

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
Adenda No. 1 - COMPARTIMENTO INMUEBLES I

ARTÍCULO I
ASPECTOS GENERALES

SECCIÓN 1.01 Denominación del Compartimento.

El Compartimento que se regula en la presente Adenda se denominará Compartimento Inmuebles I.

SECCIÓN 1.02 Duración del Compartimento.

El término de duración del Compartimento es de cuarenta (40)¹ años contados a partir de la fecha de inicio de operaciones, prorrogables por decisión de la Asamblea de Inversionistas de este Compartimiento.

SECCIÓN 1.03 Fecha de Cierre Inicial del Compartimento.

La Fecha de Cierre Inicial del Compartimento será el día 31 de octubre de 2016 o aquella en que se obtenga el Monto Mínimo de Inicio.

SECCIÓN 1.04 Fecha de Cierre Final del Compartimento.

La Fecha de Cierre Final del Compartimento será definida por el Comité de Inversiones y comunicada a la Sociedad Administradora para que informe a los inversionistas.²

SECCIÓN 1.05 Monto Mínimo y Máximo de Aportes en el Compartimento.

Para el inicio de operaciones del Compartimento se requiere de la suscripción de Compromisos de Inversión por un valor mínimo de CINCO MIL MILLONES DE PESOS MCTE (\$5.000.000.000).

El Monto Máximo de Aportes al Compartimento será de UN MILLON QUINIENTOS MIL (1.500.000) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES.³

El valor máximo del presente compartimento no podrá superar el valor máximo del Fondo, descontando el valor de los demás Compartimentos.

SECCIÓN 1.06 Etapas de Inversión.

Hace referencia al período en el cual el presente Compartimento podrá realizar las inversiones que constituyen su objeto de inversión. La Etapa de Inversión comenzará a partir de la Fecha de Cierre Inicial del Compartimento y terminará i) cuando se hayan invertido la totalidad de los Recursos

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

² Ibidem

³ Ibidem

Comprometidos por los Inversionistas en sus Compromisos de Inversión o ii) veinte (20)⁴ años después, lo que ocurra primero.

ARTÍCULO II

POLÍTICA DE INVERSIÓN

SECCIÓN 2.01 Objetivo de Inversión

Este compartimento tiene como objetivos centrales la obtención de utilidades derivadas de la inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y de la inversión en valores representativos en derechos de participación de otros fondos de capital privado, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3.2.1.1 del Decreto 1984 de 2018, incorporado al Decreto 2555 de 2010.⁵

SECCIÓN 2.02 Límites de Inversión

- (a) Monto Mínimo de Inversión: El Monto Mínimo de Inversión en un Activo de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyecto Inmobiliario por parte del Compartimento será de Mil millones (COP\$1.000.000.000) de pesos.
- (b) Monto Máximo de Inversión: El Monto Máximo de Inversión en un Activo de Naturaleza Inmobiliaria por parte del Compartimento será de veinticinco por ciento (25%)⁶ del valor de los activos totales del Fondo.
- (c) El Compartimento no podrá invertir más de veinte por ciento (20%)⁷ del valor de los activos totales del Fondo en oficinas que estén ubicadas en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia.
- (d) El Compartimento no podrá invertir más veinte por ciento (20%)⁸ del valor de los activos totales del Fondo en locales comerciales que estén ubicados en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia.
- (e) El Fondo no podrá invertir más de treinta por ciento (30%)⁹ de sus Activos en locales comerciales en centros urbanos de menos de cien mil (100.000) habitantes según el DANE.
- (f) El Fondo no podrá mantener un saldo de Obligaciones Financieras que supere el 25% del valor de sus activos en entidades pertenecientes al Grupo Aval.¹⁰

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

⁵ Ibidem

⁶ Ibidem

⁷ Ibidem

⁸ Ibidem

⁹ Ibidem

¹⁰ Ibidem

Para efectos de los límites señalados en los literales anteriores se entenderá que dichos límites aplican de manera individual por cada Activo de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyecto Inmobiliario en los que se invierta. El Fondo efectuará sus Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios incluyendo, pero sin limitarse a:

- (a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
 - (i) Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies;
 - (ii) Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto;
 - (iii) Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales;
 - (iv) Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles;
 - (v) Usos hoteleros
 - (vi) Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros;
 - (vii) Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos;
 - (viii) Uso mixto: locales, oficina, hoteles.
- (b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;
- (c) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles;
- (d) Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios en Colombia y fondos de inversión en el exterior;
- (e) Participaciones en otros Fondos de Capital Privado inmobiliarios en Colombia y en el Exterior.¹¹
- (f) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras (inversiones en el exterior) cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles, o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o

¹¹ Ibidem

reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cuente con la aprobación del Comité de Inversiones en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

ARTÍCULO III

ÓRGANOS DE CONTROL Y ADMINISTRACIÓN

SECCIÓN 3.01 Asamblea de Inversionistas.

De conformidad con lo establecido en la Sección 10.05 del Reglamento, la Asamblea de Inversionistas del Compartimento estará conformada solamente por los Inversionistas de dicho Compartimento.

Adicionalmente, las decisiones que afecten los intereses económicos del Compartimento, solamente podrán ser tomadas por los Inversionistas de dicho Compartimento. Las demás condiciones establecidas en el Reglamento del Fondo serán igualmente aplicables para la Asamblea de Inversionistas del Compartimento.

SECCIÓN 3.02 Persona Clave del Gestor Profesional.

El Gestor Profesional contará con dos (2) Personas Clave para el Compartimento, así:

- a. ANGELA MARIA ECHEVERRY identificada con cédula 31.400.796 de Cartago quien cuenta con experiencia de más veinticinco (25) años en la dirección estratégica, financiera y comercial de empresas de construcción. compra, venta o gestión de activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios.
- b. FERNANDO JARAMILLO MUTIS identificado con la cédula de ciudadanía 79.147.437 quien cuenta con experiencia de más de veinticinco (25) años en la dirección estratégica, financiera y comercial de empresas de construcción. compra, venta o gestión de activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios.

En caso que se deba proceder a su reemplazo, la persona que se designe deberá cumplir con los mismos requisitos de experiencia descritos en la Sección 9.01 y el Anexo 4 del Reglamento del Fondo.

SECCIÓN 3.03 Comité de Vigilancia.

El Compartimento tendrá su propio Comité de Vigilancia y se regirá por lo descrito en la Sección 4.01 del Reglamento.

SECCIÓN 3.04 Comité de Inversiones.

El Compartimento tendrá su propio Comité de Inversiones y se regirá por lo descrito en la Sección 4.02 del Reglamento.

ARTÍCULO IV

OTRAS DISPOSICIONES

SECCIÓN 4.01 Modificaciones a la presente Adenda.

Las modificaciones a la presente Adenda se realizarán de acuerdo a lo previsto en el Reglamento. Dichas modificaciones serán comunicadas a los Inversionistas a través de la página web de la Sociedad Administradora www.fiduoccidente.com.co.

SECCIÓN 4.02 Rendimiento Preferencial.

El Rendimiento Preferencial para el presente Compartimento será equivalente al cuatro por ciento (4%) efectivo anual.

SECCIÓN 4.03 Remuneración de la Sociedad Administradora.

Por las labores de administración del Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous, Fiduciaria de Occidente tendrá derecho a una remuneración, desde el inicio de operaciones y hasta la liquidación final, que se calculará de acuerdo a la siguiente tabla:

Activos del Fondo	Remuneración anual de Fiduoccidente <i>(Liquidada sobre el valor de los Activos del Fondo)</i>
Menor a COP 100.000 mm	CERO PUNTO VEINTE POR CIENTO (0.20%)
Entre COP 100.000 y 200.000 mm	CERO PUNTO DOCE POR CIENTO (0.12%)
Entre COP 200.000 y 400.000 mm	CERO PUNTO DIEZ POR CIENTO (0.10%)
Entre COP 400.000 y 700.000 mm	CERO PUNTO CERO SIETE POR CIENTO (0.07%)
Entre COP 700.000 mm y 1 billón	CERO PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (0.05%)
Mayor a COP 1 billón	CERO PUNTO CERO CUATRO POR CIENTO (0.04%)

La comisión de administración se liquidará de manera diaria y se pagará a la Fiduciaria de los recursos del Fondo de manera mensual. En todo caso, la comisión de administración mensual no podrá ser inferior a **DIECIOCHO (18) SMMMLV**.

La comisión de administración se liquidará de manera diaria y se pagará a la Sociedad Administradora con cargo a los recursos del Compartimento de manera mensual.

SECCIÓN 4.04 Remuneración del Gestor Profesional.

Desde el inicio de operaciones del Compartimento y hasta la liquidación y terminación del Fondo, el CERO PUNTO UNO POR CIENTO (0,1%) anual, liquidada sobre el valor de los activos del Compartimento, incluidos los Compromisos de Inversión no desembolsados.

La remuneración del Gestor Profesional corresponde a un porcentaje del 0,5% del valor de los activos del comportamiento a partir de 01 septiembre de 2022.

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

SECCIÓN 4.05 Solicitudes de Aporte.

Los Inversionistas del Compartimento INMUEBLES I podrán renunciar, de manera unánime, al plazo de diez (10) Días Hábiles de anticipación indicado en la Solicitud de Aporte, en la forma del Anexo 5 del presente Reglamento.

De esta manera, los Aportes de todos los Inversionistas del presente Compartimento podrán ser efectuados en una fecha anterior a la prevista en la Solicitud de Aporte, siempre que todos se efectúen el mismo Día Hábil.

SECCIÓN 4.06 Aplicación Supletiva del Reglamento del Fondo.

En los aspectos no regulados expresamente mediante esta Adenda, se aplicarán los términos y condiciones establecidos en el Reglamento del Fondo y las modificaciones que en el futuro adopte la Asamblea de Inversionistas del Compartimento. Los términos utilizados con mayúscula inicial en esta Adenda, tendrán el mismo significado asignado a los mismos en el Reglamento del Fondo.

SECCIÓN 4.07 Inscripción de los valores en el RNVE.

Los valores representativos de las participaciones del COMPARTIMENTO INMUEBLES I estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE).

SECCIÓN 4.08 Desmaterialización de los valores

Los valores estarán desmaterializados y registrados en el Depósito Centralizado de Valores (Deceval).

SECCIÓN 4.09 Negociación en la BVC

Las participaciones del Compartimento estarán inscritas en la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) y podrán ser negociados en el Mercado secundario.