice la respectiva distribución y la retención en la fuente de conformidad al Decreto 1848 de 2013 o la norma que lo modifique, sustituya o derogue.

- I. Devolución de los Recursos. En primer lugar, se distribuirá a los Inversionistas a prorrata de su participación en el Fondo, el ciento por ciento (100%) de los recursos

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

disponibles para distribución producto de la venta de inmuebles luego de haber hecho las deducciones que por ley haya lugar, hasta completar el equivalente al valor del costo de adquisición del activo.

- II. Retorno del Costo de Adquisición Ajustado: En segundo lugar, una vez se ha devuelto a los Inversionistas el ciento por ciento (100%) del monto distribuido conforme al Numeral (I) anterior, el ciento por ciento (100%) del saldo de los recursos disponibles para distribución será entregado a los Inversionistas, a prorrata de su participación en el Fondo, hasta que las sumas distribuidas a los Inversionistas producto de la venta de inmuebles sea igual al valor del Costo de Adquisición Ajustado del activo.
- III. Retorno Excedente por venta de inmueble: En tercer y último lugar, el monto restante de los recursos se distribuirá a (i) los Inversionistas y (ii) a la Sociedad Administradora, de la siguiente manera:
  - a) El setenta por ciento (70%) de dicho monto a los Inversionistas, a prorrata de su participación en el Fondo.
  - b) El treinta por ciento (30%) de dicho monto a la Sociedad Administradora por concepto de Comisión de Ejecución por venta. Esta suma se causará al momento de la distribución y se pagará a la Sociedad Administradora al momento de liquidación del *Fondo*.

**Parágrafo:** La definición del Costo de Adquisición Ajustado, es la establecida en el Parágrafo 1 del numeral 7.3.4 del presente reglamento.

## 4.6 SUSPENSIÓN DE LAS REDENCIONES

### 4.6.1 DE LA ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

Ante la ocurrencia de hechos que afecten las condiciones del mercado o ante un evento inesperado que genere un retiro masivo de recursos, hasta el punto de encontrarse el Fondo en imposibilidad de efectuar los pagos de los derechos de los inversionistas, la Asamblea de Inversionistas podrá aprobar la suspensión de la redención de participaciones, entendiéndose como tal la facultad otorgada a la Sociedad Administradora para no realizar la redención de participaciones por un periodo de tiempo determinado, lo cual implica que la redención de participaciones no se realizará de conformidad con el procedimiento establecido en el reglamento, sino de la forma establecida por la Asamblea de Inversionistas.

Para este fin, deberá citarse y celebrarse una Asamblea de Inversionistas, de conformidad con las reglas señaladas en el presente reglamento.

De aceptar esta medida la asamblea de suscriptores deberá determinar el periodo por el cual se suspenderán las redenciones y el procedimiento para su restablecimiento.

Esta decisión, junto con sus fundamentos, el periodo de suspensión y el procedimiento para restablecer las redenciones, deberá ser informada de manera inmediata a través del sitio web de la Sociedad Administradora [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) y por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### *4.6.2 DE LA JUNTA DIRECTIVA*

En concordancia con los artículos 3.1.1.7.3, del Decreto 2555 de 2010, la Junta Directiva podrá autorizar la suspensión de redenciones de participaciones del Fondo exclusivamente en los casos en que se presenten situaciones de crisis o eventos sobrevinientes o inesperados en los cuales no sea posible cumplir con los términos necesarios para convocar a la asamblea de inversionistas, para efectos de lo establecido en la cláusula 4.6.1 del presente reglamento.

La decisión de suspender la redención de las participaciones del Fondo, bien sea por parte de la Junta Directiva o de la Asamblea, según corresponda, de acuerdo con lo establecido en las cláusulas 4.6.1 y 4.6.2 del presente reglamento deberá informarse de manera inmediata a la Superintendencia Financiera de Colombia, sustentando técnica y económicamente la decisión adoptada en beneficio de los inversionistas. Así mismo, la decisión deberá ser informada de manera inmediata, clara y precisa a los inversionistas, a través de publicación en la página web

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

de la sociedad administradora, [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) o de correo electrónico a las direcciones registradas.

#### 4.7 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 presente reglamento, excluida la utilidad /pérdida en la venta de activos inmobiliarios.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- 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 este 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.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 5. VALORACIÓN

### 5.1 VALOR INICIAL DE LA UNIDAD

En la fecha de inicio de operaciones del Fondo, el valor inicial de las Unidades de Participación será de DIEZ MIL PESOS COLOMBIANOS (COP\$10,000).

### 5.2 VALORACIÓN DEL FONDO

De conformidad con lo dispuesto por el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera, la valoración del Fondo y las respectivas unidades de participación se determinarán aplicando los mecanismos de valoración previstos en el citado Capítulo de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cualquier norma que la modifique o sustituya, el valor del Fondo será calculado diariamente, con base en la diferencia entre el valor de sus activos y el valor de sus pasivos.

#### Valor del Fondo

De conformidad con lo dispuesto por el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995 el valor del Fondo al cierre del día  $t$ , se determinará por el monto total de los recursos aportados más o menos los rendimientos, menos los pasivos del Fondo. En otras palabras, el valor del Fondo, resulta de restar a las partidas activas del mismo, el valor de las partidas así:

$$VFC_t = VFC_{t-1} + \text{Partidas activas del período } t - \text{Partidas pasivas del período } t$$

Donde:

$VFC_t$  = Valor del Fondo al cierre del período  $t$ .

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

$VFC_{t-1}$  = Valor de cierre del Fondo del período t-1

A su vez, la determinación del valor de pre-cierre de Fondo se hará así:

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

Donde:

$PCF_t$  = Valor de Precierre del Fondo del período t.

$VFC_{t-1}$  = Valor del Fondo al cierre de operaciones del período t-1.

$RD_t$  = Resultados del período t (Ingresos menos Gastos).

Entendiéndose como valor de pre-cierre del Fondo ( $PCF_t$ ) el valor del Fondo al cierre de operaciones del día anterior, adicionando los resultados del día (ingresos menos gastos del día t) del Fondo, todos ellos expresados en unidades al valor de la Unidad de Participación que rige para las operaciones del día.

### 5.3 VALOR DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN Y PERIODICIDAD DE VALORACIÓN

Posteriormente, el valor de las Unidades de Participación será determinado de manera diaria y será expresado en pesos colombianos.

El valor de la Unidad de Participación vigente para las operaciones del día corresponderá al valor de pre-cierre del Fondo dividido entre el número total de Unidades de Participación que

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



se encontraban en circulación al inicio del día. El valor de la Unidad de Participación vigente para el día t se calculará así:

$$VUO_t = PCF_t / NUC_{t-1}$$

Donde:  $VUO_t$ = Valor de la Unidad de Participación para las operaciones del día t.

$PCF_t$ = Precierre del Fondo del día t.

$NUC_{t-1}$ = Número de Unidades de Participación del Fondo al cierre de operaciones del día t-1.

**Parágrafo:** Las unidades miden el valor de los aportes de los Inversionistas y representan cuotas partes del valor patrimonial *del FONDO*. El mayor valor de la unidad representa los rendimientos que se han obtenido.

Los aportes, retiros, redenciones y anulaciones se expresan en unidades y tal conversión se efectúa al valor de la unidad calculado para el día t.(de valoración) Tales movimientos deben registrarse en unidades con una precisión de seis (6) decimales.

La cantidad de unidades que representan cada aporte, se le debe informar a los Inversionistas el día hábil inmediatamente siguiente al de la adhesión (afiliación o suscripción), una vez se determine el valor de la unidad vigente para el día de operaciones

## 5.4 VALORACIÓN DE LOS ACTIVOS ACEPTABLES PARA INVERTIR

### 5.4.1 BIENES INMUEBLES CONSTRUIDOS

- I. Los bienes inmuebles en que invierta el Fondo, se valorarán diariamente conforme a lo previsto en el numeral 6.3 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera. o las normas que la modifiquen o sustituyan, la cual estableció que en primera instancia las inversiones en bienes inmuebles deberán ser valoradas por el precio que determine

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

el proveedor de precios para valoración designado como oficial para los inmuebles del Fondo.

- II. Cuando el proveedor de precios designado como oficial para la valoración de inmuebles no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se requerirá de un avalúo comercial efectuado dentro los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. Una vez realizado, éste deberá actualizarse convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener nuevos valores. Posteriormente, los inmuebles deberán ser objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. Una vez practicado el avalúo, será este el valor que en forma inmediata adopte el Fondo como valor comercial del inmueble.

El mencionado valor corresponderá al valor de mercado del inmueble y deberá expresarse en el balance en moneda legal.

- III. Cuando el inmueble se encuentre en un patrimonio autónomo, el valor de la inversión en el balance del Fondo se determinará como el valor de los derechos fiduciarios. No obstante, el Fideicomiso deberá valorar el subyacente cumpliendo con el procedimiento establecida en los literales (I) y (II)
- IV. La estimación del valor comercial de los inmuebles deberá efectuarse siguiendo los métodos valuatorios reconocidos en la normatividad vigente.

El mayor o menor valor del inmueble determinado por el evaluador, será registrado como utilidad o pérdida tanto en el activo como en el Patrimonio del Fondo y hará parte del cálculo de la Unidad de Participación.

La valoración de los bienes inmuebles se deberá hacer por agentes especializados en esta materia. Los agentes especializados y sus funcionarios no podrán tener directa o indirectamente, interés en el resultado de los avalúos o en sus posibles utilidades, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses. Tampoco podrán tener ninguna relación de subordinación o dependencia con la Sociedad Administradora, ni la condición de

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

beneficiario real de La Sociedad Administradora o ser esta última beneficiaria real de la sociedad evaluadora.

Por otro lado, los ingresos generados por la inversión en los inmuebles pueden surgir por:

- I. El cambio en el valor de mercado de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la Unidad de Valor Real (UVR). Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.
- II. Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en 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 anticipados, 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 recibido de forma anticipada).

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

$IDA_t$ : Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por el inmueble en el día t

$A_i$ : Recursos percibidos por rentas (arriendos) derivadas del uso de los inmuebles, correspondientes al período i.

$D$ : Número de días del mes correspondiente

#### 5.4.2 TÍTULOS O VALORES EMITIDOS EN PROCESO DE TITULARIZACIÓN

Respecto de los títulos o valores emitidos en procesos de titularización se valorarán conforme lo establecido en el numeral 6.2.2 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

La valoración de los títulos emitidos en procesos de titularización se valorará conforme a lo publicado por el valorador de precios.

#### 5.4.3 BIENES INMUEBLES EN PROCESO DE CONSTRUCCIÓN

Conforme a lo dispuesto en el numeral 4.3 del capítulo IV, Título IV de la Parte III de la Circular Externa 029 de 2014, previa a la realización de un nuevo activo admisible haciendo referencia al literal (b) del numeral 2.3, los bienes inmuebles para los cuales el Fondo negocie contratos de promesa de compraventa u opción, con el fin de asegurar la adquisición del inmueble una vez se finalice la construcción del mismo, se valorará por el precio que determine el proveedor de precios designado como oficial, que establece la siguiente metodología: (i) Se tomará el valor de la suma de los pagos realizados para la adquisición de dicho inmueble, el cual representará en la fecha de valoración, los derechos adquiridos por el Fondo y (ii) en caso que se hubiera efectuado la totalidad de los pagos para la adquisición del inmueble y éste todavía no esté terminado, se seguirá tomando el valor a costo del inmueble a la fecha de valoración.

Una vez el Fondo sea registrado en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble objeto de la respectiva promesa de compraventa u opción, según corresponda, como titular del derecho de dominio del mismo, se aplicará las disposiciones establecidas en el numeral 5.4.1 *Valoración de Bienes Inmuebles Construidos* del presente reglamento.

#### 5.4.4 BIENES INMUEBLES SIN CONSTRUIR

Los lotes en los cuales el Fondo invierta, con el fin de aprovechar la valorización de la tierra, o para desarrollar después proyectos de construcción, se valorarán de acuerdo con el siguiente procedimiento: (i) al momento inicial por el valor de compra. Se requerirá un avalúo comercial efectuado como máximo dentro de los seis meses anteriores a la fecha de adquisición del lote, (ii) de ahí en adelante, por el precio que determine el proveedor de precios para valoración designado como oficial para el Fondo. (iii) si, el proveedor de precios designado como oficial para la valoración del Fondo no cuenta con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se requerirá de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12)

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

meses. Una vez practicado el avalúo, será este el valor que en forma inmediata adopte el Fondo como valor comercial del terreno. El mencionado valor corresponderá al valor de mercado del lote y deberá expresarse en el balance en moneda legal. El avalúo deberá efectuarse siguiendo los métodos valuatorios reconocidos en la normatividad vigente

**Parágrafo:** La valoración de los bienes inmuebles se deberá hacer por agentes especializados en esta materia. Los agentes especializados y sus funcionarios no podrán tener directa o indirectamente, interés en el resultado de los avalúos o en sus posibles utilidades, no pudiendo existir, en ningún evento conflicto de intereses. Tampoco podrán tener ninguna relación de subordinación o dependencia con la Sociedad Administradora, ni la condición de beneficiario real de La Sociedad Administradora o ser esta última beneficiaria real de la sociedad evaluadora.

## 5.5 VALORACIÓN DE LAS INVERSIONES DE LIQUIDEZ

Las valoraciones de las Inversiones de liquidez se realizarán de acuerdo con las disposiciones que se incluyen en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, y las demás normas que la adicionen, modifiquen o reemplacen.

**Parágrafo:** Para las inversiones en derechos o participaciones en Fondos de inversión colectiva se valorarán conforme lo establecido en el numeral 6.2.2 del Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995

Respecto de las inversiones en activos no inmobiliarios estos se valorarán de acuerdo con el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 6. 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.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- 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.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- 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.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



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 citará 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.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 7. DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

### 7.1 FACULTADES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

Son facultades de la Sociedad Administradora:

- I. Contratar al Administrador de Inversiones Inmobiliario del Fondo;
- II. Abstenerse de aceptar Inversionistas en los términos y condiciones del presente Reglamento.
- III. Terminar unilateralmente la relación jurídica existente con cualquier Inversionista del Fondo, si a juicio de ésta aquél está utilizando el Fondo, o pretende hacerlo, para la realización de cualquier actividad ilícita.
- IV. Aprobar la cesión de la posición contractual de un Inversionista.
- V. Solicitar a los Inversionistas la información que estime necesaria para el cumplimiento de sus obligaciones y la administración del Fondo.
- VI. Proponer a la Asamblea de Inversionistas del Fondo la modificación del presente Reglamento.
- VII. Las demás consagradas en del presente Reglamento y en las normas aplicables.

### 7.2 OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

- I. Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los Inversionistas o de los beneficiarios designados por ellos.
- II. Entregar la custodia de los valores que integran el portafolio del Fondo a la sociedad que ejercerá la custodia y que se encuentra indicada en el capítulo 9 de este reglamento, así como, suministrar al custodio la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia.
- III. Realizar la salvaguarda y el ejercicio de derechos patrimoniales de los activos diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo. Para lo cual deberá contar con los mecanismos idóneos que le permitan ejecutar de manera adecuada la presente obligación.
- IV. Identificar, medir, controlar, gestionar y administrar los riesgos asociados a la actividad de administración del Fondos.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- V. Ejercer oportunamente los derechos patrimoniales de los activos del Fondo, cuando éstos sean diferentes a valores entregados en custodia.
- VI. Establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información del Fondo, en los términos de las normas aplicables y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- VII. 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 y por la mencionada Superintendencia.
- VIII. Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración del Fondo, y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con el Fondo, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia;
- IX. Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la actividad de administración del Fondo, para lo cual deberá contar con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo.
- X. Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la entidad que participan en el funcionamiento del Fondo.
- XI. Vigilar que el personal vinculado a la sociedad administradora del Fondo cumpla con sus obligaciones en la administración del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento de la sociedad administradora.
- XII. Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador, o cuando se den causales de liquidación del Fondo. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que el administrador tuvo o debió haber tenido conocimiento del hecho. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la Sociedad Administradora.
- XIII. Presentar a la asamblea de inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo; en todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de la participación, del valor del Fondo y de la participación de cada inversionista dentro del mismo.
- XIV. Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que los fondos de inversión colectiva administrados puedan ser

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

utilizados como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con los mismos.

- XV. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de la normatividad aplicable.
- XVI. Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los inversionistas de un mismo fondo de inversión colectiva, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3.1.1.6.5 del Decreto 2555 de 2010.
- XVII. Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las políticas que defina la Junta Directiva.
- XVIII. Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva para la actividad de administración del Fondo.
- XIX. Entregar oportunamente a la Superintendencia Financiera de Colombia y al Autorregulador del Mercado de Valores la información que para el cumplimiento de sus funciones requieran acerca de la administración del Fondo.
- XX. Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la administración del Fondo de inversión colectiva.
- XXI. Cobrar oportunamente los rendimientos de los activos que integran El Fondo y en general, ejercer los derechos derivados de los mismos.
- XXII. Mantener separados los activos y pasivos de El Fondo y de los que correspondan a otros negocios fiduciarios.
- XXIII. Llevar por separado la contabilidad del Fondo de acuerdo con las reglas sobre la materia en particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia. Obligación que podrá ser cumplida por parte del custodio de valores previo acuerdo entre éste y el administrador.
- XXIV. Evitar las operaciones que puedan dar lugar a conflictos de interés, así como identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de los mismos en la actividad de administración del Fondo, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva.
- XXV. Rendir cuentas a los Inversionistas de su gestión de acuerdo con lo establecido en este Reglamento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- XXVI. Establecer los sistemas contables y las políticas de contabilización del Fondo de acuerdo con las normas legales vigentes.
- XXVII. Mantener, durante la existencia del Fondo, amparados los activos mediante pólizas de seguro para cubrir los riesgos que razonablemente puedan afectar los activos de la misma. Las coberturas y las cuantías que se pacten en las respectivas pólizas de seguro se deben calcular sobre las bases técnicas que sean aplicables.
- XXVIII. Efectuar la valoración del portafolio del Fondos y de sus participaciones, de conformidad con lo previsto en la normatividad aplicable y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Obligación que podrá ser cumplida por el custodio.
- XXIX. Valorar el Fondo, de acuerdo con lo establecido en la ley, en particular aplicando lo dispuesto en el capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera, Circular Externa 100 de 1995. Realizar la valoración del portafolio de inversiones del Fondo conforme a lo establecido en el Capítulo I-1 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 oficial que para tales efectos contrate la Sociedad Administradora.
- XXX. Calcular la medición del riesgo de mercado estándar de acuerdo con lo previsto en el Capítulo XXI de la circular externa 100 de 1995.
- XXXI. De acuerdo con lo establecido en el decreto 2555, la Sociedad Administradora, administrará y revelará las situaciones generadoras de conflictos de interés establecidas en el citado artículo.
- XXXII. La Sociedad Administradora deberá dar cumplimiento a lo establecido en el capítulo VI de la Circular Externa 100 de 1995.
- XXXIII. Todas las demás gestiones encaminadas al cabal cumplimiento de la finalidad del Fondo, su protección y rentabilidad.
- XXXIV. Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración de los fondos de inversión colectiva.

**Parágrafo:** De acuerdo con lo establecido en el Decreto 2555 de 2010, las obligaciones de ALIANZA como administrador de El FONDO son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Aportantes a El FONDO no son depósitos, ni generan para ALIANZA 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 otro esquema de

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

dicha naturaleza. La inversión en El FONDO está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del FONDO.

**Parágrafo 2:** La Sociedad Administradora responderá ante la Superintendencia Financiera de Colombia y ante los inversionistas por la debida diligencia en la escogencia y seguimiento del custodio.

### 7.3 REMUNERACIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

La Sociedad Administradora cobrará las siguientes comisiones:

#### 7.3.1 COMISIÓN DE ENTRADA

- a) Por inversiones menores a \$500 millones de pesos; el dos punto cinco por ciento (2,5%) del valor de cada aporte recibido a cargo de cada partícipe.
- b) Por inversiones entre a \$500 millones y \$1.000 millones de pesos; el dos por ciento (2%) del valor de cada aporte recibido a cargo de cada partícipe.
- c) Por inversiones \$1.001 millones y \$5.000 millones de pesos; el uno por ciento (1,0%) del valor de cada aporte recibido a cargo de cada partícipe
- d) Por inversiones mayores a \$5.000 millones el cero punto seis por ciento (0.6%) del valor de cada aporte recibido a cargo de cada partícipe

Esta comisión podrá ser cedida por la Sociedad Administradora a favor de aquellos agentes colocadores con quienes celebre un contrato de administración.

#### 7.3.2 COMISIÓN DE ADMINISTRACIÓN

Será del uno por ciento (1%) Efectiva Anual calculada sobre el valor del Fondo del día anterior al cierre y pagada mes vencido.

La fórmula para el cálculo de ésta comisión, es la siguiente:

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

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

La comisión aquí descrita se liquidará y causará diariamente y se pagará como máximo dentro de los cinco (5) primeros días siguientes del mes siguiente

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

### 7.3.3 COMISIÓN DE ÉXITO

- a) Cuando la RENTABILIDAD NETA del Fondo sea menor al RENDIMIENTO PREFERENCIAL, no habrá lugar a remuneración por parte de la Sociedad Administradora, por concepto de Comisión de Éxito.
- b) Cuando la RENTABILIDAD NETA del Fondo sea mayor al RENDIMIENTO PREFERENCIAL, la Sociedad Administradora tendrá derecho al treinta por ciento (30%) de la diferencia entre la rentabilidad neta producida por los inmuebles y el RENDIMIENTO PREFERENCIAL.

Comisión de Éxito = 30%\*(Rentabilidad Neta del Fondo – RENDIMIENTO PREFERENCIAL)

**Parágrafo 1:** Esta comisión se liquidará y pagará mensualmente.

**Parágrafo 2:** El RENDIMIENTO PREFERENCIAL será lo equivalente a una rentabilidad Nominal Mensual del 0.54%

### 7.3.4 COMISIÓN DE EJECUCIÓN POR VENTA

- a) Cuando la venta del activo sea menor al COSTO AJUSTADO DEL INMUEBLE, no habrá lugar a remuneración por parte de la Sociedad Administradora, por concepto de Comisión de Ejecución por Venta.
- b) Cuando la venta del activo sea mayor al COSTO AJUSTADO DEL INMUEBLE, la Sociedad Administradora tendrá derecho al treinta por ciento (30%) de la diferencia entre el VALOR DE VENTA DEL ACTIVO – COSTO AJUSTADO DEL INMUEBLE.

Comisión de Ejecución por Venta = 30%\*[(Valor de Venta Activo – Costo de Adquisición Ajustado del Inmueble)

Donde

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



$$\text{CostoAdquisiciónAjustado}_t = \prod_{i=1}^n \left(1 + \text{IPC}_{mi} + \frac{1\%}{12}\right) * \text{CostodeAdquisición}$$

$\text{IPC}_{mi}$  = Variación mensual del Índice de Precios del Consumidor vigente en el mes i

**Parágrafo 1:** EL COSTO DE ADQUISICIÓN AJUSTADO DEL INMUEBLE es el equivalente del costo de adquisición actualizado con el IPC + 1% desde el mes de compra hasta el mes anterior a la venta

**Parágrafo 2:** Para los efectos, el IPC aplicable, será la sumatoria de los IPC´s mensuales desde el mes de adquisición del inmueble hasta el mes anterior a la venta del mismo.

### 7.3.5 REMUNERACIÓN DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES INMOBILIARIO

Como retribución por sus servicios prestados, el Administrador Inmobiliario tendrá derecho a una remuneración que será descontada de la Comisión de Administración de la Sociedad Administradora.

**Parágrafo:** Los impuestos asociados en el pago de la Remuneración del Administrador de Inversiones Inmobiliario que llegasen a causarse, será un gasto del Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 8. DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES INMOBILIARIO

El Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza podrá contratar con un Administrador de Inversiones Inmobiliario el cual tendrá las siguientes funciones:

### 8.1 FUNCIONES DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES INMOBILIARIO

Serán funciones del Administrador de Inversiones Inmobiliario:

- I. Asesorar al Gerente del Fondo sobre la ejecución de la política de inversión del Fondo de conformidad con lo establecido en el presente Reglamento y las instrucciones impartidas por el Comité de Inversiones, buscando la mejor ejecución de la operación.
- II. Gestionar directamente o por medio de firmas especializadas o con el arrendatario, el mantenimiento periódico de los inmuebles, en aras de mantener su operatividad, valor y comercialidad.
- III. De ser necesario proveer asesoría en la contratación de los servicios de expertos, para la adquisición, y/o enajenación de activos.

Cuando se dé su nombramiento, esta circunstancia se hará saber a los Inversionistas mediante los medios establecidos en este Reglamento.

**Parágrafo:** La Sociedad Administradora solo responderá por la culpa leve en la selección y contratación del Administrador de Inversiones Inmobiliario, así como su adecuada supervisión.

### 8.2 PERFIL DEL ADMINISTRADOR DE INVERSIONES INMOBILIARIO

La selección, escogencia y contratación del Administrador de Inversiones Inmobiliario se realizará por la Sociedad Administradora con fundamento en los siguientes criterios:

- I. Tener experiencia comprobada de más de cinco (5) años en administración de inmuebles;

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- II. Administrar o haber administrado y realizado inversiones en inmuebles por un valor que será determinado por el Comité de Inversiones del Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

### 8.3 OBLIGACIONES DEL ADMINISTRADOR

Serán obligaciones del Administrador de Inversiones Inmobiliario:

- I. Seleccionar los activos correspondientes en los cuales el Fondo puede invertir, analizar la conveniencia de éstas inversiones y presentar tales proyectos al Comité de Inversiones para su respectivo análisis.
- II. Liderar en el seguimiento, control, auditoría y/o manejo de las inversiones realizadas por el Fondo en Proyectos y/o Inmuebles mediante la participación los órganos de gobierno que corresponda.
- III. Estudiar, recomendar y colaborar en la definición de las estructuras de inversión, financiación y desinversión de cada uno de los Proyectos en los que el Fondo invierta, incluyendo la realización de inversiones adicionales en Proyectos.
- IV. Impartir las instrucciones que sean del caso a la Sociedad Administradora para que ejecute las inversiones o desinversiones del Fondo, ya sea en la transferencia de recursos y/o en suscribir los documentos a que haya lugar en cada caso.
- V. Valorar los posibles proyectos de inversión y llevar a cabo la auditoria legal, debida diligencia de los mismos, bien sea de manera directa o indirecta a través de terceros. Lo anterior incluye la identificación, medición, gestión y administración de los riesgos asociados a los inmuebles y/o proyectos.
- VI. Cada vez que existan recursos líquidos, definir la forma, momento, y cuantía de las distribuciones o eventuales redenciones de Unidades de Participación, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento
- VII. Contratar un evaluador para que lleve a cabo la valoración de los bienes inmuebles y/o Proyectos y/o demás activos que conformen el Fondo, acogiéndose a los términos generales señalados en el Capítulo 7 de Valoración del presente Reglamento.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- VIII. Remitir a la Sociedad Administradora, en un plazo no inferior a cinco (5) días hábiles, el reporte de gestión relacionado con el desempeño de cada activo de conformidad con el Capítulo 12 del presente reglamento.
- IX. Mantener póliza de daños materiales.
- X. Realizar cualquier actuación razonable y necesaria para proteger el valor de la inversión en el Fondo.
- XI. Las demás consagradas en la Oferta de Prestación de Servicios suscrita entre el Administrador de Inversiones Inmobiliario y la Sociedad Administradora.

#### 8.3.1 ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA ADMINISTRACIÓN DE INMUEBLES

Las Actividades relacionadas con la administración de los inmuebles podrán ser desarrolladas por medio del Administrador de Inversiones Inmobiliario o de la Sociedad Administradora como Administrador Inmobiliario de los patrimonios autónomos.

Las actividades propias del Administrador de Inversiones Inmobiliario serán, entre otras:

- a) Hacer seguimiento periódico a los inmuebles para verificar que no se deterioren y el estado actual de los mismos;
- b) Hacer las reparaciones locativas de los inmuebles, en caso en que se requieran. Si son responsabilidad del arrendatario, acordar el pago de las mismas.
- c) Verificar que los servicios públicos y administración del inmueble estén al día.
- d) En el caso en que sea necesario, proceder al cobro de los arriendos a los arrendatarios de los inmuebles.

#### 8.3.2 ACTIVIDADES RELACIONADAS CON LA ADQUISICIÓN Y ENAJENACIÓN DE ACTIVOS

- a) Búsqueda de compradores o vendedores, según el caso, para los inmuebles del Fondo.
- b) Acompañamiento en la definición de las condiciones de compra o venta de los inmuebles o la selección de un proyecto de construcción determinado.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- c) Acompañamiento en el cierre de las operaciones de compra o venta.
- d) Búsqueda de arrendatarios en los casos en que los inmuebles sean dejados en vacancia.

## CAPITULO 9. CUSTODIO

La Sociedad Administradora contrató a CITITRUST COLOMBIA S.A. 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](http://www.alianza.com.co).

### 9.1 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

### 9.2 OBLIGACIONES

En ejercicio de la actividad de custodia 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 políticas, procedimientos y mecanismos necesarios para garantizar una adecuada ejecución de la actividad de valores.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- 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.

### 9.3 METODOLOGÍA DE CÁLCULO DE LA REMUNERACIÓN Y FORMA DE PAGO

La Sociedad Administradora establecerá con el custodio seleccionado para el ejercicio de las funciones descritas en la cláusula 9.1 una remuneración por la prestación de los servicios a cargo del Fondo. Esta remuneración tendrá dos componentes establecidos de acuerdo al tamaño de los activos bajo custodia y un costo por compensación y liquidación de operaciones.

#### 9.3.1 COSTO POR ACTIVOS CUSTODIADOS:

La sociedad que preste los servicios de custodia del fondo recibirá una remuneración a cargo del fondo de acuerdo al volumen de activos que tenga en custodia. Este costo se realizará con

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

base el contrato entre la sociedad administradora y la sociedad que presente los servicios de custodia.

### 9.3.2 COSTO POR COMPENSACIÓN Y LIQUIDACIÓN DE OPERACIONES:

La sociedad que presta los servicios de custodia del fondo recibirá una remuneración a cargo del fondo por concepto de la compensación y liquidaciones de las operaciones que realice, el cobro se realiza por el tipo de operación y por la cantidad de operaciones realizadas en el periodo, todo de conformidad con lo pactado acorde con el contrato suscrito entre la sociedad administradora y la sociedad que preste los servicios de custodia.

## 9.4 ACTIVOS EN EL EXTRANJERO

La Sociedad Administradora contará con un custodio para la totalidad de las inversiones en valores de emisores del exterior o nacionales que se adquieran y permanezcan en el extranjero y que por su naturaleza sean susceptibles de ser custodiados. Este custodio podrá ser un banco extranjero, una institución constituida en el exterior que preste el servicio de custodia o una institución de custodia de valores constituidas en el exterior y que tenga como giro exclusivo el servicio de custodia.

La Sociedad Administradora informará a los inversionistas a través de su página web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) cuál es el custodio seleccionado para los activos en el extranjero.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



## CAPITULO 10. DISTRIBUCIÓN

### 10.1 MEDIOS DE DISTRIBUCIÓN DEL FONDO

Los medios autorizados para la distribución del Fondo son aquellos descritos en el Capítulo 3 numeral 3.4 del presente reglamento.

### 10.2 DISTRIBUIDOR DEL FONDO Y CUENTA ÓMNIBUS

El Fondo podrá ser distribuido de manera especializada, a través de cuentas ómnibus administradas por una sociedad administradora de fondos de inversión colectiva diferente de la sociedad administradora del Fondo Inmobiliario Alianza, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.1.4.2.1. del Decreto 2555 de 2010. Para tales efectos, se suscribirá entre la Sociedad Administradora y el Distribuidor Especializado un contrato que regulará la relación entre ellos, en cumplimiento de lo establecido en la Parte III Título VI Capítulo V de la Circular Básica Jurídica y el Decreto 2555 de 2010. El mencionado Distribuidor Especializado deberá, previo al ofrecimiento de las Cuentas Ómnibus, obtener la aprobación por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia del reglamento marco de funcionamiento de dichas cuentas ómnibus, el cual regulará las relaciones entre el Distribuidor Especializado y los Inversionistas, y deberá tener el contenido mínimo señalado en el numeral 5 del Capítulo V del Título VI de la Parte III de la Circular Básica Jurídica de la Superintendencia Financiera de Colombia

Las cuentas ómnibus serán cuentas administradas por el distribuidor especializado, bajo la cual se agruparan uno o más inversionistas registrados previamente ante dicha entidad, con el fin de que el distribuidor actúe en nombre propio y por cuenta de ellos. La identidad de los inversionistas finales únicamente será conocida por el distribuidor especializado.

Un mismo distribuidor podrá administrar diferentes cuentas ómnibus para hacer parte de distintos fondos de inversión colectiva, cuentas éstas que a su vez no podrán incluir como inversionistas a otras cuentas ómnibus

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

### 10.3 DEBER DE ASESORÍA ESPECIAL

La fuerza de ventas de la sociedad administradora, el distribuidor especializado (en que caso que exista) y el prestador de los contratos de uso de red, prestaran el deber de asesoría especial a todos los clientes inversionistas durante las etapas de promoción, vinculación, vigencia y redención de la participación en el Fondo, cuando por la naturaleza y riesgo del Fondo se requiera prestar el deber de asesoría especial conforme a lo establecido en el numeral 2 del Capítulo V del Título VI de la Parte III, así como en cualquier momento que el inversionista de manera expresa y libre lo solicite, y cuando sobrevengan circunstancias que afecten de manera sustancial la inversión

El deber de asesoría especial debe ser cumplido en todos los casos por medio de un profesional debidamente certificado por un organismo de autorregulación, en el área de fondos de inversión colectiva, e inscrito en el RNPMV, con independencia del medio empleado para la distribución del Fondo de Inversión Colectiva.

Los mecanismos a través de los cuales se facilitará el acceso oportuno y adecuado a la asesoría serán los siguientes:

1. En la etapa de promoción, quien realiza la promoción deberá identificarse como promotor de la

Sociedad Administradora, entregar y presentar a los potenciales inversionistas toda la información necesaria y suficiente para conocer las características y los riesgos del Fondo, evitar hacer afirmaciones que puedan conducir a apreciaciones falsas, engañosas o inexactas sobre el fondo de inversión colectiva, su objetivo de inversión, el riesgo asociado, gastos, o cualquier otro aspecto, así como verificar que el inversionista conozca, entienda y acepte el prospecto del fondo de inversión colectiva. Esta obligación deberá constar en el contrato que suscriba la sociedad administradora con el Distribuidor Especializado, y en general en los contratos que suscriba con quienes realizan la promoción y distribución del Fondo, de acuerdo con lo establecido en este reglamento.

2. En la etapa de vinculación, el reglamento del fondo estará a disposición del inversionista en la página web de la Sociedad Administradora [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co), y quien realice la promoción del Fondo conforme a este reglamento, deberá (i) remitir las órdenes de constitución de

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

participaciones a la Sociedad Administradora en forma diligente y oportuna, (ii) entregar al inversionista los documentos Representativos de participación en el Fondo, (iii) e indicar los diferentes mecanismos de información del mismo, todo de conformidad con el presente reglamento y la normatividad aplicable vigente.

3. Durante la vigencia de la inversión en el fondo, el distribuidor debe contar con los recursos apropiados para atender en forma oportuna las consultas, solicitudes y quejas que sean presentadas por el inversionista.

4. En la etapa de redención de la participación en el fondo de inversión colectiva, el distribuidor, deberá dar traslado oportuno a la sociedad administradora de las solicitudes de redención de participaciones, y conforme a la información que le entregue la sociedad administradora, deberá indicar al Inversionista la forma en que se realizó el cálculo para determinar el valor de los recursos a ser entregados al inversionista.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 11. DE LOS INVERSIONISTAS

### 11.1 OBLIGACIONES

Son obligaciones de los Inversionistas:

- I. Presentar la documentación exigida para su vinculación al Fondo, incluida la declaración sobre origen de fondos, de forma veraz y verificable.
- II. Suscribir el documento de vinculación al Fondo.
- III. Aceptar y cumplir el contenido del presente Reglamento.
- IV. 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 del Fondo de Inversión Colectiva Abierta de la Sociedad Administradora.
- V. Actualizar sus datos personales ante la Sociedad Administradora por lo menos una vez al año.
- VI. 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.
- VII. 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.
- VIII. Las demás previstas en el presente 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 presente reglamento por parte del Inversionista.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## 11.2 FACULTADES Y DERECHOS DE LOS INVERSIONISTAS

Los inversionistas tendrán, además de los previstos en la ley y en el Artículo 3.1.5.5.1 del decreto 2555 de 2010, los establecidos a continuación en el presente reglamento:

- I. Participar de los resultados económicos *del Fondo* al que pertenece y en el producto de la venta de las inversiones, rendimientos financieros o cualquier otro ingreso que les corresponda, de acuerdo con lo establecido en el presente reglamento.
- II. Participar en el resultado final del proceso liquidatorio del Fondo de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.
- III. Participar en el resultado *del Fondo* cuando se efectúen entregas anticipadas de recursos.
- IV. Examinar los documentos y Estados Financieros *del Fondo* dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la terminación de cada semestre calendario. El inversionista deberá dar aviso a la Sociedad Administradora de su intención de examinar los documentos con no menos de cinco (5) días hábiles de antelación para que la Sociedad Administradora le indique la fecha, hora y lugar en que atenderá su solicitud de acuerdo con las regulaciones aquí establecidas.
- V. Negociar sus participaciones en el Fondo, de conformidad con la naturaleza de los documentos representativos de dichas participaciones, de acuerdo con lo establecido en el presente Reglamento.
- VI. Ejercer los derechos políticos derivados de su participación, a través de la Asamblea de Inversionista del Fondo, de forma directa o a través del representante apoderado para tales efectos.
- VII. Recibir la información de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 12 del presente reglamento.
- VIII. Los demás establecidos en este reglamento y en la ley.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

### 11.3 ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS

El Fondo tendrá una Asamblea de Inversionistas que estará constituida por todos los inversionistas del mismo, reunidos con el quorum y en las condiciones establecidas en el presente Reglamento y según lo previsto en el Artículo 3.1.5.6.1 del Decreto 2555. En lo no previsto en el mismo, se aplicarán las normas del Código de Comercio previstas para la Asamblea de Inversionistas, cuando no sean contrarias a su naturaleza.

#### 11.3.1 CONVOCATORIA

La citación a la asamblea de inversionistas la realizará la Sociedad Administradora mediante convocatoria, que contendrá la fecha, hora y lugar de la reunión, el orden del día y la persona que convocó. La convocatoria deberá efectuarse a través de uno de los siguientes diarios de amplia circulación nacional: EL Tiempo, El Espectador, La República, Portafolio, El Nuevo Siglo, y en el sitio web de la Sociedad Administradora.

En todos los casos, la Asamblea de Inversionistas del Fondo se podrá reunir de forma presencial o no presencial, siendo aplicables para el efecto, en uno y otro caso, las normas contenidas en la legislación mercantil para las sociedades anónimas.

Si convocada la asamblea del Fondo, no se realizare por falta de quórum previsto para el efecto, se citará nuevamente, atendiendo a las normas del Código de Comercio para reuniones de segunda convocatoria, a una reunión que tendrá lugar a los quince días calendario siguientes. En esa segunda asamblea se podrá deliberar y decidir con el número plural de inversionistas asistentes o representados del Fondo. Cuando quiera que se opte por el sistema del voto por escrito para las reuniones adelantadas de conformidad con el artículo 20 de la Ley 222 de 1995 o cualquier norma que la modifique, complemente o derogue, los documentos que se envíen a los suscriptores deben contener la información necesaria, a fin de que éstos dispongan de elementos de juicio suficientes y adecuados para tomar la respectiva decisión.

**Parágrafo:** Para el ejercicio de los derechos políticos en caso de adoptar decisiones que afecten a todo el Fondo aplica el valor de unidad general del Fondo, aplicando la normativa que a cada unidad corresponde a un voto.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

**Parágrafo 2:** La Asamblea de Inversionistas del Fondo podrá tomar decisiones adoptadas por el mecanismo de consulta universal y voto escrito, atendiendo lo dispuesto en el parágrafo del artículo 3.1.5.6.3 y en el artículo 3.1.5.6.4 del Decreto 2555 de 2010.

### *11.3.2 REUNIONES DE LA ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS*

La Asamblea de inversionistas se reunirá de manera extraordinaria únicamente, cuando sea convocada por la Sociedad Administradora, por el revisor fiscal, por inversionistas del Fondo que representen no menos del veinticinco por ciento (25%) de las participaciones, o por la Superintendencia Financiera de Colombia. El respectivo orden del día deberá figurar en la convocatoria, la cual deberá realizarse en el diario de amplia circulación nacional tales como EL Tiempo, El Espectador, La República, Portafolio o El Nuevo Siglo, con por lo menos quince (15) días hábiles de antelación. La Sociedad Administradora informará a través de su página web el nombre del diario donde aparecerá la citación, con cinco(5) días comunes de antelación a la publicación del mismo.

La Asamblea podrá deliberar con la presencia de un número plural de inversionistas que represente por lo menos el cincuenta y uno (51%) de las participaciones del Fondo. Las decisiones de la asamblea se tomarán mediante el voto favorable de por lo menos la mitad más una de las participaciones presentes en la respectiva reunión. Cada participación otorga un voto.

**Parágrafo:** La participación de la Sociedad Administradora como inversionista del Fondo que administra, no se tendrá en cuenta para determinar el quórum deliberatorio ni le dará derecho a voto alguno.

### *11.3.3 FUNCIONES DE LA ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS*

Son funciones de la Asamblea de Inversionistas, además de las señaladas en el presente reglamento:

- I. Designar, cuando lo considere conveniente, un auditor externo para el Fondo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- II. Disponer que la administración del Fondo se entregue a otra sociedad legalmente autorizada para ello.
- III. Decidir sobre la liquidación o prórroga del Fondo y cuando sea del caso, designar el liquidador.
- IV. Aprobar o improbar el proyecto de fusión del Fondo.
- V. Las demás previstas por el Decreto 2555 de 2010 y demás normas aplicables en el presente Reglamento.

**Parágrafo:** La asamblea de inversionistas podrá aprobar la suspensión de la redención de participaciones, entendiéndose como tal la facultad otorgada a la Sociedad Administradora para no realizar la redención de participación por un periodo determinado, en el siguiente caso:

Cuando se presenten solicitudes de redención y por efectos del mercado y de la composición del Fondo, la Sociedad Administradora no encuentre viable la venta de los activos que componen el portafolio del Fondo, en un plazo que no exceda los 90 días comunes.

Para este fin, deberá citarse y celebrarse asamblea de inversionistas, de conformidad con las reglas señaladas en el presente capítulo. De aceptar esta medida la asamblea de inversionistas deberá determinar el periodo por el cual se suspenderán las redenciones y el procedimiento para su restablecimiento. Esta decisión, junto con sus fundamentos, el periodo de suspensión y el procedimiento para restablecer las redenciones, deberá ser informada de manera inmediata a través del sitio web de la Sociedad Administradora y por escrito a la Superintendencia Financiera de Colombia.

#### *11.3.4 CONSULTA UNIVERSAL*

La sociedad administradora podrá realizar una consulta universal de conformidad con el artículo 3.1.5.6.4 del Decreto 2555 de 2010, o utilizar el mecanismo de voto por escrito establecido en el parágrafo del artículo 3.1.5.6.3 del mismo Decreto y el artículo 20 de la Ley 222 de 1995, como alternativa a la realización de asambleas de inversionistas.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



Tratándose de **Consulta universal** la sociedad administradora, informará a la Superintendencia Financiera de Colombia, quien podrá presentar observaciones a la misma, posteriormente enviará a los inversionistas por medio de una comunicación personal dirigida a la última dirección registrada en la sociedad, en la cual se formulará un cuestionario donde se describirán los temas que serán objeto de votación, incluyendo la información necesaria para adoptar una decisión consciente e informada, para que éstos puedan manifestar si aceptan o no la propuesta formulada por la sociedad administradora, lo cual deberá realizarse dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción de la consulta.

Para este fin, la sociedad administradora deberá poner a disposición de los inversionistas a través de [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) la información veraz, imparcial y completa, que permita la toma de decisiones informadas. 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 Fondo.

Para que la consulta sea válida se requiere que por lo menos el cincuenta y uno por ciento (51%) de las participaciones del Fondo, responda a la consulta, para lo cual los inversionistas deberán remitir por correo físico o electrónico o entregar directamente en las oficinas de atención al público señaladas en la cláusula 1.4. del presente reglamento, la respuesta a la consulta que les fue remitida, dentro del plazo de treinta (30) días anteriormente establecido, indicando el sentido de la decisión. Así mismo, para el conteo de votos la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva deberá documentar el número de comunicaciones recibidas, así como los votos a favor y en contra de la consulta.

La decisión adoptada por el mecanismo de la consulta, deberá ser informada a los inversionistas a través de la página Web de la sociedad administradora y a la Superintendencia Financiera de Colombia, allegando para tal fin un escrito detallado de la misma y las decisiones adoptadas, el cual deberá ser suscrito por el gerente del Fondo y el revisor fiscal.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 12. 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](http://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.

### 12.1 REGLAMENTO

El presente Reglamento incluye información general sobre la naturaleza del Fondo, la Sociedad Administradora, el Administrador de Inversiones Inmobiliario y demás órganos de control y administración. Igualmente incluye la información relevante para los Inversionistas relacionada con los riesgos de las inversiones, los costos y gastos asociados con el funcionamiento del Fondo y la descripción general de los derechos y obligaciones de las partes involucradas.

**Parágrafo.** La Sociedad Administradora deberá suministrar al Inversionista de manera previa a su vinculación, el presente Reglamento y Prospecto en el que va a invertir, dejando constancia de entrega.

### 12.2 PROSPECTO

La Sociedad Administradora deberá dar a conocer previo a la vinculación del Inversionista, el Prospecto de Comercialización del Fondo, dejando constancia de recibo de la copia escrita del mismo y la aceptación y entendimiento de la información allí consignada.

El prospecto deberá cumplir con lo establecido en el artículo 3.1.1.9.7 del Decreto 2555 de 2010 y estará disponible a través de la página web la Sociedad Administradora

El prospecto deberá contener como mínimo:

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- 12.2.1. Información general del fondo de inversión colectiva.
- 12.2.2. Política de inversión del fondo de inversión colectiva, indicando el tipo de fondo de inversión colectiva y la descripción de su perfil de riesgo.
- 12.2.3. Información económica del fondo de inversión colectiva, donde se incluya la forma, valor y cálculo de la remuneración a pagar a la sociedad administradora, e información sobre los demás gastos que puedan afectar la rentabilidad del fondo de inversión colectiva.
- 12.2.4. Información operativa del fondo de inversión colectiva, incluyendo la indicación de los contratos de uso de red de oficinas y de corresponsalía local que haya suscrito la sociedad administradora, vigentes al momento de la expedición del prospecto.
- 12.2.5. Medios de reporte de información a los inversionistas y al público en general.
- 12.2.6. Identificación de la entidad que actúa como custodio de valores.
- 12.2.7. Los demás aspectos que establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

### 12.3 EXTRACTO DE CUENTA DEL INVERSIONISTA

- a. Alianza Fiduciaria deberá remitir al menos trimestralmente a todos y cada uno de los inversionistas del fondo un extracto de cuenta dentro de los diez (10) días hábiles siguientes al corte de cada trimestre calendario, y deberá contener la siguiente información: Identificación del Aportante
- b. Dirección para el envío de correspondencia
- c. Fecha de corte del extracto de cuenta
- d. El valor y la fecha de recepción de los aportes efectuados
- e. Los rendimientos abonados durante el periodo y el valor de la retención en la fuente, si fuere el caso
- f. Tipo de participación y Número de unidades o porcentajes de participación a favor del Inversionista a la fecha de corte
- g. Valor de la unidad a la fecha de corte

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- h. Saldo inicial y final del periodo revelado
- i. La rentabilidad histórica de acuerdo con lo dispuesto por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Título VIII de la Circular Básica Jurídica
- j. Remuneración de las Sociedad Administradora
- k. Información sobre la página de Internet
- l. La demás información de que trata el numeral 3.1 del Capítulo III del Título VI de la Parte III de la Circular Básica Jurídica

Cuando la inversión en el Fondo se realice a través de una cuenta ómnibus, el extracto de cuenta será expedido por la Sociedad Administradora a nombre del Distribuidor Especializado respectivo, quien será el responsable de remitir el extracto de cuenta a los inversionistas, de acuerdo con lo establecido en el numeral 3 del Capítulo III del Título VI de la Parte III de la Circular Básica Jurídica.

#### 12.4 INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS

La sociedad administradora, con base en el decreto 2555 de 2010, rendirá un informe detallado y pormenorizado de la gestión realizada con los recursos captados por EL FONDO, el cual contendrá la siguiente información:

- a) Aspectos generales
- b) Descripción del portafolio, su desempeño y los riesgos asociados junto con la visión del administrador sobre las variables que pueden afectar positiva o negativamente el portafolio *del Fondo*
- c) Información cualitativa y cuantitativa del portafolio sobre el desempeño del Fondo
- d) Cumplimiento de las políticas de inversión
- e) Estados financieros y notas
- f) Evolución del valor de la unidad
- g) Gastos

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- h) Otros aspectos relevantes a juicio del administrador
- i) En general, la información definida en el numeral 4 del Capítulo III del Título VI de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, entre otras contendrá:

Este informe deberá presentarse cada seis (6) meses, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre, y remitirse a cada inversionista a la dirección de correspondencia registrada y/o por correo electrónico dentro de los quince (15) días comunes contados a partir de la fecha del respectivo corte.

#### 12.5 FICHA TÉCNICA

La sociedad administradora publicará en [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) la ficha técnica del Fondo, de conformidad con el numeral 3.2 del Capítulo III del Título VIII de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, con una periodicidad mensual y dentro de los primeros cinco (5) días hábiles siguientes al corte del mes anterior.

#### 12.6 SITIO WEB

La Sociedad Administradora cuenta con el sitio web [www.alianza.com.co](http://www.alianza.com.co) en el que se podrá consultar de manera permanente y actualizada la siguiente información:

1. Reglamento, Prospecto, Ficha técnica, informe de gestión y último reporte de rendición de cuentas, Estados Financieros y sus notas.
2. Información relacionada con los órganos de administración y control con los que cuenta la sociedad administradora.
3. Comportamiento histórico de las rentabilidades
4. Oficinas de atención al público, contratos de uso de red de oficinas y corresponsalía local suscritos.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 13. LIQUIDACIÓN DEL FONDO

### 13.1 CAUSALES DE LIQUIDACIÓN

Son causales de disolución y liquidación del Fondo:

- I. El vencimiento del término de duración.
- II. La decisión válida de la Asamblea de Inversionistas de decretar la liquidación del Fondo.
- III. La decisión motivada técnica y económicamente de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de liquidar el Fondo.
- IV. La toma de posesión de la Sociedad Administradora o cualquier hecho o situación que coloque a la Sociedad Administradora en imposibilidad definitiva de continuar desarrollando su objeto social,
- V. La orden de desmonte de operaciones del Fondo, por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.
- VI. No cumplir con lo establecido en el artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010. Esta causal podrá ser enervada durante un período máximo de dos (2) meses. La causal prevista en este numeral no aplicará sino en relación con el Fondo.
- VII. Por decisión de la Sociedad Administradora cuando se presente una pérdida del cincuenta por ciento (50%) de los valores del mismo.
- VIII. Las demás establecidas en el artículo 3.1.2.2.1 del Decreto 2555 del 2010

Cuando se presente alguna de las causales de liquidación previstas anteriormente, la Sociedad Administradora deberá comunicarla inmediatamente a la Superintendencia Financiera de Colombia. A los inversionistas se les comunicará el acaecimiento de la causal de liquidación del fondo de inversión colectiva por los medios previstos en el reglamento, dichas comunicaciones deberán realizarse a más tardar al día siguiente de la ocurrencia de la causal.

### 13.2 PROCEDIMIENTO PARA LA LIQUIDACIÓN DEL FONDO

La liquidación del Fondo se ajustará al siguiente procedimiento:

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- I. A partir de la fecha del acaecimiento de la causal de liquidación y mientras ésta subsista, el Fondo no podrá constituir nuevas Unidades de Participación ni atender redenciones. Adicionalmente, se suspenderá la negociación de los valores emitidos por el Fondo, hasta que se enerve la causal.
- II. Cuando la causal de liquidación sea distinta de las previstas en los literales I y II del numeral 13.1 del presente reglamento, la Sociedad Administradora procederá a convocar a la Asamblea de Inversionistas que deberá celebrarse entre los cinco (5) y diez (10) días comunes siguientes a la fecha de la comunicación de la noticia de liquidación.
- III. En caso de que esta reunión de la Asamblea de Inversionistas no se realizare por falta de quórum previsto para el efecto, ésta se citará nuevamente para celebrarse entre los tres (3) y seis (6) días comunes siguientes a la reunión de la Asamblea de Inversionistas fallida, pudiendo deliberar con cualquier quórum.
- IV. En el evento en que la liquidación haya ocurrido con base en las causales previstas en los numerales III y IV del numeral 13.1 del presente reglamento, la Asamblea de Inversionistas podrá decidir si entrega la administración del Fondo a otra sociedad legalmente habilitada para administrar fondos de inversión colectiva, caso en el cual se considerará enervada la respectiva causal de liquidación. En este caso, le corresponderá a la Asamblea de Inversionistas establecer las fechas y condiciones en las que se realizará el traspaso del Fondo al administrador seleccionado.
- V. Acaecida la causal de liquidación, si la misma no es enervada la Asamblea de Inversionistas deberá decidir si la sociedad administradora desarrollará el proceso de liquidación o si se designará un liquidador especial. En caso de que la Asamblea no designe persona, se entenderá que la Sociedad Administradora adelantará la liquidación.
- VI. El liquidador deberá obrar con el mismo grado de diligencia, habilidad y cuidado razonable que los exigidos para la sociedad administradora.
- VII. El liquidador procederá inmediatamente a determinar la participación porcentual de los inversionistas y a liquidar todas las inversiones que constituyan el portafolio del Fondo, en un término prudente y razonable para realizar los activos y las Unidades de Participación en el Fondo, que en todo caso no podrá exceder de un (1) año.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

Vencido este término, si existieren activos cuya realización no hubiere sido posible, la Asamblea de Inversionistas deberá reunirse en un lapso no mayor a cuatro (4) meses, para lo cual se llevará a cabo el procedimiento establecido en la Sección 11.3 del presente Reglamento. La Asamblea de Inversionistas deberá evaluar el informe detallado que deberá presentar el Liquidador sobre las gestiones realizadas hasta la fecha, y podrá: (i) otorgar el plazo que estime conveniente para que el liquidador continúe con la gestión de liquidación de las inversiones pendientes, en cuyo caso la Asamblea de Inversionistas deberá acordar las fechas en que el Liquidador presentará a dicha Asamblea, informes sobre su gestión. La Asamblea podrá prorrogar el plazo inicialmente otorgado en el evento en que los activos no se hayan podido liquidar en el plazo inicial y, en todo caso, mediando informe detallado del Liquidador sobre las gestiones realizadas. (ii) solicitar al Liquidador que los activos sean entregados a los Inversionistas en proporción a sus participaciones. La Asamblea de Inversionistas podrá reunirse en cualquier tiempo y hacer la solicitud mencionada en este literal. (iii) Tomar las decisiones que considere pertinentes para lograr la liquidación de las inversiones y la adecuada protección de los derechos de los Inversionistas.

Una vez liquidadas todas las inversiones se procederá de inmediato a (i) pagar los pasivos y gastos del Fondo, incluyendo las sumas que por concepto de Comisión de Administración de acuerdo con el numeral 7.3 y los gastos previstos en el CAPITULO 6 se adeuden o corresponda pagar la Sociedad Administradora. (ii) cancelar a los Inversionistas sus participaciones, en un término no mayor a quince (15) días hábiles siguientes a la fecha en que quede liquidada la totalidad de las inversiones, conforme a lo establecido en el CAPITULO 4

No obstante lo anterior, en cualquier tiempo se podrán efectuar pagos parciales a todos los inversionistas, a prorrata de sus alcúotas, con los dineros que se obtengan en el proceso liquidatorio y que excedan el doble del pasivo externo del Fondo, si lo hubiere, con corte al momento de hacerse la distribución.

- VIII. Si vencido el período el periodo de quince (15) días establecido anteriormente para pagar las participaciones de los Inversionista conforme al numeral , existieren sumas pendientes de retiro a favor de los Inversionistas, se seguirá el siguiente procedimiento:

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.



- a) La Sociedad Administradora abonará los recursos correspondientes a los Inversionistas a las cuentas bancarias informadas.
- b) De no ser posible la consignación a que hace referencia el Literal anterior, y en caso de que el Inversionista haya señalado e identificado, por medio escrito, un mandatario para el pago o un beneficiario, el liquidador realizará el pago de los recursos pendientes de retiro a dicha persona.
- c) En imposibilidad de realizar el pago de conformidad con alguno de los Numerales anteriores, se dará aplicación a lo establecido por el Artículo 249 del Código de Comercio.

IX. La Sociedad Administradora y el revisor fiscal de la Sociedad Administradora deberán certificar que concluyó el proceso de liquidación y que la cancelación de las participaciones a los Inversionistas fue realizada, conforme a lo dispuesto en el presente reglamento.

Una vez inicie el proceso de liquidación del Fondo, se deberá suspender la negociación de los valores emitidos por el mismo, para lo cual, la Sociedad Administradora informará de manera inmediata a la Superintendencia Financiera de Colombia..

Una vez producido el informe de finalización de actividades la Superintendencia Financiera de Colombia procederá a cancelar la inscripción de dichos valores en el Registro Nacional de Valores y Emisores.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 14. FUSIÓN Y CESIÓN DEL FONDO

### 14.1 PROCEDIMIENTO PARA FUSIÓN

El FONDO podrá fusionarse con otros u otros fondos de inversión colectiva para lo cual se deberá atender el siguiente procedimiento.

- I. La sociedad administradora elaborará del proyecto de fusión el cual deberá contener siguiente información:
  - i. Los datos financieros y económicos de cada una de los fondos de inversión colectiva objeto de la fusión, con sus respectivos soportes, y
  - ii. Un anexo explicativo sobre los mecanismos que se utilizarán para nivelar el valor de la unidad de los fondos de inversión colectiva, incluyendo la relación de intercambio.
- II. El proyecto de fusión deberá contar con la aprobación de las Juntas Directivas de cada una las sociedades administradoras involucradas en la fusión.
- III. Una vez aprobado el compromiso se deberá realizar la publicación en uno cualquiera de los siguientes diarios de amplia circulación: El Tiempo, El Espectador, La República, Portafolio o El Nuevo Siglo, con un resumen del compromiso de fusión y se informará en la página web de la Sociedad Administradora el diario en el que se publicará.
- IV. La Sociedad Administradora convocará a los inversionistas a asamblea mediante comunicación escrita acompañada del compromiso de fusión. La asamblea deberá realizarse luego de transcurridos 15 días al envío de la comunicación a los inversionistas.
- V. Los inversionistas que no estén de acuerdo con el compromiso de fusión o los que no asistan a la asamblea en la que se decida la fusión podrán ejercer el derecho consagrado en el presente reglamento (Derecho de Retiro). En este caso, el término de un (1) mes se contará desde el día de la celebración de la asamblea de inversionistas.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

VI. Una vez aprobado el compromiso de fusión por las asambleas de inversionistas, la Sociedad Administradora del nuevo FONDO 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, y

VII. Lo dispuesto en el artículo 3.1.2.1.1 del Decreto 2555 de 2010.

#### 14.2 PROCEDIMIENTO PARA CESIÓN DEL FONDO.

La Sociedad Administradora podrá ceder la administración de El FONDO 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:

- I. La cesión deberá ser autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- II. El cesionario debe allegar con la solicitud de autorización la certificación expedida por el representante legal acerca de que la sociedad cumple con los requeridos establecido en el Decreto 2555 de 2010 y el perfil requerido para las personas que integrarán el comité de inversiones, así como el perfil del gerente del FONDO.
- III. Autorizada la cesión por la Superintendencia Financiera, deberá informarse a los inversionistas participantes, de conformidad con lo establecido en el capítulo Modificación al reglamento del presente reglamento
- IV. Inversionistas participantes deberán expresar su rechazo o aceptación dentro de los treinta (30) días siguientes a la fecha de publicación del aviso de cesión. De no recibirse respuesta dentro del término fijado se entenderá aceptada la cesión. Los inversionistas que manifiesten su desacuerdo con la cesión podrán solicitar la redención de su participación, sin que por este hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 15. PROHIBICIONES Y CONFLICTOS DE INTERÉS

### 15.1 PROHIBICIONES

Serán aplicable las prohibiciones establecidas en el Artículo 3.1.1.10.1 del Decreto 2555, sin perjuicio de lo establecido a continuación:

- I. Conceder créditos a cualquier título con dinero del FONDO.
- II. Dar en prenda, otorgar avales o establecer cualquier otro gravamen que comprometa los activos de EL FONDO, salvo cuando ellos provengan de la forma pactada para la adquisición de los activos mismos o cuando se efectúen operaciones de crédito cuyo fin sea la consecución de liquidez o apalancamiento para el FONDO.
- III. Adquirir bienes por cuenta de EL FONDO, con recursos distintos de los señalados en el presente reglamento.
- IV. Llevar a cabo prácticas inequitativas o discriminatorias en detrimento de los intereses de los Aportantes.
- V. Celebrar operaciones de crédito con la misma institución o para provecho de ésta, salvo que en cada caso y con pleno conocimiento de causa de la Superintendencia Financiera, las autorice previamente en atención a la inexistencia de conflictos de interés actuales o potenciales.
- VI. Invertir recursos de El FONDO en títulos emitidos, aceptados, avalados o garantizados en cualquier otra forma por la Sociedad Administradora

### 15.2 CONFLICTOS DE INTERÉS

Se entiende por conflicto de intereses, las situaciones en que, en la toma de decisiones, la integridad y juicio del interés primario tiende a estar influenciado por un interés secundario, de tipo generalmente económico. En la ejecución de los negocios por cuenta del FONDO, se pueden enfrentar situaciones de conflicto de intereses, cuando las operaciones teniendo como contraparte a la Sociedad Administradora y el Gerente

#### *15.2.1 SITUACIONES GENERADORAS DE CONFLICTO DE INTERÉS*

Se entenderán como situaciones generadoras de conflictos de interés las establecidas en el Artículo 3.1.1.10.2 del Decreto 2555, que deben ser administradas y reveladas por la Sociedad Administradora, la Junta Directiva, el Gerente y el Comité de Inversiones entre otras las siguientes:

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

- I. La celebración de operaciones donde concurren las órdenes de inversión de varios fondos de inversión colectiva, 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 los fondos partícipes, en detrimento de las demás, según se establezca en el código de gobierno corporativo.
- II. 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.
- III. 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.
- IV. La celebración de operaciones de crédito para el fondo de inversión 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 del respectivo fondo de inversión colectiva.
- V. 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.
- VI. 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

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

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.

#### *15.2.2 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 este 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.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

## CAPITULO 16. MODIFICACIÓN AL REGLAMENTO Y DERECHO DE RETIRO

Las reformas que se introduzcan al presente reglamento deberán ser aprobadas previamente por la junta directiva de la Sociedad Administradora y enviadas a la Superintendencia Financiera de Colombia, de forma previa a su entrada en vigencia, la cual podrá solicitar en cualquier tiempo los ajustes que estime necesarios, en los términos y bajo el procedimiento previsto en el artículo 3.1.1.9.6 del Decreto 2555.

Cuando dichas reformas impliquen modificaciones o afectación de los derechos económicos de los inversionistas, deberán ser aprobadas previamente por la Superintendencia Financiera de Colombia, en este caso se deberá informar a los inversionistas mediante publicación en el diario de amplia circulación nacional pudiendo ser El Tiempo, El Espectador, La República, Portafolio, o El Nuevo Siglo, así como mediante el envío de una comunicación dirigida a cada uno de los inversionistas, indicando las reformas que serán realizadas y la posibilidad que tienen de retirarse del fondo en los términos que a continuación se indican. Dicha comunicación podrá ser enviada conjuntamente con el extracto o por correo electrónico a la dirección que los inversionistas hayan registrado en la Sociedad Administradora.

Los Inversionistas que lo manifestasen formalmente, podrán solicitar la redención de sus participaciones, sin que por ese hecho se genere sanción ni penalidad de ningún tipo. Este derecho podrá ejercerse en un plazo máximo de un (1) mes contado a partir de la fecha del recibo efectivo de la comunicación que se debe dirigir al inversionista.

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

## CAPITULO 17. CALIFICACIÓN DEL FONDO

El FONDO podrá ser calificado. El gasto de calificación será a cargo del fondo como quedó establecido en el presente reglamento. La vigencia de la calificación será un (1) año. La sociedad administradora informará a los inversionistas a través de la página web

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.

www.alianza.com.co dicha calificación que medirá el riesgo de administración, operacional, de mercado, de liquidez y de crédito del FONDO. Se destaca que el gasto de la calificación a la Sociedad Administradora no estará a cargo de El FONDO.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo relacionadas con la gestión de los portafolios del mismo, son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución, de las condiciones, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo, por tal razón, no se garantizan resultados del Fondo para los Inversionistas, no hay garantía alguna de rendimientos y/o retorno del capital invertido, y se puede presentar para los Inversionistas la eventual pérdida parcial o total de la inversión realizada en el Fondo.

La posibilidad de inscribir en el Registro Nacional de Valores y Emisores los valores emitidos por el Fondo Cerrado Inmobiliario Alianza, en los términos del Decreto 2555 de 2010, no implican certificación de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre la rentabilidad del Fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte al potencial inversionista que el Fondo cerrado inmobiliario Alianza es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, de manera previa, a su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.