



PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

1. INFORMACIÓN GENERAL

1.1 Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliaria

El Fondo se denomina Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario SiRenta y su denominación comercial será Fondo Inmobiliario SiRenta.

El Fondo es un fondo de inversión colectiva inmobiliario, cerrado, de largo plazo, constituido según los lineamientos y en cumplimiento a lo establecido en la Parte 3 del Decreto 2555 y la Circular Básica Jurídica expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás normas que los modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan. El Fondo se registrará por lo dispuesto en el Reglamento del fondo y por las demás normas que lo modifiquen, adicionen, complementen o sustituyan.

Cuando en el presente documento se emplee la expresión “Fondo de inversión colectiva inmobiliario” “Fondo”, se entenderá que se hace referencia al Fondo de Inversión Colectiva inmobiliario aquí mencionado.

Este producto está clasificado como producto complejo.

1.2 Sociedad Administradora

La Sociedad Administradora es Acciones y Valores S.A. Comisionista de Bolsa, entidad legalmente constituida mediante Escritura Pública número 1806 del 4 de octubre de 1979, otorgada en la Notaría 12 del Círculo Notarial de Bogotá, con registro mercantil 00126261 y NIT. 860.071.562-1. Inscrita en el Registro Nacional de Agentes del Mercado de Valores, tal y como consta en la Resolución 023 de 11 de febrero de 1981 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Cuando en el reglamento se emplee la expresión “Sociedad Administradora”, se entenderá que se hace referencia a la sociedad aquí mencionada.

1.3 Participaciones

La naturaleza de los derechos de los Inversionistas en el Fondo será de participación. Los derechos de los Inversionistas estarán representados en valores en los términos del artículo 2 de la Ley 964 de 2005 los cuales tendrán el carácter y las prerrogativas propias de los títulos valores, a excepción de la acción cambiaria de regreso y serán negociables. Estos valores no estarán inscritos en el RNVE. Los documentos que representen estos derechos no tendrán el carácter ni las prerrogativas propias de los títulos valores, ni serán negociables.

El documento representativo de la inversión contendrá la siguiente información: Indicación que se trata de un derecho de participación, denominación de la Sociedad Administradora y del Fondo de Inversión Colectiva que administra, nombre e identificación del inversionista, monto del aporte, valor nominal de la inversión, valor de la unidad vigente al momento de la suscripción, número de unidades que representa la inversión, 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 uso de red, que estén facultados para

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

expedir el documento representativo de participaciones y la fecha de expedición respectiva y las siguientes advertencias: (i) “El presente documento no constituye título valor, tampoco constituye un valor, ni será negociable; tan sólo establece el monto de las participaciones en el momento en que se realiza el aporte por parte del inversionista. El valor de las participaciones depende de la valoración diaria del portafolio a precios de mercado.”, y (ii) “Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras, Fogafin, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”.

Parágrafo. Los derechos de participación del inversionista serán cedibles, caso en el cual la Sociedad Administradora deberá consentir en la cesión propuesta, siempre y cuando el cesionario acepte los términos del reglamento y apruebe el análisis de riesgos que la Sociedad Administradora realice.

1.4 Custodio

La actividad de custodia de los valores del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario será realizada por CITITRUST COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, quien ejercerá el cuidado y la vigilancia de los valores y recursos del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario para el cumplimiento de las operaciones sobre dichos valores.

1.4 Sede

El Fondo de Inversión Colectiva tendrá como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Administradora que en la actualidad se encuentran en Calle 72 # 7 – 64 Piso 11 de la ciudad de Bogotá. En dicha dirección se encontrarán todos los libros y documentos relativos al Fondo de Inversión Colectiva; además en este lugar se recibirán y entregarán los recursos, según lo establecido en la cláusula 5.1 (vinculación) del reglamento. No obstante, se podrán recibir y entregar recursos para las inversiones en el Fondo de Inversión Colectiva en todas las agencias o sucursales de la Sociedad Administradora o en las oficinas que la sociedad administradora disponga por la suscripción de contratos de corresponsalia local o de uso de red de oficinas o cualquier contrato similar, en las que se prestará atención al público, los cuales revelará a través de su sitio web www.accivalores.com.

1.6 Vigencia

El Fondo, por ser de naturaleza cerrado, sólo permite que los Inversionistas rediman su participación al vencimiento del término de duración del Fondo o por la liquidación del mismo, de conformidad con las reglas establecidas en el Reglamento.

1.7 Funciones y obligaciones de la sociedad administradora

Además de las obligaciones ya expresadas en el Reglamento y las contenidas en la Ley, especialmente en el Decreto 2555, la Sociedad Administradora se compromete especialmente a:

- Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los Inversionistas o de los beneficiarios designados por ellos;

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

- Entregar en custodia los valores que integran el portafolio del Fondo, de conformidad con las normas vigentes;
- Realizar la salvaguarda y el ejercicio de derechos patrimoniales de los activos diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo;
- Identificar, medir, controlar, gestionar y administrar el riesgo del Fondo;
- Ejercer oportunamente los derechos patrimoniales de los activos del Fondo, cuando éstos sean diferentes a valores entregados en custodia;
- Efectuar la valoración de las Unidades de Participación de conformidad con las normas vigentes, esto es, conforme a lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable;
- Llevar la contabilidad consolidada del Fondo separada de la propia o la de otros negocios por ella administrados, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia;
- 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 esta cumpla con las condiciones establecidas en el Decreto 2555 y la Superintendencia Financiera de Colombia;
- Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca 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;
- Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de su ejecución y de las áreas de administración del Fondo;
- Vigilar que el personal vinculado a la Sociedad Administradora 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;
- Atender los requerimientos de información que solicite el Gestor Externo, para que este pueda dar cabal cumplimiento de sus obligaciones;
- Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo y el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador del mismo o su liquidación. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que el administrador tuvo o debió haber tenido conocimiento de los hechos. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la Sociedad Administradora;
- Presentar a la Asamblea de Inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo;
- Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los Inversionistas del Fondo;
- Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado 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;
- 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;
- Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las políticas que defina la Junta Directiva, excepto en los casos en que se haya delegado dicha obligación en el custodio de valores;

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

- Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de fondos de inversión colectiva para la administración del Fondo;
- Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en la administración del Fondo, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora;
- 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;
- Establecer las condiciones de los informes mensuales que deberá rendirle el Gestor Externo sobre la gestión realizada y sus resultados;
- Ejercer supervisión permanente sobre el personal vinculado a la administración del Fondo;
- Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada administración del Fondo;
- Las demás establecidas en las normas vigentes.

ADVERTENCIA

Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario relacionadas con la gestión de los portafolios del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario 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 de Inversión Colectiva Inmobiliario está sujeta, entre otros, a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de la condición, los precios y/o valor de los activos que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario.

2. POLÍTICAS DE INVERSIÓN

2.1 Objetivo de Inversión

El objetivo del Fondo es obtener rentabilidad derivada de los ingresos percibidos por los Activos Admisibles y por su valorización.

2.2 Activos Admisibles del Fondo de Inversión Colectiva

Para el desarrollo del objetivo de inversión del Fondo, se podrá invertir en cualquiera de los siguientes activos (los “Activos Admisibles”):

1. Activos inmobiliarios en Colombia, incluyendo Inmuebles con o sin mobiliario o cualquier instrumento contractual que otorgue al Fondo derechos de propiedad o explotación total o parcial sobre Inmuebles o proyectos inmobiliarios;
2. Proyectos Inmobiliarios que sean compatibles con el propósito del Fondo;
3. Acciones de sociedades, en Colombia o en el Exterior, ya sean ordinarias, preferenciales, y/o cuotas de interés social, que desarrollen actividades inmobiliarias en Colombia o de inversión en activos inmobiliarios en Colombia, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que esta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria;

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

4. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria sobre activos en Colombia;
5. Derechos económicos en contratos que permitan la explotación de Inmuebles, incluyendo pero sin limitarse a, contratos de arrendamiento, joint ventures, contratos de usufructo, anticresis, leasing, contratos de colaboración empresarial, concesión, entre otros, o la posición contractual en dichos contratos, con miras a obtener ingresos de la explotación de dichos Inmuebles;
6. Derechos fiduciarios y/o cualquier otra forma o denominación jurídica derivada de patrimonios autónomos administrados por sociedades fiduciarias, pudiendo incluirse la posición contractual de fideicomitente, cuyos subyacentes sean Inmuebles y/o sociedades con actividades inmobiliarias en Colombia o derechos económicos en contratos que permitan la explotación de Inmuebles, incluyendo pero sin limitarse a, contratos de arrendamiento, joint ventures, contratos de usufructo, anticresis, leasing, contratos de colaboración empresarial, concesión, entre otros, o la posición contractual en dichos contratos, todos con miras a obtener ingresos de la explotación de dichos Inmuebles.

El Fondo también podrá invertir en aquellos bienes y activos en los que, de conformidad con el artículo 3.5.1.1.3 del Decreto 2555, los fondos de inversión colectiva inmobiliarios pueden invertir, para efectos del manejo de los excedentes de liquidez del Fondo.

2.2.1 Límites a las inversiones del Fondo

El Fondo contará con los siguientes límites de inversión:

Activos/Limites	Mínimo	Máximo	Calificación	
Seis (6) meses desde la entrada en operación del Fondo				
Por activo individual		60%		
Por contraparte en los contratos de explotación económica de Inmuebles		60%		
Un (1) año y seis (6) meses desde la entrada en operación del Fondo				
Por activo individual		50%		
Por contraparte en los contratos de explotación económica de Inmuebles		60%		
Tres (3) años desde la entrada en operación del Fondo				
Por activo individual		40%		
Por contraparte en los contratos de explotación económica de Inmuebles		60%		
Diez (10) años desde la entrada en operación del Fondo y en adelante				

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

Por activo individual		25%		
Por contraparte en los contratos de explotación económica de Inmuebles		60%		

*Hace referencia a las operaciones establecidas en el capítulo 3.4 del reglamento

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.5.1.1.1 del Decreto 2555, el Fondo deberá invertir al menos el setenta y cinco por ciento (75%) del valor de sus activos en los Activos Admisibles señalados en la Cláusula 3.2 del Reglamento, activos permitidos por el artículo 3.5.1.1.2. del mencionado Decreto. Este límite y los demás establecidos previamente no serán exigibles durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo.

Parágrafo. Ajustes temporales en la Política de Inversión por cambios en las condiciones de mercado

Cuando circunstancias extraordinarias, imprevistas o imprevisibles en el mercado hagan imposible el cumplimiento de la Política de Inversión del Fondo, la Sociedad Administradora por solicitud del Gestor Externo podrá ajustar, de manera provisional y conforme a su buen juicio profesional, dicha política. Los cambios efectuados serán informados de manera inmediata mediante comunicación escrita dirigida a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, detallando las medidas adoptadas, la justificación técnica de las mismas y su duración. La calificación de la imposibilidad deberá ser reconocida como un hecho generalizado de mercado.

2.3 Riesgos del Fondo de inversión colectiva

El Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, por la naturaleza de sus inversiones en activos inmobiliarios generadores o potencialmente generadores de renta a largo plazo, implica un riesgo moderado de pérdida de la inversión. El Fondo está diseñado para Inversionistas que tengan una expectativa de inversión de largo plazo y una propensión moderada al riesgo. El Fondo es propenso a riesgos moderados derivados de la evolución de los Activos Admisibles y de los precios de mercado de los activos que componen el portafolio del Fondo, al riesgo de vacancia, el riesgo de deterioro de los activos, a riesgos constructivos y otros riesgos propios de los Inmuebles y de los Proyectos Inmobiliarios en los que invierte este Fondo, según se describe a continuación.

Se considera que el perfil general de riesgo del Fondo es moderado debido a la naturaleza de los activos subyacentes. Es por esto que este Fondo se configura como un vehículo de inversión en el cual el Inversionista debe tener conocimiento que las pérdidas por materialización de los riesgos asociados a su inversión pueden consumir parcialmente el capital aportado.

Por la naturaleza de las inversiones, no es posible garantizar que el Fondo logrará sus objetivos de inversión y, por ende, que los Inversionistas recibirán o recuperarán el total del capital y/o rendimiento estimado sobre el mismo. En estas condiciones, los Inversionistas deben estar en capacidad de soportar la pérdida parcial de su inversión en el Fondo.

2.3.1 Factores de Riesgo

Esta sección no pretende ser en ningún caso exhaustiva de los múltiples riesgos que podrán afectar las inversiones del Fondo y/o su desempeño. Se evidencian los siguientes riesgos asociados a los Activos Admisibles del Fondo:

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

2.3.1.1 Riesgo Macroeconómico

Es el riesgo relacionado a la posibilidad de obtener pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos en los que invierte el Fondo debido al comportamiento de la economía colombiana, por ejemplo, por el desempeño negativo de algunas variables como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, en general, el resto de variables económicas sobre las cuales ni la Sociedad Administradora, ni el Gerente, ni el Gestor Externo tienen control.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo propenderá por mantener un portafolio balanceado de Activos Admisibles con buenas expectativas de desempeño y valorización.

2.3.1.2 Riesgo de Mercado

Es el riesgo de pérdida potencial ante movimientos adversos de los precios o del valor de los arriendos en el mercado inmobiliario que afecten directamente los precios o los arriendos de los activos del Fondo, así como de las posibles variaciones del valor de la unidad de los fondos de inversión colectiva en los que el Fondo tenga participación.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo propenderá por que los activos adquiridos por el Fondo tengan atractivo comercial y potencial de valorización, para mitigar el impacto de situaciones de mercado adversas.

En relación con las inversiones en otros fondos de inversión colectiva, la constitución de derivados y en aquellas inversiones a las que les aplique la medición del riesgo de mercado bajo el anexo II del capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Sociedad Administradora cumple con los estándares mínimos exigidos por la regulación vigente y los implementa de acuerdo con las reglas señaladas en dicha circular.

2.3.1.3 Riesgos Operativos

Es el riesgo relacionado con situaciones adversas que se puedan generar en la operación del Fondo y de sus activos. Entre los factores de riesgo se incluye: el recurso humano, los procesos, la tecnología, y la infraestructura operativa. Se refiere, además, al riesgo de que el Gestor Externo o la Sociedad Administradora incurran en errores u omisiones 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. El riesgo operativo incluye el riesgo reputacional definido como la posibilidad de pérdida en que incurre una entidad por desprestigio, mala imagen, publicidad negativa, cierta o no, respecto de la institución y sus prácticas de negocios, que cause pérdida de clientes, disminución de ingresos o procesos judiciales.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo y la Sociedad Administradora propenderán por mantener el recurso humano necesario para la satisfactoria operación del Fondo, y contar con la infraestructura y procesos adecuados para la operación del Fondo.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

2.3.1.4 Riesgo de Concentración

Es el riesgo relacionado a potenciales pérdidas por la concentración en pocos activos, por tener las inversiones en uno o pocos mercados, zonas o localidades, o por tener los activos arrendados a uno o pocos arrendatarios.

Este riesgo tiene un impacto de nivel alto sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo propenderá por mitigar este riesgo mediante una adecuada diversificación del portafolio de activos vía inversiones en diferentes tipos de activos, en diferentes mercados y con una adecuada variedad de arrendatarios.

2.3.1.5 Riesgo Comercial y de Vacancia

Es el riesgo relacionado con la imposibilidad temporal de que un Inmueble sea arrendado y por ende no genere en un lapso de tiempo ingresos derivados del canon de arrendamiento.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo propenderá por mitigar este riesgo mediante una adecuada gestión comercial de los inmuebles vacantes y mediante posibles mecanismos de protección en los contratos de arrendamiento.

2.3.1.6 Riesgo de Contraparte y de Crédito

Es el riesgo de incurrir en posibles pérdidas derivadas por el incumplimiento de contrapartes. Es un riesgo inherente a la relación que existe con las entidades con las cuales se realizan negociaciones y está directamente asociado a la capacidad y disposición de cumplimiento de las obligaciones que se desprenden de la operación. Se incluye en este riesgo, el incumplimiento de arrendatarios, adquirentes o vendedores de Inmuebles o cualquier otro tercero con quien se tenga relación para la construcción, operación, mantenimiento, administración y/o protección de los activos administrados.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para su mitigación, cuando el Gestor Externo lo considere oportuno, este realizará un estudio de las contrapartes con las cuales interactúa, determinará las entidades adecuadas para realizar operaciones con el Fondo y propenderá por establecer condiciones claras de cumplimiento en los contratos relacionados con el desarrollo, adquisición, operación, venta y arriendo de los Activos Admisibles.

2.3.1.7 Riesgo de Deterioro de los Activos

Es el riesgo de pérdida relacionada con hechos de fuerza mayor como terremotos, incendio, actos de terceros, terrorismo, entre otros, que pueden afectar negativamente el estado de los Inmuebles que hacen parte de los activos del Fondo, o a la posibilidad de que los Inmuebles del Fondo deban ser sometidos a reparaciones y adecuaciones como consecuencia de su uso normal, superiores a las originalmente estimadas. Dicho riesgo también incluye la posibilidad de incurrir en gastos por reparaciones consecuencia de eventos extraordinarios.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para la mitigación de este riesgo el Gestor Externo podrá realizar evaluaciones periódicas del estado de los Inmuebles, y de los recursos requeridos para su mantenimiento y suscribirá pólizas de seguros cuando se estime necesario para la protección de los Activos Admisibles.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

2.3.1.8 Riesgo de Construcción

Es el riesgo asociado a la imposibilidad de predecir los costos y los tiempos de construcción de los Proyectos Inmobiliarios. Adicionalmente incluye el riesgo de que las características de los Activos Inmobiliarios, luego de su proceso constructivo, no sean las inicialmente esperadas.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo propenderá porque los contratos con las contrapartes de los proyectos contengan garantías adecuadas sobre el cumplimiento de los tiempos y de las características de los Inmuebles.

2.3.1.9 Riesgo de Endeudamiento y de Tasas de Interés

En virtud de la posibilidad de endeudamiento del Fondo, es el riesgo relacionado a la posibilidad de incurrir en incumplimiento de obligaciones crediticias por problemas de liquidez o de incurrir en mayores costos a los presupuestados por incremento en las tasas de interés.

Este riesgo tiene un impacto de nivel bajo sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo y la Sociedad Administradora propenderán por llevar un control estricto de la liquidez del Fondo. Igualmente se establecerán límites al endeudamiento del Fondo.

2.3.1.10 Riesgo de Ilquidez

Es el riesgo de incurrir en costos y gastos por insuficiencia en los activos líquidos del Fondo necesarios para cumplir con las obligaciones de diversa índole originadas en la operación y administración de los activos y del Fondo, incluyendo entre otras obligaciones de tipo financiero, tributario, legal, contractual, entre otros.

Este riesgo tiene un impacto de bajo sobre el desempeño del Fondo. Para su mitigación, la Sociedad Administradora, a través de Sistema de Administración de Riesgo de Liquidez (SARL), adoptará los procedimientos que permitan verificar y administrar en todo momento los niveles de liquidez mantenidos por el Fondo.

2.3.1.11 Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo

Es el riesgo de pérdida o daño que pueda sufrir el Fondo por ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para su mitigación, la Sociedad Administradora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) mediante el cual evaluará y administrará la exposición del Fondo de Inversión Colectiva al riesgo LA/FT y analizará a los Inversionistas al momento de su vinculación. El manual de SARLAFT deberá mantenerse actualizado durante la vigencia del Fondo.

2.3.1.12 Riesgo de Falta de Control

Es el riesgo derivado de que el Fondo realice inversiones en Activos Admisibles en los cuales no ostente el control sobre su propiedad o sobre la propiedad horizontal de la cual hace parte el Inmueble. En estas circunstancias el Fondo podrá no tener el control sobre decisiones que puedan afectar negativamente el valor o el desempeño del Inmueble.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. El Gestor Externo propenderá por mantener una participación activa y en pro de los intereses del Fondo en los órganos de decisión y administración de los Activos Inmobiliarios.

2.3.1.13 Riesgo Jurídico o Tributario

Es el riesgo de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos que puedan afectar al Fondo o sus activos debido a problemas con la tradición de los mismos, contingencias, litigios, cambios regulatorios o modificaciones en la interpretación de la regulación o decisiones judiciales vigentes por parte de entidades de control y vigilancia, o entes regulatorios gubernamentales y/o judiciales del país, problemas con autorizaciones, licencias y/o permisos requeridos para las remodelaciones y adecuaciones del cualquier activo o para el desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios “build to suit”, y demás eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para su mitigación el Gestor Externo y la Sociedad Administradora implementarán buenas prácticas de debida diligencia, contractuales, y de seguimiento sobre los activos del Fondo y se realizará una debida diligencia jurídica previo a la adquisición de los Activos que tendrá en cuenta las perspectivas de cambio de regulación locales y nacionales.

2.3.1.14 Riesgos Ambientales, Sociales y de Gobierno Corporativo

Los riesgos ASG, corresponden a aquellos ambientales, sociales y de gobierno que representan riesgos y oportunidades que pueden afectar a las organizaciones y a los portafolios. Los riesgos ambientales se consideran riesgos por cambios climáticos, recursos naturales, contaminación y medio ambiente.

Los riesgos sociales involucran riesgos asociados a la responsabilidad social, trabajo infantil, equidad de género y capital humano de los emisores que pueden afectar el desempeño de los activos.

Finalmente, los riesgos asociados al gobierno corporativo implican la carencia de reglas o políticas que definan las responsabilidades entre las áreas internas y externas de las compañías.

Con el propósito de administrar estos riesgos, Acciones & Valores ha implementado una política de inversión responsable que recoge los lineamientos para administrar estos riesgos para todos los vehículos de inversión ofrecidos a los inversionistas.

2.3.1.15 Riesgo de Desinversión

Es el riesgo asociado a la posibilidad que ante una recomendación de desinversión por parte del Comité de Inversiones del Fondo y acogida por decisión del Gestor Externo o ante la liquidación por el vencimiento de la Duración del Fondo no se puedan vender los activos del Fondo por situaciones de mercado en el tiempo esperado o al valor esperado.

Este riesgo tiene un impacto de nivel medio sobre el desempeño del Fondo. Para mitigar este riesgo, el Gestor Externo y el Comité de Inversiones tendrán en cuenta los factores de mercado y la situación de los activos en la estrategia de desinversión que se deberá ejecutar.

En general, es un riesgo del Fondo cualquier otra circunstancia negativa, temporal o permanente, que afecte, directa o indirectamente, a uno o más de los Activos Admisibles del Fondo, que tenga la posibilidad o probabilidad de causar un efecto significativo, adverso o no, en el rendimiento del Fondo.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

2.4 Perfil General de Riesgo

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el Fondo de Inversión es para inversionistas con un perfil de riesgo MODERADO. La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los activos que componen el portafolio de la misma.

2.5 Administración de Riesgos

La Sociedad Administradora ha diseñado concretamente los manuales de Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), Sistema de Administración del Riesgo de Liquidez (SARL), Sistema de Administración de Riesgo Operativo (SARO) y el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), para identificar, medir y dar contingencia a cada uno de los riesgos asociados del Fondo de inversión colectiva.

3. ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN, GESTIÓN Y CONTROL

3.1 Órganos de Administración

3.1.1 Sociedad Administradora o Custodia de valores

La Sociedad Administradora adquiere obligaciones de medio y no de resultado, por lo que se abstendrá de garantizar, por cualquier medio, una tasa fija para las participaciones constituidas, así como de asegurar rendimientos por valorización de los activos que integran los Fondos y en cumplimiento a lo establecido en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 responderá en su condición de agente del mercado, como Sociedad Administradora de fondos de inversión colectiva y deberá cumplir las obligaciones señaladas en los artículos 3.1.3.1.2 y 3.1.3.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

La Sociedad Administradora cuenta con una junta directiva, un gerente y un comité de análisis de inversiones, encargados de realizar la gestión del Fondo la junta directiva fijará las directrices, de acuerdo con las reglas señaladas en el reglamento y en las normas vigentes, que deberán ser tenidas en cuenta por el gerente y el comité de inversiones, su designación y constitución no exonera a la junta directiva del cumplimiento de las responsabilidades del artículo 200 del Código de Comercio o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue, ni del cumplimiento de las obligaciones establecidas en las normas vigentes.

La información relacionada con el gerente y dicho comité será publicada a través del prospecto de inversión que podrá ser consultado en las oficinas y en el sitio web de la Sociedad Administradora.

3.1.2 Junta Directiva

La Sociedad Administradora cuenta con una Junta Directiva, quien asume las funciones y responsabilidades descritas en el artículo 3.1.5.1.1. del decreto 2555 de 2010.

3.1.3 Gerente

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

La Sociedad Administradora ha designado un gerente, con su respectivo suplente, se considerará administrador de la sociedad, y estará inscrito en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores, está dedicado de forma exclusiva a la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre del Fondo, las cuales serán tomadas de manera profesional, observando la política de inversión del Fondo de Inversión Colectiva y el reglamento, igualmente deberán cumplir las obligaciones del artículo 3.1.5.2.3 del Decreto 2555 de 2010, sin perjuicio de las demás obligaciones establecidas por la Sociedad Administradora.

Deberá acreditar experiencia en administración de portafolios, y tener estudios en áreas afines que le permitan siempre tener el mejor criterio y entendimiento de los objetivos, activos y mercados del Fondo

3.1.4 Gestor Externo

Dada la naturaleza de las inversiones del Fondo, éste contará con un Gestor Externo que tendrá a su cargo la gestión del portafolio del Fondo, lo cual comprende la toma de decisiones de inversión y desinversión de las operaciones del Fondo, así como la identificación, medición, control y gestión de los riesgos inherentes al portafolio del Fondo. La actividad de gestión del Fondo será desarrollada por la sociedad SS Consultores SAS, identificada con NIT 901.036.601-0 constituida bajo las leyes de la República de Colombia el 21 de diciembre de 2016 bajo el número 02168937 del libro IX de la Cámara de Comercio de Bogotá.

3.1.4.1 Requisitos del Gestor Externo

El Gestor Externo deberá ser una persona jurídica, que acredite de manera directa o a través de la experiencia de sus Accionistas, controlantes o vinculadas de la sociedad Gestora, un mínimo de veinte (20) años de experiencia en banca de inversión, y mínimo seis (6) años de experiencia en gestión de Fondos de Inversión Colectivos Inmobiliarios o Fondos de Capital Privado Inmobiliarios, cuyo valor agregado supere doscientos mil millones de pesos (\$200,000,000,000) ajustados por inflación desde la fecha de inicio de operaciones del Fondo. El Gestor Externo no podrá haber sido sancionado o condenado en razón o con ocasión de la actividad de gestión de portafolios de inversión en los últimos cinco (5) años, ni podrá contar con sanciones de tipo penal en relación con delitos relacionados con el patrimonio económico de terceros, contra la administración y/o fe pública o que atenten contra el mercado de valores, así como no haber incurrido en actividades relacionadas con el lavado de activos y/o financiación del terrorismo. Igualmente, el Gestor Externo tampoco podrá haber sido sancionado con aquellas sanciones previstas en los literales c), d), e) y/o f) del artículo 53 de la Ley 964 de 2005, dentro de los 5 años inmediatamente anteriores a su elección.

El Gestor Externo también deberá cumplir con los demás requisitos establecidos en el Reglamento y la normatividad aplicable o aquellos establecidos por la Superintendencia Financiera de Colombia. Los requisitos para poder ser Gestor Externo del Fondo deberán ser acreditados ante la Sociedad Administradora del Fondo. La Sociedad Administradora podrá solicitar la información que considere necesaria para confirmar que el Gestor Externo cumple con los requisitos mínimos establecidos en el Reglamento y en la normatividad aplicable.

Parágrafo: El Gestor Externo deberá informar inmediatamente a la Sociedad Administradora sobre cualquier evento o circunstancia que modifique o afecte alguno de los requisitos mencionados en esta Cláusula. La Sociedad Administradora determinará la periodicidad con la cual el Gestor Externo deberá

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

actualizar la información relacionada con los requisitos mínimos que éste debe cumplir para poder ser designado como Gestor Externo del Fondo.

3.1.4.2 Facultades del Gestor Externo

Son facultades del Gestor Externo las siguientes:

Dentro de los parámetros establecidos por las normas aplicables al Fondo, determinar los valores e inversiones en Activos Admisibles que conformarán el portafolio de inversión, de acuerdo con lo establecido en las políticas de inversión y ponerlas a consideración del Comité de Inversiones;

- a. Ajustar de manera provisional y conforme a su buen juicio profesional la política de inversión del Fondo según lo establecido en el artículo 3.1.1.4.3 del Decreto 2555;
- b. De acuerdo con lo previsto en el Reglamento, decidir si se aceptan Aportes en Activos Admisibles de potenciales Inversionistas;
- c. Solicitar a la Asamblea de Inversionistas la remoción de la Sociedad Administradora del Fondo;
- d. Proponer a la Asamblea de Inversionistas las modificaciones al Reglamento;
- e. Proponer al Comité de Inversiones, de acuerdo con lo previsto en el Reglamento, todas las inversiones, desinversiones y alternativas de financiamiento del Fondo;
- f. Asistir como invitado a la Asamblea de Inversionistas del Fondo;
- g. Instruir a la Sociedad Administradora para que contrate a terceros en nombre del Fondo para que presten servicios al Fondo y/o a los Activos Admisibles;
- h. Contratar terceros para que realicen o apoyen actividades necesarias para la adecuada Gestión del Fondo;
- i. Las demás que se establezcan en la ley, y en el Reglamento.

El Gestor Externo podrá ser directamente Inversionista del Fondo, o indirectamente a través de sus accionistas o a través de compañías Vinculadas a sus accionistas.

2.1.4.3. Obligaciones del Gestor Externo

Son obligaciones del Gestor Externo:

- a. Contar con la capacidad administrativa, tecnológica y operativa adecuada para poder cumplir con el desarrollo de la actividad de gestión del Fondo;
- b. Mantener durante todo el tiempo de la administración del Fondo, las pólizas de seguros que amparen los riesgos establecidos en el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555;
- c. Abstenerse de realizar cualquiera de las actividades establecidas en el artículo 3.1.1.10.1 del Decreto 2555;
- d. Administrar y revelar las situaciones de conflictos de interés establecidas en el 3.1.1.10.2 del Decreto 2555;
- e. Desarrollar y mantener sistemas adecuados de control interno y de identificación, medición, control y gestión de riesgos;
- f. Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo, incluyendo el código de conducta y con estándares o reglas para la administración y control de conflictos de interés;
- g. Presentar ante el Comité de Inversión las oportunidades de desinversión y propuestas de financiación de Activos Admisibles del Fondo;

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

- h. Suministrar la información que tenga en su poder o que pueda llegar a conocer, de las inversiones del Fondo para que la Sociedad Administradora pueda efectuar la valoración de las Unidades de Participación del Fondo, de conformidad con lo previsto en el Reglamento del Fondo, y atendiendo lo que disponga la Superintendencia Financiera de Colombia;
- i. Efectuar la valoración de los Activos Admisibles que componen el portafolio del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6 del Reglamento;
- j. Suministrar a la Sociedad Administradora información pertinente que tenga en su poder o que pueda llegar a conocer, para que éstos elaboren y presenten los informes que le sean exigidos de acuerdo con el Reglamento del Fondo y sus obligaciones legales en representación del mismo a (i) la Asamblea de Inversionistas, (ii) el Revisor Fiscal, (iii) la Superintendencia Financiera de Colombia, (iv) uno o más Inversionistas, y v) El Comité de Inversiones, vi) A cualquier autoridad estatal en casos de requerimiento o solicitud;
- k. Guardar confidencialidad y la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tenga acceso debido a su cargo y suscribir los documentos que en virtud de dicha reserva le sean solicitados por parte la Sociedad Administradora cuando sea el caso;
- l. Presentar informes mensuales de su gestión a la Sociedad Administradora. Dichos informes podrán ser mediante la suscripción de un acta de reunión donde se traten los avances de las gestiones desempeñadas mensuales, o informe ejecutivo mensual. Deberá contener como mínimo: i) la descripción de las gestiones realizadas durante el periodo mensual así como las actividades a atender durante el siguiente, resumiendo los principales aspectos desde el punto de vista financiero, jurídico, comercial y técnico de las inversiones realizadas, y ii) La demás información que en virtud de su asesoría y acompañamiento la Sociedad Administradora le solicite con aras a cumplir con la obligación de información a los clientes Inversionistas en los respectivos informes, fichas técnicas y rendiciones de cuentas;
- m. Garantizar que los servicios a su cargo sean prestados por personal profesional idóneo, con las condiciones técnicas, de experiencia, solvencia moral y dedicación necesarias para el cumplimiento de las obligaciones previstas en este contrato;
- n. Guardar la debida reserva bancaria sobre la información relacionada con el Fondo frente a terceros;
- o. Todas las demás que se deriven del Reglamento del Fondo y que estén dentro del ámbito de sus funciones de apoyo a la Sociedad Administradora;
- p. Atender y seguir estrictamente los lineamientos establecidos en el Reglamento del Fondo con relación a las situaciones generadoras de conflictos de interés.

2.1.4.4 Asamblea del Gestor Externo

La Asamblea del Gestor Externo es el órgano encargado de fijar las políticas, directrices y procedimientos para la gestión del Fondo, de acuerdo con las reglas señaladas en el Reglamento.

La Asamblea del Gestor Externo deberá cumplir con las siguientes funciones:

- a. Definir las políticas y procedimientos aplicables al desarrollo de la actividad de gestión de portafolios del Fondo;
- b. Elegir a los miembros del Comité de Inversiones, así como establecer los lineamientos para el ejercicio de las funciones de dicho comité y realizar un seguimiento al cumplimiento de los mismos;

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

- c. Establecer los estándares que deberán ser aplicables para la selección de intermediarios para la realización de operaciones del Fondo gestionados por el Gestor Externo, para lo cual fijará criterios objetivos, cuando tales intermediarios sean necesarios;
- d. Definir una adecuada estructura organizacional para garantizar el adecuado cumplimiento e independencia de las funciones propias de la actividad de gestión del Fondo, así como del personal responsable de las mismas;
- e. Fijar los procedimientos y políticas para determinar el proceso de valoración de los Activos Admisibles que componen el portafolio del Fondo, de acuerdo con lo establecido en el Capítulo 6 del Reglamento;
- f. Determinar las políticas necesarias para adoptar medidas de control y reglas de conducta apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizado como instrumento para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades delictivas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas;
- g. Aprobar los manuales para el control y prevención del lavado de activos, de gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, de control interno, y los demás necesarios para el cumplimiento de las normas aplicables;
- h. Establecer políticas en cualquier otro aspecto que tenga relevancia con el adecuado funcionamiento y la correcta gestión del Fondo;
- i. Diseñar políticas, directrices y procedimientos de gobierno corporativo y de control interno, orientadas a administrar los riesgos que puedan afectar al Fondo;
- j. Determinar políticas, directrices y procedimientos para garantizar la calidad de la información divulgada al público en general, a los Inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia;
- k. Establecer políticas y adoptar los mecanismos que sean necesarios para evitar el uso de información privilegiada o reservada y la manipulación de la rentabilidad o del valor de la unidad;
- l. Definir las situaciones constitutivas de conflictos de interés, así como los procedimientos para su prevención y administración;
- m. Diseñar los mecanismos indispensables para garantizar la independencia de actividades del Gestor Externo respecto de otros fondos de inversión colectiva gestionados por el mismo;
- n. Fijar las directrices de los programas de capacitación para los funcionarios encargados de las tareas relacionadas con la gestión del Fondo;
- o. Definir los mecanismos que serán implementados para el seguimiento del cumplimiento de las funciones del personal vinculado contractualmente al Gestor Externo, en relación con la gestión del Fondo; y
- p. Dictar las políticas y mecanismos para solucionar de manera efectiva y oportuna los problemas detectados y reportados por el Gestor Externo del Fondo, o por el revisor fiscal, sobre asuntos que puedan afectar el adecuado funcionamiento y gestión del Fondo.

La constitución del Comité de Inversiones y la designación del Gerente por parte del Gestor Externo no exoneran a la Asamblea del Gestor Externo 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.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

3.1.5 Comité de Inversiones

El Fondo tendrá un Comité de Inversiones que actuará como órgano consultivo y asesor del Gestor Externo y será responsable del análisis de las inversiones y de las políticas de inversión y desinversión del Fondo.

3.1.5.1 Constitución

El Comité de Inversiones estará compuesto por tres (3) miembros, de los cuales mínimo uno (1) debe ser un Miembro Independiente, elegidos por el Gestor Externo, para periodos de dos (2) años renovables, pudiendo ser, pero sin limitarse a, empleados, funcionarios y/o directivos del Gestor Externo y la Sociedad Administradora, sus filiales, subsidiarias, matrices o controlantes. Los miembros tendrán suplentes en el Comité de Inversiones con el fin de remplazar a los mismos cuando éstos no puedan concurrir a las reuniones. Una misma persona puede ser designado suplente de varios miembros principales del Comité de Inversiones. No obstante, un mismo miembro suplente no podrá remplazar a dos miembros principales en una misma reunión del Comité de Inversiones. Los miembros del Comité de Inversiones deberán demostrar idoneidad profesional y solvencia moral para el ejercicio de sus funciones.

Los miembros del Comité de Inversiones deberán tener conocimiento y experiencia comprobada de cuando menos diez (10) años en actividad profesional relacionada con actividades de inversión y/o inmobiliarias. Los miembros del Comité de Inversiones no deberán contar con sanciones de tipo penal en relación con delitos relacionados con el patrimonio económico de terceros, contra la administración y/o fe pública o que atenten contra el mercado de valores, así como no haber incurrido en actividades relacionadas con el lavado de activos y/o financiación del terrorismo. Igualmente, dichos miembros tampoco deben haber sido sancionados con aquellas sanciones previstas en los literales c), d), e) y/o f) del artículo 53 de la Ley 964 de 2005, dentro de los 5 años inmediatamente anteriores a su elección.

El Comité de Inversiones tendrá un presidente, y un secretario. El presidente será elegido por el Comité de Inversiones y el secretario será el Gerente.

3.1.5.2 Reuniones

El Comité de Inversiones se reunirá ordinariamente por lo menos una vez cada seis meses y podrá reunirse en forma extraordinaria cuando así lo solicite cualquiera de sus miembros, el Gestor Externo o la Sociedad Administradora, con una antelación de por lo menos tres (3) días comunes a la fecha prevista para la reunión. La convocatoria será realizada por la Sociedad Administradora. El Comité de Inversiones también podrá reunirse sin previa citación y en cualquier lugar, cuando se encuentren reunidos la totalidad de sus miembros que actúen como principales.

En caso de sesiones no presenciales, el quórum decisorio será por mayoría simple de los miembros que hayan respondido la solicitud de aprobación en el lapso indicado en la respectiva comunicación o correo electrónico. El Comité de Inversiones también podrá tomar válidamente decisiones, cuando por escrito todos sus miembros principales expresen el sentido de su voto. Si los miembros del Comité de Inversiones hubieren expresado el sentido de su voto en documentos separados, éstos deberán recibirse en un término de tres (3) días hábiles contados a partir de la primera comunicación recibida.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

El presidente del Comité de Inversiones informará a los miembros del comité el sentido de la decisión, dentro de los tres (3) días siguientes a la recepción de los documentos en los que se expresa el derecho de voto.

El Comité de Inversiones deliberará y decidirá válidamente con la presencia física, por teleconferencia o videoconferencia y los votos de todos los miembros presentes.

Todas las reuniones, deliberaciones y decisiones del Comité de Inversiones se harán constar en actas de la reunión. Las actas serán firmadas por quien presida la respectiva reunión y el secretario de la misma y deberán contener toda la información relevante de la reunión en los términos y con el contenido que se indica en los Artículos 189 y 431 del Código de Comercio. Las actas de las decisiones adoptadas mediante reuniones no presenciales o cualquier otro mecanismo para la toma de decisiones deberán elaborarse y asentarse en el libro respectivo, dentro de los treinta (30) días siguientes a aquel en que concluyó la reunión.

3.1.5.3 Funciones

Corresponde al Comité de Inversiones, además de las obligaciones y funciones establecidas en el Reglamento:

Analizar, evaluar y recomendar la realización de inversiones o desinversiones y de las contrapartes de acuerdo con la política de inversión del Fondo y teniendo en cuenta la política de riesgos de la Sociedad Administradora, del Gestor Externo y del Fondo;

El Comité de Inversiones, una vez revisada la viabilidad económica y jurídica del negocio con la asesoría del Gestor Externo, y con el voto favorable de las mayorías definidas en el Reglamento, decidirá sobre la conveniencia o no de la inversión o desinversión recomendando o no la misma, y las condiciones bajo las cuales sería recomendable efectuarlas;

Si se llegaren a presentar conflictos de interés, atendiendo al deber de lealtad, de equidad y de justicia, éste deberá informar la situación a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora o al Gestor Externo para que se establezcan los mecanismos tendientes a resolver la situación generadora de conflicto de interés;

- a. Revisar y dar su recomendación sobre el endeudamiento del Fondo y las condiciones del mismo siempre protegiendo los intereses de los Inversionistas;
- b. Realizar seguimientos y evaluaciones continuas sobre el beneficio y el cumplimiento de las directrices adoptadas; y
- c. Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en desarrollo de sus funciones, en los términos específicos que para el efecto sean plasmados en los acuerdos de confidencialidad que se suscriban por los miembros previamente a su designación. Estas obligaciones son permanentes y no cesarán aún después de haber dejado de ser miembro de este órgano.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

3.2 Órganos de Control

3.2.1 Revisor Fiscal

La revisoría fiscal del Fondo de Inversión Colectiva será realizada por el revisor fiscal de la Sociedad Administradora, ejercerá las funciones propias de su cargo para cada uno de los Fondos de Inversión Colectiva que la Sociedad Administradora administre, cada informe y reporte serán independientes de los de la Sociedad Administradora su identificación y los datos de contacto serán dados a conocer a través del prospecto de inversión y del sitio web de la Sociedad Administradora.

3.2.2 Custodio de Valores

La actividad de custodia de los valores del Fondo de Inversión Colectiva será realizada por un Custodio, el cual ejercerá el cuidado y la vigilancia de los valores y recursos del Fondo de Inversión Colectiva para el cumplimiento de las operaciones sobre dichos valores. En ejercicio de la actividad de custodia de valores, el Custodio deberá prestar de manera obligatoria los siguientes servicios: salvaguardar los valores, así como los recursos en dinero del Fondo de Inversión Colectiva para el cumplimiento de operaciones sobre dichos valores. De igual manera asegurar que la anotación en cuenta a nombre del Fondo de Inversión Colectiva sea realizada en el Depósito de Valores, o en un sub custodio, según sea el caso. La salvaguarda incluye manejar las cuentas bancarias del Fondo de Inversión Colectiva, con el propósito de realizar la compensación y liquidación de operaciones que se realicen sobre los valores que objeto de la actividad de custodia. Participar desde la etapa de confirmación en el proceso de la compensación de operaciones sobre valores compensación y realizar las labores necesarias para liquidar definitivamente las operaciones sobre valores que haya ratificado la Sociedad Administradora. La administración de derechos patrimoniales por lo que el Custodio realiza el cobro de los rendimientos, dividendos y del capital asociados a los valores del Fondo de Inversión Colectiva.

3.2.2.1 Obligaciones del Custodio

En ejercicio de la actividad de custodia de valores, el custodio deberá prestar de manera obligatoria los siguientes servicios:

- Asegurar que se haya realizado la anotación en cuenta de los derechos sobre los valores cuya custodia se le encomienda a nombre del cliente respectivo.
- Contar con las políticas, los procedimientos y mecanismos necesarios para garantizar una adecuada ejecución de la actividad de custodia de valores.
- Identificar, medir, controlar y gestionar los riesgos propios de la actividad de custodia de valores, para lo cual deberá desarrollar y mantener sistemas adecuados de control interno y de identificación, medición, control y gestión de riesgos.
- Verificar el cumplimiento de las instrucciones impartidas por la Sociedad Administradora, en relación con los valores objeto de custodia. En ningún caso el Custodio podrá disponer de los valores objeto de custodia sin que medie instrucción previa y expresa de la Sociedad Administradora, así como la validación previa de las instrucciones impartidas por éste.
- Contar con planes de contingencia, de continuidad del negocio y de seguridad informática, para garantizar la continuidad de la operación.
- Adoptar las políticas, los procedimientos y mecanismos sobre el manejo de la información que la entidad reciba o conozca en razón o con ocasión de la actividad de custodia de valores, y el suministro de información al custodiado.
- Establecer la política general en materia de cobro de comisiones al Fondo de Inversión Colectiva, y los mecanismos de información sobre las mismas.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

- Reportar diariamente a la Sociedad Administradora todos los movimientos realizados en virtud de las instrucciones recibidas.
- Informar oportunamente a la Sociedad Administradora y a la Superintendencia Financiera de Colombia cualquier circunstancia que pueda afectar el normal desarrollo de la labor de custodia, y solicitarle a la Sociedad Administradora instrucciones adicionales que requiera para el buen cumplimiento de sus funciones.
- Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que reciba o conozca en razón o con ocasión de la actividad de custodia de valores, y adoptar las políticas, los procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con los valores custodiados y las estrategias, negocios y operaciones del Fondo de Inversión Colectiva. Lo anterior sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia y a las autoridades competentes en ejercicio de sus funciones.
- Suministrar a la Sociedad Administradora la información y documentación que requiera sobre los valores y de recursos de dinero objeto de custodia.
- Impartir órdenes necesarias para realizar los movimientos de las cuentas bancarias a las cuales se depositen dineros del Fondo de Inversión Colectiva, con el fin de compensar y liquidar las operaciones que se realicen sobre los valores respecto de los cuales ejerce la custodia.
- Cobrar oportunamente los intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento de los activos respecto de los cuales se ejerza la custodia, y en general, ejercer los derechos derivados de los mismos, si hubiere lugar a ello.
- Asegurarse de que se haya efectuado el depósito de los valores en una entidad legalmente facultada para ello.
- Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores custodiados en una entidad legalmente facultada para el efecto.
- Abstenerse de llevar a cabo operaciones prohibidas en el manejo de los valores objeto de custodia y asegurarse del cumplimiento de las normas relacionadas con restricciones aplicables a las operaciones sobre dichos valores, sin perjuicio de lo dispuesto en el parágrafo del artículo 2.22.1.1.2 del Decreto 2555.
- Acudir a la Sociedad Administradora en los eventos en que considere que se requiere de su intervención, con el fin de garantizar la adecuada custodia de los valores del Fondo de Inversión Colectiva.
- Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de conflictos de interés en el desarrollo de la actividad de custodia de valores, según las reglas establecidas en las normas aplicables y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.
- Contar con manuales de control interno y gobierno corporativo, incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de la normatividad aplicable.
- Adoptar las medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, para evitar que los valores recibidos en custodia puedan ser utilizados como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar la evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con las mismas.
- Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva.
- Cumplir a cabalidad con los demás aspectos necesarios para la adecuada custodia de los valores respecto de los cuales se realiza dicha actividad.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

- Ejercer la supervisión permanente sobre el personal vinculado al Custodio, que intervenga en la realización y la actividad de custodia de valores.
- Suministrar a la Sociedad Administradora mecanismos en línea sobre los valores objeto de custodia con el fin de que este último pueda realizar arqueos periódicos de manera automática.
- Contar con la infraestructura necesaria para realizar la custodia de los valores en condiciones ambientales y de seguridad que salvaguarden su integridad en el tiempo.
- Las demás obligaciones establecidas en el Decreto 2555 y la Circular Básica Jurídica.

4. GASTOS

4.1 Gastos

Serán asumidos por el Fondo los siguientes gastos:

- a. Los gastos, ingresos, honorarios y comisiones que se deban a terceras personas por la estructuración, preparación, y ejecución de investigaciones o estudio de la inversión, debida diligencia (jurídica, contables o técnicas) o la presentación de ofertas, conforme el procedimiento establecido en la Cláusula 3.6 del Reglamento incluyendo, pero sin limitarse, a honorarios por servicios legales o de banca de inversión y estudios de mercado o cualquier otra consultoría necesaria para realizar la inversión;
- b. Los honorarios o comisiones de terceros para la estructuración de inversiones del Fondo;
- c. Los honorarios o comisiones de terceros incurridos en el proceso de formalización de transacciones de activos del Fondo;
- d. Los gastos de escrituración, registro, tasas, impuestos y otros que se causen en la legalización de compra y/o venta de Activos Admisibles;
- e. Los gastos en que se incurra para la cesión de los derechos fiduciarios o las participaciones de los patrimonios autónomos en donde se invierta;
- f. Los gastos que se deriven de la transferencia de las acciones ordinarias o de cualquier Activo Admisible enunciado en la Política de Inversión establecida en el Capítulo 3 del Reglamento;
- g. Comisiones de terceros de corretaje de Inmuebles en el momento de la compra o venta de Activos Admisibles;
- h. La Comisión de Estructuración del Gestor Externo de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula 7.3.2 del Reglamento;
- i. La Comisión por la Gestión Comercial de la Sociedad Administradora de acuerdo con lo estipulado en la Cláusula 7.2.2 del Reglamento;
- j. Los honorarios y gastos causados con ocasión de los contratos de uso de red o corresponsalía que se celebren con las diferentes entidades para la vinculación de clientes;
- k. Los honorarios o comisiones de terceros de mercadeo o distribución del Fondo;
- l. Los impuestos, tasas y contribuciones de orden Nacional, Departamental o Distrital o Municipal que se causen en desarrollo del Reglamento, incluyendo, pero sin limitar a ello, los impuestos, gravámenes o tributos que afecten las transacciones, gravámenes por movimientos financieros y servicios relacionados con las inversiones o desinversiones o aquellos que graven de forma directa o indirecta los Activos Admisibles, así como el impuesto predial que recae sobre los Inmuebles;

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

- m. Los timbres y demás impuestos, tasas, valorizaciones o contribuciones que graven directamente los activos y los ingresos del Fondo;
- n. El valor de los seguros y amparos de los activos del Fondo, distintos de las pólizas de seguros a las que se refiere el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555;
- o. El costo de la interventoría en caso de que el Comité de Inversiones recomiende contratarla;
- p. Los honorarios y gastos en que se incurra para la defensa de los intereses del Fondo, siempre y cuando las circunstancias así lo exijan;
- q. Los gastos ocasionados por el suministro de información a los Inversionistas tales como extractos, material promocional, formas de papelería para la operación del Fondo, correo directo, procesamiento y transmisión de la información;
- r. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo, a prorrata de todos los demás fondos administrados por la Sociedad Administradora, y los honorarios y gastos causados por la auditoría externa;
- s. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las Asambleas de Inversionistas, salvo que la citación esté motivada en hechos o situaciones ajenas a la gestión de administración del Fondo que pueden tener un efecto negativo en el mismo, imputables exclusivamente a la Sociedad Administradora, caso en el cual será ésta última quien asuma estos gastos;
- t. Los gastos en que se incurra para la citación, celebración y funcionamiento del Comité de Inversiones;
- u. Todos aquellos gastos que se ocasionen como consecuencia de una disposición legal o reglamentaria que así lo exija;
- v. La Comisión de Administración a la cual tiene derecho la Sociedad Administradora como remuneración por su gestión;
- w. La Comisión de Gestión a la cual tiene derecho el Gestor Externo como remuneración por su gestión;
- x. Los gastos que se generen como contraprestación con el Autorregulador del Mercado de Valores, a prorrata de todas los demás Fondos administrados por la Sociedad Administradora. Estos gastos corresponden a contribución fija mensual valores, volumen de operaciones mensual valores, saldos de balance mensual valores, número de operaciones mensual valores, y los demás conceptos que en el futuro llegare a causar el Autorregulador del Mercado de Valores;
- y. Los gastos generados por registros y transacciones electrónicas relacionados directamente con la operación del Fondo;
- z. Los gastos de depósito de los derechos de participación del Fondo en DECEVAL;
- aa. El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo;
- bb. Los costos y gastos relacionados con las inversiones de liquidez y la administración de los recursos disponibles;
- cc. Los costos y gastos en que incurra el Gestor Externo para mitigar los factores de riesgo que se describen en la Cláusula 3.8 del Reglamento;
- dd. Los gastos, intereses y rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones en una bolsa de valores o a través de los sistemas centralizados de operaciones o de información para transacciones, o en operaciones de recompra o repo, simultáneas y transferencias temporales de valores, así como por las operaciones de cobertura cambiaria que deban efectuarse, en caso de aplicar;
- ee. El costo del sistema de grabación de las llamadas y el costo del archivo físico y magnético;

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

- ff. Los costos y gastos que se generen con ocasión de los contratos de seguro que se requieran para proteger los Activos Admisibles;
- gg. Los honorarios de un administrador inmobiliario externo para uno o algunos Activos Admisibles en caso de requerirse;
- hh. Los servicios de vigilancia, expensas de propiedad horizontal (ordinarias y extraordinarias), gastos de administración (ordinarios y extraordinarios) servicios públicos, reparaciones, mantenimiento preventivo y correctivo, desarrollo de los proyectos, seguros, gastos legales y demás gastos relacionados con la tenencia y administración de los Inmuebles;
- ii. Los gastos de mejoras realizadas a los Inmuebles;
- jj. Los costos y gastos relacionados con la interposición de eventuales acciones legales en contra de los Inversionistas por el incumplimiento de cualquier obligación de los Inversionistas bajo el Reglamento;
- kk. Los gastos en que se incurra para la valoración de la totalidad de los Activos Admisibles del Fondo, según lo establecido en la normatividad vigente;
- ll. Los gastos por la contratación de un Proveedor de Precios;
- mm. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y retiros de los recursos del Fondo, así como los originados en las operaciones de compra y venta de valores. En caso de la redención parcial a través de cheque en la red, el Fondo asumirá el costo diario de la comisión por expedición del primer cheque. Pero si el Inversionista ese mismo día requiere más de un cheque, éste asumirá el costo de los cheques adicionales;
- nn. Los costos legales en que incurra el Gestor Externo asociados a la remoción del Gestor Externo sin justa causa, los cuales se refieren a los gastos legales y aquellos necesarios para realizar la transición hasta el nombramiento del gestor externo que lo reemplaza;
- oo. La realización de operaciones, así como los costos transaccionales por la participación en sistemas de negociación si hubiere lugar a ello;
- pp. Los gastos que genere la liquidación del Fondo, entre otros, las comisiones de las comisionistas y los honorarios de los abogados.

4.2 Remuneración de la Sociedad Administradora

4.2.1 Comisión de Administración

La Sociedad Administradora recibirá como beneficio por la administración del Fondo de Inversión Colectiva, una comisión fija (efectiva anual), equivalente al cero punto dos por ciento (0.2%) del valor del Fondo de Inversión.

Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula:

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

Parágrafo: La Comisión de Administración se calculará diariamente y pagará a la Sociedad Administradora de manera mensual.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

4.2.2 Comisión por Gestión Comercial

La Comisión por Gestión Comercial de la Sociedad Administradora será pagada cada vez que se obtengan nuevos Aportes de inversionistas y será equivalente al dos por ciento (2%) calculado sobre el valor de los Aportes en dinero realizados. Dicha comisión solo se pagará en dinero. En caso de que la inversión que realice el Fondo sea consecuencia de un Aporte en especie, no se causará esta comisión.

4.3 Remuneración del Gestor Externo

4.3.1 Comisión de Gestión

El Gestor Externo recibirá como beneficio por la gestión del Fondo de Inversión Colectiva, una comisión fija (efectiva anual), equivalente al cero punto ocho por ciento (0.8%) del valor del Fondo de Inversión.

Para este fin, se aplicará la siguiente fórmula:

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

Parágrafo: La Comisión de Gestión se calculará diariamente y pagará de manera mensual.

4.3.2 Comisión de Estructuración

La Comisión de Estructuración del Gestor Profesional es la suma de dinero que el Gestor Externo recibirá como contraprestación por los servicios de estructuración de cada inversión que realice el Fondo en los Activos Admisibles. Será el equivalente al uno por ciento (1.0%) calculado sobre el valor de los Aportes en dinero realizados por los inversionistas. La comisión de estructuración del Gestor Externo se podrá pagar mediante Unidades de Participación del Fondo por solicitud del Gestor Externo.

En caso de que la inversión que realice el Fondo sea consecuencia de un Aporte en especie, la Comisión de Estructuración se calculará sobre el valor efectivamente recibido por el Fondo como Aporte y no sobre cualquier otro valor comercial o catastral del Activo Admisible entregado como Aporte en especie. En este caso, la comisión de estructuración del Gestor Externo se pagará mediante unidades de participación del fondo.

5. INFORMACIÓN OPERATIVA

5.1.1 Monto mínimo de ingreso o permanencia

Es la suma de dinero mínima por la cual cada Inversionista podrá vincularse al Fondo, la cual corresponde a un monto equivalente al valor del menor número de Unidades de Participación (sin fracciones), siempre y cuando dicho monto supere UN MILLÓN DE PESOS (\$1.000.000.00).

5.1.2 Límites de participación por inversionista

De conformidad con lo dispuesto en el artículo 3.1.1.6.2 y 3.5.1.1.1 del Decreto 2555 de 2010, ningún inversionista podrá tener directa o indirectamente a través de una cuenta ómnibus, una participación que exceda del sesenta por ciento (60%) del patrimonio total del Fondo, excepto durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo.

Adicionalmente, el porcentaje máximo de participaciones que la Sociedad Administradora y el Gestor Externo podrá suscribir es 10%.

5.2 Constitución y redención de participaciones

5.2.1 Constitución

Se entenderá que se ha constituido una Participación por parte de un Inversionista cuando una vez éste realice la entrega efectiva de recursos, dicho valor será convertido en unidades, al valor de la unidad vigente. La sociedad administradora deberá expedir una constancia por el recibo de los recursos, en los

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

términos señalados en el artículo 3.1.5.1.1 del Decreto 2555 de 2010. Con la firma de la misma se 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.

5.2.2 Vinculación

Para vincularse al Fondo, el Inversionista deberá conocer, entender y aceptar la información contenida en el prospecto del Fondo, así como las condiciones establecidas en el Reglamento y hacer la entrega y/o transferencia efectiva de sus Aportes, para lo cual deberá suscribir el formulario de Vinculación en el cual el Inversionista manifiesta que entiende, conoce y acepta el contenido del Reglamento, el prospecto del Fondo y en especial los riesgos asociados a la inversión. De igual manera deberá proporcionar la información relacionada con el conocimiento del cliente conforme a los procedimientos establecidos por la Sociedad Administradora, incluyendo, pero sin limitarse a ello, los datos sobre la dirección de contacto, dirección de correo electrónico, una cuenta bancaria vigente y demás aspectos señalados en las normas para la prevención de actividades ilícitas y lavado de activos, los cuales le serán solicitados por la fuerza de ventas al momento de su vinculación.

Los Inversionistas diligenciarán el formulario de Vinculación que para el efecto exija la Sociedad Administradora y deberán actualizar dicha información siempre que haya cambios en la dirección de notificación o en la actividad económica del Inversionista y, en todo caso cada año. La Sociedad Administradora verificará que el formulario de vinculación se diligencie completamente, procurando que la información allí contenida sea clara y precisa y confirmará toda la información suministrada, dejando evidencia escrita de tal confirmación. La Sociedad Administradora podrá pedir a los Inversionistas información adicional sobre el origen de los Aportes y será obligación de aquellos entregarla, como requisito previo para vincularse al Fondo.

A la dirección de correo electrónico que registre el Inversionista se le enviarán 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.

5.2.2.1 Control Previo para la Identificación de los Aportes

Una vez el Inversionista realice la entrega y/o transferencia efectiva y plena identificación de sus Aportes, el mismo será convertido en Unidades de Participación, al valor de la Unidad de Participación vigente para el día determinado de conformidad con el Capítulo 6 del Reglamento.

La Sociedad Administradora en el mismo acto de entrega y/o transferencia de Aportes, deberá expedir una Constancia de Recibo de los mismos a los Inversionistas. En esta constancia deberá señalarse de modo expreso que el Inversionista ha recibido copia del prospecto del Fondo y del Reglamento y que se adhiere al mismo.

Parágrafo Primero: La Sociedad Administradora se reserva el derecho de admisión de Inversionistas al Fondo, así como de recibir Aportes adicionales.

Parágrafo Segundo: Las Unidades de Participaciones en el Fondo se constituirán una vez el Inversionista realice la entrega efectiva y la plena identificación de la propiedad de los recursos correspondientes.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

La Sociedad Administradora deberá entregar en el mismo acto el recibo o la constancia documental de la entrega de los recursos y, a más tardar al día hábil siguiente, deberá poner a disposición del Inversionista el documento representativo de su inversión con la indicación del número de Unidades de Participación correspondientes a su participación en el respectivo Fondo, en los términos del artículo 3.1.1.6.1 del Decreto 2555.

Parágrafo Tercero: En todo caso, si se llegaren a recibir Aportes y los Inversionistas que los hacen no están plenamente identificados, esos Aportes no darán derechos hasta tanto no se identifique la propiedad de los recursos aportados. Los mismos se deben registrar en la contabilidad como Aportes por identificar, y constituirán las Unidades de Participación al valor vigente en el día que se recibió el depósito, a efecto de que sean reconocidos los correspondientes rendimientos.

5.3. Redención parcial y anticipada de participaciones.

La redención de participaciones es la devolución total de los Aportes realizados a los Inversionistas una vez se cumpla el término de duración del Fondo. No obstante, podrá haber redenciones parciales y anticipadas y distribución del mayor valor de la participación en los términos del Reglamento y de los artículos 3.1.1.7.4 y 3.1.1.7.5 del Decreto 2555.

Al vencimiento del término de duración de cada Fondo, la redención de participaciones se realizará conforme al procedimiento de liquidación establecido en el Reglamento del Fondo y en lo previsto en el Decreto 2555.

Los impuestos que se generen por la redención o distribución del mayor valor de participaciones estarán a cargo del Inversionista.

El Fondo podrá redimir parcial y anticipadamente las participaciones, en los siguientes eventos:

1. Por ventas anticipadas de los activos; y
2. De manera periódica, redimiendo el mayor valor de los Aportes o los rendimientos de los activos del Fondo.

En estos casos, la redención se realizará a prorrata de las participaciones de los inversionistas en el Fondo y la misma tendrá como límite el valor inicial de la unidad de conformidad con el artículo 3.1.1.7.4. del Decreto 2555.

5.4 Contratos de uso de red y Contratos de corresponsalía local

Se podrán recibir y entregar recursos para las inversiones en el Fondo de Inversión Colectiva en todas las agencias o sucursales de la Sociedad Administradora, o en las oficinas que la sociedad administradora disponga por la suscripción de contratos de corresponsalía local o de uso de red de oficinas o cualquier contrato similar, en las que se prestará atención al público, los cuales revelará a través de su sitio web.

6. INFORMACIÓN ADICIONAL

6.1 Obligaciones de los Inversionistas

Además de las obligaciones consagradas en la ley y en el Reglamento, los Inversionistas deberán:

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

- Aceptar y cumplir el contenido del Reglamento;
- Entregar los Aportes de acuerdo con las condiciones y procedimientos establecidos por la Sociedad Administradora en el Reglamento;
- Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora, en especial la establecida por la ley y la Superintendencia Financiera de Colombia para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades delictivas. Igualmente es obligación del suscriptor actualizar la información y documentación por lo menos una vez al año y cada vez que se presenten modificaciones a la misma;
- Efectuar la redención de Aportes, de conformidad con el procedimiento establecido en el Reglamento;
- Suscribir la Constancia de Inversión, el cual es el documento para su vinculación del inversionista al Fondo, en el que consta entre otros, que conoce, entiende y acepta integralmente el Reglamento, en especial, los riesgos asociados a su inversión;
- Informar a la Sociedad Administradora la cuenta bancaria que será utilizada para redimir los derechos, o para el desarrollo del proceso de liquidación, y cualquier otro procedimiento operativo que lo requiera;
- Asumir los gastos y costos derivados de la redención de sus derechos en el Fondo; y
- Las demás establecidas en el Reglamento y en las normas vigentes.

6.2. Medios de reportes de información a los inversionistas y al público en general.

6.2.1. Reglamento

El Reglamento regula todo lo referente a la Política de Inversión, funcionamiento y administración del Fondo entre otros temas, el cual será accesible a todos los Inversionistas del Fondo.

6.2.2. Prospecto

Para la comercialización del Fondo, la Sociedad Administradora ha elaborado un prospecto que guarda concordancia con la información del Reglamento y el cual será dado a conocer previamente a la vinculación de los Inversionistas.

La Sociedad Administradora dejará constancia de que el Inversionista ha recibido la copia escrita de este y sobre la aceptación y entendimiento de la información allí consignada, mediante una manifestación expresa contenida en el contrato de vinculación al Fondo.

No obstante, la Sociedad Administradora, a solicitud del Inversionista, entregará el Reglamento del Fondo, previamente a la vinculación de los Inversionistas.

En el sitio web de la Sociedad Administradora y en sus oficinas de atención al público, se podrá consultar, de manera actualizada, la versión del Reglamento, del prospecto del Fondo y de la Ficha Técnica del Fondo.

6.2.3. Extracto de cuenta y medios previstos para su remisión

La Sociedad Administradora deberá mantener a disposición de los inversionistas un extracto de cuenta en donde se informe sobre el movimiento de la cuenta de cada uno de los Inversionistas en el Fondo, con una periodicidad de corte de información trimestral. Esta información estará disponible en la página web www.accivalores.com de la Sociedad Administradora

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

El extracto de cuenta debe incluir como mínimo la siguiente información de acuerdo al artículo 3.1. de la Parte III, Capítulo III, Título VI de la Circular Básica Jurídica:

1. Aportes o inversiones y/o retiros realizados en el respectivo FIC durante el periodo correspondiente, expresados en pesos y en unidades.
2. Identificación del inversionista suscriptor.
3. Tipo de participación y valor de la unidad.
4. Saldo inicial y final del período revelado.
5. El valor y la fecha de recepción de las inversiones iniciales o adicionales.
6. Los rendimientos abonados durante el período y las retenciones practicadas.
7. La rentabilidad histórica del Fondo, de acuerdo con lo dispuesto en el numeral 11 del anexo 6 de la Parte III, Título VI, Capítulo III de la Circular Básica Jurídica, la cual permite reflejar esta información por cada tipo de participación.
8. Remuneración de la Sociedad Administradora y del gestor externo o gestor extranjero, en caso de existir.
9. Información sobre la página de Internet y demás datos necesarios para ubicar la información mencionada bajo el numeral de la Parte III, Título VI, Capítulo III de la Circular Básica Jurídica.

Los extractos deben estar a disposición de los inversionistas a través de la página web.

6.2.4. Rendición de cuentas

La Sociedad Administradora rendirá un informe detallado y pormenorizado de la gestión realizada con los Aportes recibidos por el Fondo, el cual contendrá la información mínima contenida en la reglamentación expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia que instruye este tipo de productos financieros, y/o en sus normas que los adicionen, modifiquen o reformen.

Este informe deberá presentarse cada seis (6) meses, con cortes a 30 de junio y 31 de diciembre de cada año, y deberá publicarse en el sitio web de la Sociedad Administradora.

6.2.5. Ficha técnica

La Sociedad Administradora, publicará en su sitio web la ficha técnica del Fondo de conformidad con las normas vigentes, con una periodicidad mensual y dentro de los primeros cinco (5) días hábiles siguientes al corte del mes anterior.

La Sociedad Administradora, mantendrá en su página web las fichas técnicas correspondientes a los últimos seis (6) meses.

PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

6.2.6. Sitio web de la sociedad administradora

La Sociedad Administradora cuenta con el sitio web www.accivalores.com, en el que se podrá consultar de manera permanente y actualizada la siguiente información:

- a. Reglamento y sus reformas, prospecto y ficha técnica del, debidamente actualizados;
- b. Rentabilidad neta antes y después de comisión y demás costos y gastos;
- c. Oficinas y horarios de atención al público y correspondencia local, si los hubiere;
- d. Las coberturas de que trata la Cláusula 2.7 del Reglamento;
- e. La Sociedad Administradora deberá revelar al público todas las calificaciones que contrate relacionadas con el Fondo;
- f. La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal;
- g. Los perfiles profesionales del Gerente del Fondo y de los miembros del Comité de Inversiones;
- h. Informe de Gestión y Rendición de Cuentas; y
- i. Estados Financieros y sus notas.

6.2.7 Conflicto de Interés

Para su administración se tendrán en cuenta las prohibiciones establecidas en el artículo 3.1.1.10.1, y las situaciones generadoras de conflicto de interés del artículo 3.1.1.10.2 del decreto 2555 de 2010.

Adicionalmente, Acciones & Valores S.A. determinó que serán personas naturales vinculadas (PNV)— los empleados, administradores, miembros de junta directiva, agentes comerciales y accionistas —y de acuerdo con el Artículo 2 del capítulo 1 del Reglamento de AMV – Libro XX, no podrán actuar cuando debido a su rol, que realicen conductas incompatibles que pueden interferir en atención de sus obligaciones legales, contractuales o morales, igualmente no podrán actuar como agente de terceros, incluidas sus partes relacionadas, siempre que sus intereses y los de tales terceros, o los intereses de tales terceros entre sí, resulten contrarios e incompatibles. Se entienden como partes relacionadas:

- a. Personas Jurídicas de las que sea administrador, directivo y/o miembro de cualquier órgano de control.
- b. Personas Jurídica en la que se tenga una participación material en la misma.
- c. Personas Jurídicas en las cuales sus familiares en el 2° grado de consanguinidad, 2° de afinidad y único civil estén en las causales descritas en los literales a) y b) del presente artículo.
- d. Las personas que se encuentren en el 2° grado de consanguinidad, 2° de afinidad y único civil.
- e. Aquellas personas naturales y/o jurídicas con las cuales exista una relación contractual o de cualquier otra naturaleza, que pueda afectar la objetividad que debe caracterizar las relaciones comerciales.

Por lo anterior, la autorregulación del conflicto de interés consiste en lograr que las personas naturales vinculadas (PNV), prevean su existencia, para evitarlos o para dirimirlos con anterioridad a su ocurrencia.

En las siguientes situaciones se considera que existe conflicto de interés:

- 1. Cuando la PNV se encuentra en una situación en la que debe elegir entre la utilidad propia y la de un cliente
- 2. Cuando la PNV se encuentra en una situación en la que debe elegir entre la utilidad de un tercero vinculado al agente y la de un cliente



PROSPECTO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA INMOBILIARIO “SIRENTA”

3. Cuando la PNV se encuentra en una situación en la que debe elegir entre la utilidad de una operación y la transparencia del mercado
4. Cuando la PNV se encuentra en una situación en la que debe elegir entre la utilidad del Fondo de Inversión Colectiva que administra y la de otro cliente, o la propia.

Para evitar los conflictos de interés entre la Sociedad administradora y el Fondo en cuanto a las operaciones de divisas de manejo de liquidez o coberturas según la cláusula 3.8 (Riesgo del Fondo) del reglamento, podrán efectuarse dichas operaciones siempre y cuando la Sociedad Administradora ofrezca las mejores condiciones del mercado.

Las políticas aplicadas para administrar, revelar y redimir el conflicto de interés aplicado a cada situación son las establecidas en el código de buen gobierno corporativo, el cual se encuentra publicado en la página de internet a disposición de todos los inversionistas.