



## **INFORME DEL REVISOR FISCAL DE PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA ANTES (ADCAP COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA) – FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO “PROGRESIÓN - RENTAR 2015”**

**Señores Inversionistas**

**Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”**

**Administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa**

**Antes (Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa)**

**(Cifras en miles de pesos)**

### **Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

#### **Opinión**

En cumplimiento de lo señalado en el Decreto 2555 de 2010 y del numeral 3.3.3.7.1 Parte I, Título I, Capítulo III de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, he auditado los estados financieros individuales del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”, administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. antes (Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros individuales antes mencionados, cuya información fue tomada fielmente de los libros, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015” al 31 de diciembre de 2022, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

#### **Bases para la Opinión**

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con esas normas son descritas en la sección “Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros individuales de mi informe. Soy independiente con respecto a Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA - International Ethics Standards Board for Accountants, por sus siglas en inglés) incluido en las Normas de

Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros individuales establecidos en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA mencionado. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

### **Párrafos de Énfasis**

1. Como se indica en la nota 9 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio; sobre lo cual observé:

- El inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de inversión, se recibió como aporte de inversionistas por valor de \$22.572.694 presentando una limitación de dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgaría el Banco Davivienda a sus aportantes. No obstante, lo anterior, en la recepción del inmueble a favor del Fondo se dejó constancia a través de escritura pública, que el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por sus aportantes.
- El inmueble ubicado en la calle 1 No. 33-92 Condominio Uno A (1 A) de la ciudad de Villavicencio (Meta), adquirido por valor de \$8.705.000, presenta un valor razonable al 31 de diciembre de 2022 por \$13.109.328 y una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue Banco Pichincha a Alborautos S.A. con Nit. 800.240.258-4 y la Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A. con Nit 900.426.895.

Adicionalmente, este lote cuenta con una medida cautelar de una demanda en proceso ordinario de restitución de tenencia por reclamación de 760 metros cuadrados, el cual en fallo de primera instancia de fecha 19 de septiembre de 2017, se declaró posesión de mala fe y se ordena su restitución a su anterior propietario Know S.A. Know. El fallo fue objeto de apelación por los sujetos procesales Know S.A. Know y Miguel Antonio Wilches Torres ante el Tribunal Civil de Villavicencio y se está a la espera de la decisión del Juez de Segunda Instancia. Adicionalmente, se identificó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de una nueva medida cautelar el 11 de mayo de 2018, consistente en inscripción de una demanda de un proceso verbal declaratorio de pertenencia contra el propietario del inmueble.

- El 23 de diciembre del 2022 se realizó la compra definitiva del 50% de los inmuebles ubicados en la calle 127 No. 19 – 74 y Calle 127 No. 19 – 56 de la ciudad de Bogotá cuyo costo de adquisición fue de \$8.237.756, para un total de \$15.883.055 del 100% de los inmuebles: Sin embargo, presentan una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones

de crédito que le otorgue Banco Santander de Negocios Colombia S.A a Alborautos S.A. con Nit. 800.240.258, Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A. con Nit 900.426.895, All Car Group S.A.S con Nit 900.478.977 y Alciautos S.A. con Nit 800.011.161.

2. De acuerdo con la nota 16 a los estados financieros del Fondo, la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 286 de 2022, aprobó la cesión de activos, pasivos y contratos de Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A., identificada con NIT. 900.266.415-1, a favor de la compañía Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., identificada con NIT. 890.931.609-9 (antes denominada Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), lo que implicó la cesión de la administración y gestión del Fondo. El 30 de marzo de 2022 se notificó la cesión a los inversionistas del Fondo en el diario La República, a fin de que expresarán su aceptación o rechazo de la cesión. El plazo para recibir respuesta fue de 30 días calendario siguientes a la publicación realizada. Para aquellos que no deseaban continuar vinculados al mencionado Fondo, podían ejercer el derecho de retiro a través de la manifestación de rechazo de la cesión, sin que por este hecho se generará sanción ni penalidad de ningún tipo. La cesión del Fondo se realizó el 01 de junio de 2022 a favor de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., quien a partir de dicha fecha asumió la administración y gestión del Fondo.

### Cuestiones clave de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que según mi juicio fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”, por el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría que realicé, y en la formación de la opinión no expreso una opinión por separado sobre ellas. A continuación, las describo:

| Asunto clave de auditoría                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                  | Respuesta del auditor                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Estimación Sobre las Propiedades de Inversión</b></p> <p>Como se indica en la nota 9 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, se presenta una pérdida neta en valoración de las propiedades de inversión por \$10.444.333, la cual corresponde a estimaciones realizadas con estudios de precios del mercado para inmuebles con características similares tanto en ubicación como en el área. En consecuencia, la estimación y presentación a los inversionistas de</p> | <p>Para resolver esta cuestión clave de auditoría, he realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revisión de la experiencia del evaluador.</li> <li>- Verificar que el avalúo haya sido expedido por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.</li> <li>- Verificar que el avalúo incluya los indicadores, bases y metodología</li> </ul> |

|                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                       |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p>rentabilidades puede cambiar en el tiempo por el comportamiento de mercado.</p> <p><b>Transacciones con Partes Relacionadas</b></p> <p>Las transacciones con partes relacionadas pueden implicar un riesgo de presentación errónea en los estados financieros por posibles operaciones, estructuras o transacciones que resulten complejas y que no sean identificables para el auditor.</p> <p>De acuerdo con la nota 18 a los estados financieros el 91% de los ingresos de actividades ordinarias del Fondo por \$16.964.982 corresponde a operaciones con partes relacionadas.</p> | <p>utilizados para la determinación del avalúo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluar el posible conflicto de interés o influencia de otros en el juicio profesional del experto</li> </ul> <p>Para resolver esta cuestión clave de auditoría, he realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Declaraciones escritas de la administración con relación a la identificación, contabilización y revelación de las transacciones entre partes relacionadas.</li> <li>- Comprensión de las relaciones y transacciones entre partes relacionadas.</li> <li>- Análisis de riesgo de fraude.</li> <li>- Revisión de actas de comité de inversiones, riesgos, vigilancia, auditoría y Junta Directiva.</li> <li>- Confirmación de saldos a las partes relacionadas.</li> <li>- Análisis de entradas contables y operaciones.</li> <li>- Revisión de revelaciones adecuadas y presentación razonable de acuerdo con el marco de referencia</li> </ul> |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

#### Otros asuntos

Los estados financieros individuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2021 se presentan para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 28 de febrero de 2022, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

#### **Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo de Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015” en relación con los estados financieros individuales.**

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros individuales del Fondo de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia y demás normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno y los sistemas de administración de riesgos que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros individuales del Fondo libres de errores de importancia material, bien sea por

fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables que sean razonables.

Adicionalmente, en la preparación de los estados financieros individuales del Fondo, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad para continuar como un negocio en marcha y de revelar, según sea aplicable, las cuestiones a las que hay lugar sobre este asunto.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”.

**Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros individuales.**

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros individuales del Fondo considerados como un todo, están libres de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con NIA siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros individuales del Fondo.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con NIA, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría, y además realizo procedimientos para:

- Identificar y evaluar los riesgos de error material en los estados financieros individuales del Fondo, bien sea por fraude o error, diseñar y realizar procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.

- Concluir sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015” para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros individuales del Fondo, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015” deje de operar como un negocio en marcha.
- Evaluar la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros individuales incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros individuales presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.
- Comunicar a los encargados del gobierno de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. antes (Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa) como administradora del Fondo, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad para la auditoría, así como los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiqué durante mi auditoría.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

Con base en mis demás labores de revisoría fiscal, conceptúo también que durante el año 2022:

- a) La contabilidad del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015” ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b) Las operaciones registradas en los libros se ajustan al Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”.
- c) La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.
- d) Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (Antes AdCap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa) como administradora del Fondo ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral de los sistemas de administración de riesgos aplicables.



- e) Efectúe seguimiento a las respuestas sobre las cartas de recomendaciones dirigidas a la administración del Fondo y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar mi opinión.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Shirley Pulido', is positioned above the printed name.

Shirly Andrea Pulido Pérez  
Revisor Fiscal Principal  
Tarjeta Profesional No. 89804 - T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.

Carrera 9 No 80-15, oficina 1003, Bogotá Colombia

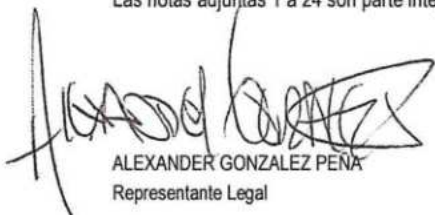
28 de febrero de 2023

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A COMISIONISTA DE BOLSA)

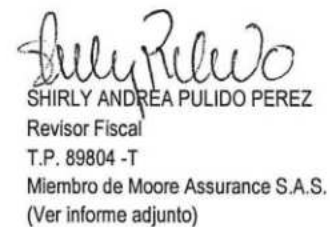
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL - AL 31 DE DICIEMBRE 2022 Y 2021

|                                                                        | Nota | 31 de diciembre 2022 | 31 de diciembre 2021 |
|------------------------------------------------------------------------|------|----------------------|----------------------|
| <b>ACTIVOS</b>                                                         |      |                      |                      |
| <b>Activo corriente</b>                                                |      |                      |                      |
| Efectivo y equivalentes al efectivo                                    | 7    | \$ 1.362.507         | \$ 495.856           |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar              | 8    | 1.122.424            | 22.559               |
| Otros activos no financieros                                           |      | 48.699               | 5.282                |
| <b>Total activo corriente</b>                                          |      | <b>2.533.630</b>     | <b>523.697</b>       |
| <b>Activo no corriente</b>                                             |      |                      |                      |
| Propiedades de Inversión                                               | 9    | 95.856.400           | 77.174.311           |
| <b>Total activo no corriente</b>                                       |      | <b>95.856.400</b>    | <b>77.174.311</b>    |
| <b>Total Activos</b>                                                   |      | <b>98.390.030</b>    | <b>77.698.008</b>    |
| <b>PASIVOS</b>                                                         |      |                      |                      |
| <b>Pasivo corriente</b>                                                |      |                      |                      |
| Cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y otros pasivos | 10   | 414.612              | 99.855               |
| Pasivos por impuestos corrientes                                       | 10   | -                    | 46.823               |
| <b>Total pasivo corriente</b>                                          |      | <b>414.612</b>       | <b>146.678</b>       |
| <b>Total Pasivos</b>                                                   |      | <b>414.612</b>       | <b>146.678</b>       |
| <b>PATRIMONIO</b>                                                      |      |                      |                      |
| Aportes de Capital, derechos o suscripciones                           | 11   | 97.975.418           | 77.551.330           |
| <b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b>            |      | <b>97.975.418</b>    | <b>77.551.330</b>    |
| <b>Total Patrimonio</b>                                                |      | <b>97.975.418</b>    | <b>77.551.330</b>    |
| <b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>                                      |      | <b>\$ 98.390.030</b> | <b>\$ 77.698.008</b> |

Las notas adjuntas 1 a 24 son parte integral de la información financiera

  
ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
Representante Legal

  
OMAR ENRIQUE RODRIGUEZ CAMARGO  
Contador  
T.P. 169177 -T

  
SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ  
Revisor Fiscal  
T.P. 89804 -T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver informe adjunto)



FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A COMISIONISTA DE BOLSA)

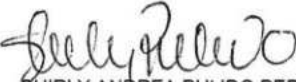
ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUAL  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

|                                                                                                      | Nota | Por los trimestres terminados al: |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|------|-----------------------------------|-------------------------|
|                                                                                                      |      | 31 de diciembre de 2022           | 31 de diciembre de 2021 |
| Ingresos de actividades ordinarias                                                                   |      | \$ 17.326.640                     | \$ 932.986              |
| Ganancia (perdida) en valoracion de propiedades de inversion                                         |      | (8.233.973)                       | (176.669)               |
| Pérdida en valoracion de propiedades de inversion                                                    |      | (6.392.259)                       | (3.536.340)             |
| <b>Ganancia (Pérdida) bruta</b>                                                                      |      | <b>2.700.408</b>                  | <b>(2.780.023)</b>      |
| Gastos financieros, de operación y administración                                                    |      | (387.222)                         | (84.141)                |
| <b>Resultado de actividades de operación</b>                                                         |      | <b>2.313.186</b>                  | <b>(2.864.164)</b>      |
| Ingreso financiero                                                                                   |      | 11.797                            | 1.175                   |
| Otros Ingresos                                                                                       |      | 495.167                           | -                       |
| <b>Ganancias (Pérdidas) del periodo atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b>                   |      | <b>\$ 2.820.150</b>               | <b>\$ (2.862.989)</b>   |
| Otro resultado integral                                                                              |      | -                                 | -                       |
| <b>Ganancia (Pérdida) y otro resultado integral total atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b> |      | <b>\$ 2.820.150</b>               | <b>\$ (2.862.989)</b>   |

Las notas adjuntas 1 a 24 son parte integral de la información financiera

  
ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
Representante Legal

  
OMAR ENRIQUE RODRIGUEZ CAMARGO  
Contador  
T.P. 169177 -T

  
SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ  
Revisor Fiscal  
T.P. 89804 -T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A COMISIONISTA DE BOLSA)

ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUAL  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

|                                                                                                      | Nota   | Por los años terminados a: |                         |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|----------------------------|-------------------------|
|                                                                                                      |        | 31 de diciembre de 2022    | 31 de diciembre de 2021 |
| Ingresos de actividades ordinarias                                                                   | 12     | \$ 18.669.667              | \$ 5.876.133            |
| Ganancia en valoracion de propiedades de inversion                                                   | 9 y 12 | 17.003.105                 | 69.315                  |
| Pérdida en valoracion de propiedades de inversion                                                    | 9 y 13 | (6.558.772)                | (9.524.598)             |
| <b>Ganancia (Pérdida) bruta</b>                                                                      |        | <b>29.114.000</b>          | <b>(3.579.150)</b>      |
| Gastos de operación                                                                                  | 13     | (537.201)                  | (636.155)               |
| Gastos financiero                                                                                    | 13     | (36.853)                   | (38.260)                |
| Gastos de administración                                                                             | 13     | (440.054)                  | (200.257)               |
| <b>Resultado de actividades de operación</b>                                                         |        | <b>28.099.892</b>          | <b>(4.453.822)</b>      |
| Ingreso financiero                                                                                   | 12     | 29.029                     | 5.449                   |
| Otros Ingresos                                                                                       | 12     | 495.167                    | 207                     |
| <b>Ganancias (Pérdidas) del periodo atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b>                   |        | <b>\$ 28.624.088</b>       | <b>\$ (4.448.166)</b>   |
| Otro resultado integral                                                                              |        | -                          | -                       |
| <b>Ganancia (Pérdida) y otro resultado integral total atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b> |        | <b>\$ 28.624.088</b>       | <b>\$ (4.448.166)</b>   |

Las notas adjuntas 1 a 24 son parte integral de la información financiera

  
ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
Representante Legal

  
OMAR ENRIQUE RODRIGUEZ CAMARGO  
Contador  
T.P. 169177 -T

  
SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ  
Revisor Fiscal  
T.P. 89804 -T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A COMISIONISTA DE BOLSA)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL  
(Expresado en miles de pesos colombianos)  
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

|                                                      |    | Participaciones en el patrimonio |
|------------------------------------------------------|----|----------------------------------|
| Saldo Inicial al 01 de Enero de 2021                 | \$ | 82.767.852                       |
| <b>Cambios en el patrimonio</b>                      |    |                                  |
| Pérdida                                              |    | (4.448.166)                      |
| Disminucion de Participaciones de los Inversionistas |    | (768.356)                        |
| <b>Total cambios en el patrimonio</b>                |    | <b>(5.216.522)</b>               |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre de 2021</b>              |    | <b>77.551.330</b>                |
| Saldo Inicial al 01 de Enero de 2022                 |    | 77.551.330                       |
| <b>Cambios en el patrimonio</b>                      |    |                                  |
| Ganancia                                             |    | 28.624.088                       |
| Disminucion de Participaciones de los Inversionistas |    | (8.200.000)                      |
| <b>Total cambios en el patrimonio</b>                |    | <b>20.424.088</b>                |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre de 2022</b>              | \$ | <b>97.975.418</b>                |

Las notas adjuntas 1 a 24 son parte integral de la información financiera

  
ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
Representante Legal

  
OMAR ENRIQUE RODRIGUEZ CAMARGO  
Contador  
T.P. 169177 -T

  
SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ  
Revisor Fiscal  
T.P. 89804 -T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A COMISIONISTA DE BOLSA)

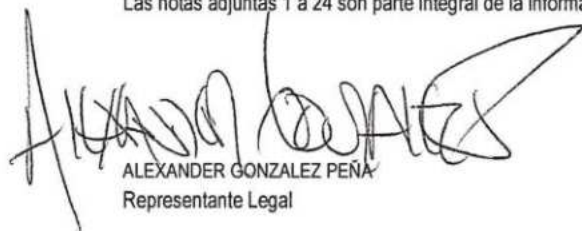
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIVIDUAL

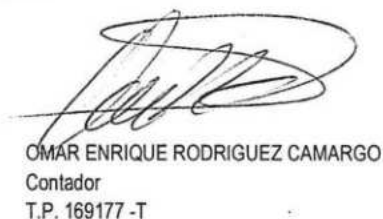
(Expresado en miles de pesos colombianos)

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE:

|                                                                                                                                          | 2022           | 2021             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|------------------|
| <b>Actividades de operación</b>                                                                                                          |                |                  |
| Ganancia / Pérdida del periodo                                                                                                           | \$ 28.624.088  | \$ (4.448.166)   |
| <b>Ajustes para conciliar la ganancia/perdida del periodo con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación:</b> |                |                  |
| (Ganancia) perdida neta en el valor razonable de las propiedades de inversión                                                            | (10.444.333)   | 9.455.283        |
| <b>Cambios en activos y pasivos:</b>                                                                                                     |                |                  |
| Incremento/(Disminución) cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y otros pasivos                                          | 314.757        | (671.685)        |
| (Disminución) pasivos por impuestos corrientes                                                                                           | (46.823)       | -                |
| (Incremento)/Disminución cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar                                                       | (1.099.865)    | 3.328.450        |
| (Incremento) Otros activos no financieros                                                                                                | (43.417)       | (116)            |
| (Disminución) de participaciones de los inversionistas                                                                                   | (8.200.000)    | (768.356)        |
| Adquisición de Propiedades de Inversión                                                                                                  | (8.237.756)    | (7.645.299)      |
| <b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>                                                                | <b>866.651</b> | <b>(749.889)</b> |
| <b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>                                                              | <b>866.651</b> | <b>(749.889)</b> |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo                                                                                | 495.856        | 1.245.745        |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo                                                                                 | \$ 1.362.507   | \$ 495.856       |

Las notas adjuntas 1 a 24 son parte integral de la información financiera

  
ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
Representante Legal

  
OMAR ENRIQUE RODRIGUEZ CAMARGO  
Contador  
T.P. 169177 -T

  
SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ  
Revisor Fiscal  
T.P. 89804 -T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver informe adjunto)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO "PROGRESIÓN RENTAR 2015"**  
**NIT 900.912.969 -1**

**ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A COMISIONISTA DE BOLSA)**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**  
**(EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

**NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE**

PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A. (en adelante la Sociedad Comisionista) es una sociedad comisionista de bolsa de naturaleza privada con domicilio en la ciudad de Bogotá, constituida mediante escritura pública No. 3629 del 9 de diciembre de 1982 de la Notaría Once de Medellín (Antioquia), inscrito el 5 de marzo de 2019, con el No. 02431667 del Libro IX, fue constituida la sociedad bajo la denominación Dyner, Henao Echavarría, definida bajo el régimen de las sociedades colectivas del código de comercio. Mediante escritura pública No. 471 del 24 de febrero de 1988 de la Notaría Segunda de Medellín, la sociedad transformó su naturaleza societaria a sociedad anónima y a su vez cambió la razón social a Asesores en Valores S.A. Mediante escritura pública 4.459 de la Notaría Quince de Medellín, se modificó la razón social a Asesores en Valores S.A Comisionistas de Bolsa. Mediante escritura pública No. 2393 del 20 de diciembre de 2007, de la Notaría Trece de Medellín se reforman los estatutos sociales para adecuarlos a la ley 222 de 1995 y ley 964 de 2005, adicional cambia la razón social a Asesores en Valores S.A. Comisionista de Bolsa. Mediante escritura pública No. 483 del 18 de marzo de 2015 se modifica la razón social a Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa. Mediante escritura pública 658 del 25 de abril de 2016 de la Notaría Segunda de Medellín se adiciona la sigla Adcap Colombia o Adcap. Mediante escritura pública 190 del 7 de febrero de 2019 de la Notaría Segunda de Medellín, se modifica el domicilio principal de la sociedad a la ciudad de Bogotá D.C. Finalmente, mediante escritura pública No. 1869 del 09 de mayo de 2022 de Notaría 21 de Bogotá D.C. inscrita el 25 de mayo de 2022 con el No. 02842855 del libro IX, la sociedad cambió su razón social de Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa a PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.

Para desarrollar su objeto social, la Sociedad Comisionista recibió autorización por la Comisión Nacional de Valores mediante resolución No. 058 del 11 de marzo de 1983. Dentro de su objeto social se contempla la actividad de administración de Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado según la normatividad vigente, para ello cuenta con la autorización para prestar esa actividad según resolución 36 del 18 de enero de 1999 otorgada por la Superintendencia Financiera de Colombia (antes Superintendencia de Valores).

El marco normativo de administración y gestión de Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado está previsto en la parte 3 del Decreto Único 2555 de 2010 y sus modificaciones expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el cual prevé los requisitos para constitución y funcionamiento de los mismos, en el que se requiere de la aprobación del Reglamento del Fondo por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia, previo al inicio de operaciones.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

Los Fondos de Inversión Colectiva son un mecanismo o vehículo de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables una vez el Fondo entre en operación, recursos que serán gestionados de manera colectiva para obtener resultados económicos también colectivos.

En cuanto a la historia del Fondo, se resalta que la compañía Progresión Inversiones S.A (antes denominada Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A), el 04 de marzo de 2022 le fue autorizada la cesión de activos, pasivos y contratos a favor de la compañía Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (antes denominada Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), por lo cual, a partir del 01 de junio de 2022 Progresión S.C.B. S.A. asumió la administración y gestión de las actividades del Fondo en los términos previstos en el Decreto único 2555 de 2010.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" es de naturaleza cerrado, lo que significa que la redención de recursos podrá realizarse al final del plazo previsto para la duración del Fondo de Inversión Colectiva, sin perjuicio de la posibilidad de los inversionistas de redimir sus participaciones en los eventos previstos en el respectivo Reglamento. Así mismo, es un Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, lo que significa que su política de Inversión deberá prever una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del Fondo en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. Mediante radicado 2015044719-031-000 del 20/11/2015 fue autorizado el Reglamento de Constitución del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" tendrá un riesgo moderado, es decir, que la Inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad razonable de limitación al riesgo de pérdidas. Dicha limitación proviene de las características propias de los activos que adquirirá, principalmente por la Inversión en bienes inmuebles con destino a la renta, la cual depende de los flujos esperados por su utilización, la valorización de estos, la gestión de administración que se adelante sobre los inmuebles y finalmente por el éxito en el proceso de compra y venta de estos.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir de la fecha de cierre del Fondo. El cierre del Fondo es la fecha hasta la cual el Fondo vinculará inversionistas por la recepción de aportes, y que se determinará por el día hábil en que se complete el Monto mínimo de Aportes al Fondo, que equivale a mil millones de pesos (\$1.000.000). La fecha de inicio de operaciones del Fondo fue el 05 de diciembre de 2016.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015", tiene su sede en la ciudad de Bogotá D.C., en la oficina de la Sociedad Comisionista ubicada en la calle 77 No. 7- 44 Oficina 302, pero podrá recibir recursos en las agencias o sucursales de la Sociedad en cualquier ciudad del país.

Los activos del Fondo no hacen parte de los activos de la Sociedad Comisionista, no constituyen prenda general de los acreedores de ésta y estarán excluidos de la masa de bienes que puedan

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

conformarse, para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la Sociedad Comisionista.

La Sociedad Comisionista deberá dar prevalencia a los intereses de los inversionistas sobre cualquier otro interés, incluyendo los de la sociedad, sus accionistas, sus administradores, sus funcionarios, sus filiales o subsidiarias de ésta.

El principal grupo de interés del Fondo son los inversionistas suscriptores de las unidades de participación, en relación con los cuales la Sociedad Comisionista posee una responsabilidad profesional en la gestión y manejo de los recursos, la obligación es de medio y no de resultado. Por lo tanto, la Sociedad Comisionista 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 el Fondo.

Un segundo grupo de interés son las contrapartes a quien se les adquiere los activos del Fondo o con quienes se mantiene una relación contractual por la explotación económica de los activos, respecto a los cuales se hace medición de riesgo de crédito y de contraparte.

Otros grupos de interés son los empleados de la Sociedad Comisionista y los organismos que regulan su actividad.

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- a. La información financiera ha sido preparada de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2022 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al primer semestre de 2021.

El Fondo aplica a los presentes estados financieros las siguientes excepciones contempladas en Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

La aplicación de las normas internacionales de contabilidad y de información financiera en Colombia para los Fondos de Inversión colectiva es obligatoria a partir del 1 de enero de 2015.

- b. Período contable - Se efectúa cierre anual al corte del 31 de diciembre de cada año.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

- c. Moneda funcional y de presentación - La moneda funcional utilizada es el peso colombiano, y las cifras están presentadas en miles de pesos colombianos y han sido redondeadas a la unidad más cercana.
- d. Bases de medición - Los estados financieros del Fondo han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones que son preparadas de acuerdo con lo indicado en el Capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995 emitido por la superintendencia financiera de Colombia, como se explica en las políticas incluidas más adelante.
- e. Deterioro - Se considera que los activos financieros se han deteriorado cuando existe evidencia objetiva que, como resultado de uno o más eventos que ocurren con posterioridad al reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros estimados del activo se han afectado.

**NOTA 3 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**A. Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el dinero en caja, los depósitos bancarios a la vista, las inversiones a la vista o a corto plazo de gran liquidez fácilmente convertibles en importes de efectivo y de poco riesgo, con un vencimiento de tres meses o menos contados a partir de la fecha de adquisición.

**B. Instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

Para el reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros son reconocidos al costo de la transacción.

**Inversiones**

En el reconocimiento posterior los activos financieros son medidos al valor razonable de acuerdo con el capítulo I-1 de la circular externa 100 de 1995. La clasificación, valoración y contabilización de las inversiones del Fondo y el valor razonable de los activos se calcula de la siguiente forma:

La Sociedad Comisionista por estar sometida a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia está obligada a clasificar, valorar y contabilizar las inversiones en valores de deuda, valores participativos, inversiones en títulos valores y demás derechos de contenido económico considerados como instrumentos financieros, que conforman los portafolios propios de las entidades, los Fondos de Inversión colectiva y los portafolios de los recursos administrados a nombre de terceros, así como las inversiones en bienes inmuebles, de conformidad con el capítulo I-1 de la circular 100 de 1995 emitida mediante la C.E 034 de 2014.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**Clasificación de las inversiones**

Las inversiones deberán ser clasificadas de acuerdo con el modelo de negocio definido por la entidad. Para estos efectos, el modelo de negocio corresponde a la decisión estratégica adoptada por la Junta Directiva, o quien haga sus veces, sobre la forma y actividades a través de las cuales desarrollará su objeto social.

Las inversiones podrán ser clasificadas en: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta.

- a. Inversiones negociables: Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de Inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio. Forman parte de las inversiones negociables, en todo caso la totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los fondos de inversión colectiva.
- b. Inversiones para mantener hasta el vencimiento: Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de Inversión respecto de la cual el inversionista tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención. El propósito de mantener la Inversión corresponde a la intención positiva e inequívoca de no enajenar el título o valor.
- c. Inversiones disponibles para la venta: Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de Inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.

**Registro contable de la valoración de inversiones**

Las inversiones se deben registrar inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día deberán valorarse a valor razonable, a TIR o variación patrimonial. La contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor razonable de las inversiones se realizará a partir de la fecha de su compra, individualmente, por cada título o valor, de conformidad con las siguientes disposiciones:

**a. Inversiones negociables:**

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados.

La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la Inversión, afectando los resultados del período.

Tratándose de valores de deuda, los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la Inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la Inversión.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

En el caso de los títulos participativos, cuando los dividendos o utilidades se repartan en especie se procederá a modificar el número de derechos sociales en los libros de contabilidad respectivos. Los dividendos o utilidades que se reciban en efectivo se contabilizan como un menor valor de la Inversión.

**b. Inversiones para mantener hasta el vencimiento**

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado".

La actualización del valor presente de esta clase de inversiones se debe registrar como un mayor valor de la Inversión, afectando los resultados del período.

Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la Inversión.

En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la Inversión.

**c. Inversiones disponibles para la venta**

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI"

**Valoración de inversiones**

La valoración de las inversiones tiene como objetivo fundamental el registro contable y revelación a valor razonable de los instrumentos financieros.

La valoración de las inversiones se efectúa diariamente, a menos que en la normatividad vigente se indique una frecuencia diferente. Así mismo, los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se efectúan con la misma frecuencia prevista para la valoración.

Las inversiones se deben valorar conforme con lo dispuesto en el capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

**Valoración de Títulos registrados en Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE)**

El Fondo realiza inversiones en otros Fondos de Inversión Colectiva, las participaciones en Fondos de Inversión Colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la Sociedad Comisionista, al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**Uso de estimaciones y juicios**

De conformidad con las normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, la preparación de los estados financieros requiere que la administración del Fondo realice juicios, estimaciones y supuestos para la aplicación de las políticas de contabilidad. Las estimaciones realizadas se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones.

**Cuentas por cobrar**

Se registran como cuentas por cobrar los derechos de cobro sobre las operaciones realizadas.

Las cuentas por cobrar se miden al costo en su reconocimiento inicial y posterior, las cuentas por cobrar con una fecha de vencimiento superior a doce meses se miden a costo amortizado en su medición posterior.

**Cuentas por Pagar**

Se registran como cuentas por pagar, las obligaciones con terceros por la adquisición de bienes y uso de servicios, los Fondos de Inversión adicionalmente reconocen como cuentas por pagar la obligación que tiene sus inversionistas en la redención de participaciones.

Las cuentas por pagar se miden al costo en su reconocimiento inicial y posterior, las cuentas por pagar con una fecha de vencimiento superior a doce meses se miden a costo amortizado en su medición posterior.

**C. Retiro de aportes**

Registra la causación de los pagos por el retiro de aportes y de los rendimientos devengados por el mayor valor de la unidad al vencimiento.

El pago efectivo del retiro (se entiende como pago efectivo, el día en que se colocan los recursos a disposición del beneficiario), debe realizarse a más tardar el día siguiente a su causación.

**D. Cheques girados y no cobrados**

Corresponde al valor de los cheques girados por el Fondo y no cobrados al cabo de seis (6) meses, o al término establecido por el Fondo, el cual no podrá exceder del plazo citado.

**E. Impuestos corrientes y diferidos**

Según el Artículo 23-1 del Estatuto Tributario, los Fondos de Inversión Colectiva no son contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

A su vez, los Fondos de Inversión Colectiva efectuarán la retención en la fuente que corresponda a los rendimientos que se distribuyan entre los suscriptores o partícipes, al momento del pago y serán declarados junto con las demás retenciones en la fuente practicadas por el Fondo.

**F. Valor de la unidad**

La valoración del Fondo se efectúa en forma técnica con criterios exponenciales y de matemáticas financieras como lo establece el Capítulo XI de la Circular Externa No. 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia en el Numeral 1.1.3 (valor de la unidad para las operaciones del día t), en el cual se establece que una vez determinado el pre cierre del Fondo del día t, conforme a lo dispuesto en el numeral 1.1.1 (pre cierre del Fondo del día t), se debe calcular el valor de la unidad para las operaciones del día, de la siguiente manera:

$$VUOt = \frac{PCFt}{NUCt-1 + NENPt}$$

Donde:

VUOt = Valor de la unidad para las operaciones del día t

PCFt = Precierre del fondo de inversión colectiva para el día t

NUCt-1 = Número de unidades del fondo de inversión colectiva al cierre de operaciones del día t-1

NENPt = Número de nuevas participaciones en el día t. Aplicable únicamente para aquellos fondos que cumplan con las condiciones establecidas en el subnumeral 1.1.4.3.

El valor de la unidad a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de \$92.715,23 y \$67.600,31 respectivamente.

**G. Ingresos**

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la entidad y los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

**H. Gastos**

Agrupar las erogaciones y los cargos financieros y operativos en que incurre el Fondo en el desarrollo del giro normal de su actividad en un ejercicio determinado los cuales están estrictamente definidos en el reglamento del Fondo.

Para todos los fondos de inversión colectiva y para los fondos de capital privado que estén recibiendo permanentemente nuevos aportes de inversionistas, se incluirán los gastos a prorrata diariamente

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

durante el mes cuando el gasto corresponda al periodo mensual, o por el tiempo cubierto aunque supere el periodo mensual pero dentro de la anualidad correspondiente cuando los gastos estén directamente asociados a la generación de ingresos, tales como el gasto de actualización y nuevas tasas de valoración de los activos inmobiliarios, los cuales se utilizan por más de un mes o los gastos anuales como seguros e impuestos prediales entre otros. Para obtener el gasto diario se deberá tomar el valor total del mismo y dividirlo durante los días del mes o periodo correspondiente, en todo caso para el cierre del mes o anualidad correspondiente y según la naturaleza del gasto deberá estar incluido la totalidad de los mismos, así como los impuestos asociados (IVA, impuesto al consumo, retenciones, etc.).

En el reconocimiento inicial cuando se vayan a pagar por anticipado estos gastos, se tratan como otros activos no financieros, este activo va disminuyendo su valor diariamente cuando se incluye como gasto de acuerdo con lo mencionado en el párrafo anterior.

**I. Aportes de Capital, Derechos o Suscripciones**

El patrimonio del Fondo está conformado por el monto de los recursos aportados por los inversionistas, incluidos los rendimientos hasta esa fecha.

El Fondo podrá recibir aportes en especie contemplado en el reglamento en la cláusula 4.2, los aportes en especie deben hacer parte de los activos de Inversión del Fondo y deben cumplir con el objetivo y política de Inversión establecida en el Reglamento, por lo tanto, deberán ser sometidos al análisis y aprobación del Comité de Inversiones del Fondo. Solamente adquirirá la calidad de Inversionista en el evento en que se transfiera efectivamente la propiedad del activo al Fondo, esto es cuando quede registrada la escritura ante la oficina de registro e instrumentos públicos.

**J. Propiedades de Inversión**

El reconocimiento inicial de las propiedades de Inversión se realiza por el costo incurrido para adquirir o construir una partida de propiedades de Inversión, como los costos incurridos para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente, a partir de ese momento y diariamente la medición posterior se realiza a valor razonable.

Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por los Fondos de Inversión Inmobiliaria deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.

Por su parte, las inversiones en bienes inmuebles de los fondos de inversión colectiva administrados por las sociedades autorizadas para el efecto, y negocios administrados por sociedades fiduciarias, que de acuerdo con su régimen legal puedan invertir en bienes inmuebles, deberán ser valorados de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

En caso de que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el valor

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NCIF, y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. En todo caso, una vez actualizado el avalúo periódico, se deberá reconocer de forma inmediata, el mismo como valor razonable del inmueble.

En eventos extraordinarios, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar un nuevo avalúo de los inmuebles en un periodo diferente al estipulado, cuando lo considere necesario.

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Capítulo XI de la circular básica contable y financiera (circular externa 100 de 1995) numeral 3.2, a partir del mes de febrero de 2018, se empezó a valorar diariamente los activos del Fondo con el precio otorgado por un proveedor de precios especializado (precia), el cual utilizó para su modelo de valoración de los activos el enfoque de mercado (múltiplos comparables) y de ingreso (valor presente ajustado por tasa de descuento), otorgándole un valor razonable a cada uno de los activos inmobiliarios del portafolio y una tasa de valoración (precio) diaria.

En julio y diciembre de 2022 se realizó la revisión periódica de la valoración, con la cual se realizaron los ajustes en los activos del portafolio de acuerdo con los resultados otorgados por el modelo utilizado por el proveedor de precios.

El valor razonable y precio de valoración otorgado para cada tipo de activo bajo la metodología adoptada, debe ser revisado y ajustado de manera semestral o anual por el proveedor de precios, sin perjuicio, a que por consideración de la Sociedad Comisionista al determinar cambios en variables de negociación y/o de mercado que puedan afectar el valor de los activos o que se requiera la inclusión o exclusión en el modelo de un activo, tome la decisión de solicitar una revisión anticipada.

Los inmuebles que no hayan sido incluidos o se encuentre en proceso de inclusión en la metodología de valoración adoptada por el proveedor de precios, su valor corresponderá al valor razonable del inmueble de acuerdo con el avalúo realizado y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

va

Por otra parte, los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alícuotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

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

$IDA_t$  = Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por inmuebles en el día t

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

$A_i$  = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.  
 $D$  = Número de días del mes correspondiente.

**NOTA 4 - VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros y las propiedades de inversión, se utiliza el siguiente procedimiento de acuerdo con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera:

**a) Propiedades de inversión**

El valor razonable y precio de valoración es otorgado por un proveedor de precios de mercado para cada tipo de activo, el mismo debe ser revisado y ajustado de manera semestral o anual por el proveedor de precios, sin perjuicio, a que por consideración de la Sociedad Comisionista al determinar cambios en variables de negociación y/o de mercado que puedan afectar el valor de los activos o que se requiera la inclusión o exclusión en el modelo de un activo, tome la decisión de solicitar una revisión anticipada.

Los inmuebles que no hayan sido incluidos o se encuentre en proceso de inclusión en la metodología de valoración adoptada por el proveedor de precios, su valor corresponderá al valor razonable del inmueble de acuerdo con el avalúo realizado y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

Lo anterior implica el reconocimiento de los ajustes por valoración, mediante el uso de una base objetiva establecida por un tercero que aplica las técnicas permitidas por la NIIF 13 y precios observables (UVR).

**b) Inversiones en Fondo de Inversión Colectiva**

Para la actualización del valor razonable se utiliza el valor de unidad suministrados por el administrador de los Fondos de Inversión Colectiva en donde el Fondo tiene inversiones. Esto implica el reconocimiento del valor razonable y los ajustes por valoración, mediante el uso de una base objetiva establecida por un tercero que aplica las técnicas permitidas por la NIIF 13.

El Fondo mide los instrumentos financieros presentados como inversiones y las propiedades de inversión por su valor razonable con cambios en resultados a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los activos y pasivos para los cuales se mide o se revela el valor razonable en los estados financieros se categorizan dentro de la jerarquía de valor razonable, como se describe a continuación, considerando para ello el dato de entrada de nivel inferior que sea significativo para la medición del valor razonable en su conjunto con los siguientes niveles:

- Dato de entrada de Nivel 1: precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede tener acceso a la fecha de medición.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

- Dato de entrada de Nivel 2: técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada son distintos de los precios de cotización incluidos en el Nivel 1, pero son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.
- Dato de entrada de Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercados observables (variables no observables).

Las inversiones realizadas en Fondos de Inversión Colectiva y propiedades de inversión valoradas a UVR se encuentran en el nivel 2, las inversiones valoradas utilizando la tasa asignada por el proveedor de precios de mercado se encuentran en el nivel 3. Las inversiones son valoradas conforme con lo dispuesto en el capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995 emitida mediante la C.E 034 de 2014 de la superintendencia financiera de Colombia.

A continuación, se muestra los movimientos de las inversiones a valor razonable que se encuentran en el nivel 3.

| <b>Concepto</b>                                         |           | <b>Valor</b>      |
|---------------------------------------------------------|-----------|-------------------|
| Saldo al 1 de enero de 2022                             | \$        | 77.174.311        |
| Compras                                                 |           | 8.237.756         |
| Ventas                                                  |           | -                 |
| Ganancias/perdida en actualización del valor razonables |           | 10.444.333        |
| <b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>                 | <b>\$</b> | <b>95.856.400</b> |

**NOTA 5 - OBJETIVOS, POLÍTICAS Y PROCESOS PARA LA GESTIÓN DEL CAPITAL**

El Objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Rentar 2015 es proporcionar a los inversionistas un instrumento de Inversión a largo plazo y riesgo moderado, mediante la Inversión directa en activos inmobiliarios, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de Inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo. Para lograr su objetivo, el Fondo podrá celebrar cualquier clase de contrato sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades y contratos de cuentas en participación entre otros.

La estrategia del Fondo es identificar inmuebles construidos o por construir, con un buen potencial de valorización, generadores de flujos de renta por su utilización y que cumplan con los criterios establecidos en la cláusula 2.2 del Reglamento.

La Estrategia se desarrollará a través de los criterios adoptados por el Comité de Inversiones. Los Inversionistas reconocen consciente y expresamente que dichos criterios se desarrollarán conforme al Objetivo de Inversión del Fondo y atendiendo a su Política de conformidad con lo previsto en el



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

Reglamento. Así mismo, los Inversionistas declaran conocer que el Fondo está expuesto a los riesgos expresados en el Reglamento.

Para la gestión del capital se tendrá en cuenta el cumplimiento de las obligaciones de Progresión en calidad de administrador y Gestor del Fondo, las cuales están asignadas en el reglamento de constitución del Fondo y en la normatividad legal vigente aplicable (Decreto único 2555 de 2010 y sus modificaciones). También cuenta con órganos de control como es Comité de Inversiones y Gerente del Fondo, Comités de Riesgos y Junta Directiva, Revisoría fiscal y supervisión de las diferentes instancias de control interno de la Sociedad (Auditoría interna).

**NOTA 6 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo cuenta con ocho (8) inversiones inmobiliarias de las cuales tres (3) se realizaron mediante compra, cinco (5) se recibieron mediante aporte.

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre del 31 de diciembre de 2022 una ocupación del 84.83%, la cual incrementó un 465.53% frente a la ocupación registrada a diciembre de 2021 del 15% como resultado de los siguientes contratos de cuentas en participación que se firmaron el primero (1) de agosto del año 2022:

- Inmueble calle 134 - Alciautos s.a.s. (mazda)
- Inmueble calle 127 - Comercializadora Alcala Motor S.A.S (Honda-Suzuki- Hyunday)
- Inmueble Tunja i – Alborautos s.a.s. (Toyota)
- Inmueble Tunja i y Tunja ii - alborautos s.a.s. (Renault)
- Inmueble Tunja i y Tunja ii - Comercializadora Alcala Motor s.a.s (Honda-Suzuki- Hyunday)
- Inmueble Villavicencio - Comercializadora Alcala Motor s.a.s (Honda-Suzuki- Hyunday)

Para el año 2023 se pronostica que el FIC Rentar 2015 tenga un comportamiento positivo, esto influenciado por los ingresos provenientes de los arrendamientos como primer input, es importante indicar que se espera se mantengan los arrendatarios actuales, se trabaja para que se ocupen todos los espacios disponibles, adicionalmente con los contratos de cuentas en participación se espera un comportamiento estable, con algunos episodios de volatilidad generados por las situaciones coyuntura económica que puede presentar el país, es importante indicar que el sector donde se realiza la explotación comercial (sector automotriz) es altamente impactado por los comportamientos de las tasas de interés, lo que puede generar afectaciones a los resultados.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

**NOTA 7 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El saldo del efectivo a 31 de diciembre se comprendía en:

|                                | 2022                | 2021              |
|--------------------------------|---------------------|-------------------|
| Cta. Ahorros Bancolombia       | \$ 1.279.089        | \$ 160.494        |
| Cta. Ahorros Colpatría         | 45.492              | 305.588           |
| Cta. Corriente Bancolombia     | 9.754               | 16.830            |
| <b>Total Bancos Nacionales</b> | <b>\$ 1.334.335</b> | <b>\$ 482.912</b> |

A 31 de diciembre de 2022 no quedaron pendientes partidas conciliatorias significativas y no existen restricciones ni embargos sobre el efectivo y equivalente de efectivo.

**Equivalentes al efectivo**

A 31 de diciembre 2022 y 2021, el equivalente al efectivo del Fondo está compuesto por las inversiones realizadas en Fondos de Inversión Colectiva, se detallan a continuación:

| Inversiones a valor razonable instrumento patrimonio | 2022                | 2021              |
|------------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Credicorp capital (FIC alta liquidez)                | \$ 28.172           | \$ 12.944         |
| <b>Total participación Fondos a la vista</b>         | <b>\$ 28.172</b>    | <b>\$ 12.944</b>  |
| <b>Total efectivo y equivalentes al efectivo</b>     | <b>\$ 1.362.507</b> | <b>\$ 495.856</b> |

A 31 de diciembre de 2022, las cuentas del efectivo y equivalente al efectivo presentan una variación principalmente por el ingreso de los cánones de arrendamientos mensualmente y los contratos de cuentas en participación, se realizaron pagos por los gastos de operación del fondo, comisiones de administración e impuestos.

A 31 de diciembre 2022 y 2021, no existían restricciones ni embargos sobre el equivalente al efectivo.

**NOTA 8 – CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El saldo de las cuentas por cobrar a 31 de diciembre fue:

|                                    | 2022                | 2021             |
|------------------------------------|---------------------|------------------|
| Arrendamiento (1)                  | \$ 14.525           | \$ 6.963         |
| Cuentas en participación (2)       | 295.938             | -                |
| Descuento IVA retenido (3)         | 5.471               | 6.182            |
| Impuesto a las ventas retenido (4) | 29.050              | 9.414            |
| Devolución retenciones en exceso   | 33                  | -                |
| Otros (5)                          | 777.407             | -                |
| <b>Total cuentas por cobrar</b>    | <b>\$ 1.122.424</b> | <b>\$ 22.559</b> |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

- 1) El vencimiento de cartera a 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente:

| <b>CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2022</b> |                       |                               |                    |                     |
|------------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|---------------------|
| <b>NIT</b>                               | <b>NOMBRE CLIENTE</b> | <b>TOTAL DEUDA<br/>RENTAR</b> | <b>0 - 30 días</b> | <b>30 – 60 días</b> |
| 860051894                                | Banco Finandina S.A.  | \$ 14.525                     | \$ 7.563           | \$ 6.962            |
|                                          | <b>TOTAL CARTERA</b>  | <b>\$ 14.525</b>              | <b>\$ 7.563</b>    | <b>\$ 6.962</b>     |

El pago de la factura de 30 – 60 días se recibió en el mes de enero 2023.

| <b>CARTERA A 31 DE DICIEMBRE 2021</b> |                       |                               |                    |
|---------------------------------------|-----------------------|-------------------------------|--------------------|
| <b>NIT</b>                            | <b>NOMBRE CLIENTE</b> | <b>TOTAL DEUDA<br/>RENTAR</b> | <b>0 - 30 días</b> |
| 860051894                             | Banco Finandina S.A.  | \$ 6.963                      | \$ 6.963           |
|                                       | <b>TOTAL CARTERA</b>  | <b>\$ 6.963</b>               | <b>\$ 6.963</b>    |

El riesgo asociado sobre el pago de los arrendamientos se gestiona por medio de la evaluación de riesgo de crédito realizada a los potenciales arrendatarios, la cual debe superar una calificación superior a 50 puntos sobre una escala de 0 – 100. Considerando que los arrendatarios que tiene saldos de cartera vencidos tienen un buen habito de pago y un buen nivel de riesgo de crédito, no se solicitan garantías adicionales para cubrir los pagos y ante el incumplimiento en los cánones de arrendamiento se iniciaría el proceso de cobro jurídico.

- 2) Corresponde a los ingresos pendientes de pago de Alciautos SAS, de acuerdo con el beneficio obtenido por el Fondo por el contrato de cuentas en participación.
- 3) Corresponde a la retención del impuesto al valor agregado (IVA), practicada por los arrendatarios de los inmuebles sobre los pagos de los cánones de arrendamiento facturado y que no han sido debidamente certificados por los clientes, para poder realizar el respectivo descuento en la declaración de IVA.
- 4) Corresponde a la retención del impuesto al valor agregado (IVA) practicada y certificada por los arrendatarios de los inmuebles sobre los pagos de los cánones de arrendamiento facturados mensualmente.
- 5) Corresponde al cobro realizado del predial y de las pólizas del inmueble de Centro mayor a los otros dueños del inmueble por un valor del \$77.022, toda vez que el Fondo es dueño del 53.34% de dicho inmueble y realizó el pago del 100% de dichos gastos. De otra parte, el valor de \$700.385 corresponde a un comunicado de devolución realizada por el municipio de Tunja indicando el exceso en los pagos del impuesto predial.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

**NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de inversión a 31 de diciembre 2022 y 31 de diciembre 2021 estaban representadas en:

| <b>Propiedades de Inversión</b>          | <b>2022</b>          | <b>2021</b>          |
|------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| Avenida Carrera 7 No 45 – 55             | \$ 2.254.452         | \$ 2.552.045         |
| Lote ubicado en la vereda de Tierra Páez | 259.582              | 259.308              |
| Calle 134ª No 45 – 95                    | 21.843.760           | 15.462.084           |
| Calle 38ª sur No 34d – 50 Local 1 – 120  | 12.041.745           | 8.010.294            |
| Carrera 6 No 51 – 50                     | 17.227.786           | 21.539.531           |
| Carrera 6 No 51 – 50 Bodega              | 9.179.554            | 6.643.297            |
| Calle 1 No 33 – 92                       | 13.109.328           | 15.058.761           |
| Calle 127 No 19 – 74– 56                 | 19.940.193           | 7.648.991            |
| <b>Total activos materiales</b>          | <b>\$ 95.856.400</b> | <b>\$ 77.174.311</b> |

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo cuenta con ocho (8) inversiones inmobiliarias de las cuales tres (3) se realizaron mediante compra, cinco (5) se recibieron mediante aporte. En el mes de diciembre de 2022 se realizó revisión del valor razonable de estos inmuebles, con la cual se ajustaron los activos del portafolio de acuerdo con los resultados otorgados por el modelo utilizado por el proveedor de precios de mercado (PIP).

Las Inversiones inmobiliarias se describen a continuación:

- Inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 No 45 – 55 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: la perspectiva con este inmueble es desarrollar un proyecto mixto con área comercial y de vivienda universitaria para entregarlo en arriendo. El inmueble fue adquirido el 07 de diciembre 2016 y el costo de adquisición fue \$980.000. A 31 de diciembre de 2022 el valor razonable reconocido fue de \$2.254.452
- Lote ubicado en la vereda de Tierra Páez en el municipio de Chiquinquirá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: la perspectiva con este inmueble es desarrollar un proyecto mixto con área comercial y de vivienda para entregarlo en arriendo. El lote se recibió como aporte de inversionista el 02 de marzo del año 2017 por un valor de \$200.000. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$259.582.
- Inmueble ubicado en la Calle 134ª No. 45 – 95 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 15 de marzo del 2017 por un valor de \$11.491.155 y actualmente es utilizado como vitrina comercial para concesionario, zona de talleres y oficinas de servicios financieros. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$21.843.760.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

- Inmueble ubicado en la Calle 38ª sur No. 34 d – 50 Local 1 – 120 y Avenida Carrera 27 No. 38ª – 61 Sur del Centro Comercial Centro Mayor de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: se recibió el 53,34% del inmueble como aporte de inversionistas el 16 de marzo de 2017 por un valor de \$8.156.588 y actualmente es utilizado como vitrinas y locales. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$12.041.745.
- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión. El inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 31 de marzo 2017 por un valor de \$22.572.694 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$17.227.786.

En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio, se revela que este inmueble fue aportado en especie al Fondo, con una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que les otorgaría Banco Davivienda a sus aportantes. No obstante, lo anterior, en la recepción del inmueble a favor del Fondo se dejó constancia en la respectiva escritura pública, que el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario, fiador o avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por sus aportantes. Así mismo, el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del Banco Davivienda, ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, circunstancia que el Banco Davivienda manifestó expresamente que no estaba facultado para ejecutar judicialmente al Fondo, ni los bienes o derechos de los cuales es titular, sino únicamente respecto del bien inmueble sobre el cual existe la limitación de dominio. Las características del crédito sobre el cual existe la hipoteca son las siguientes:

La hipoteca quedó abierta en cuantía, y el crédito que respalda es una cartera comercial por valor de \$18.600.000, la tasa de interés corresponde a la DTF + 4,7%, con un plazo de 10 años, a favor de Banco Davivienda.

- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 51 – 50 Bodega número 24 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 03 de marzo del 2017 por valor de \$7.220.707 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. Al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$9.179.554.
- Inmueble ubicado en la Calle 1 No. 33 – 92 en el Condominio Uno A (1 A) de la ciudad de Villavicencio y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión, previo cumplimiento del registro ante la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio. El inmueble fue adquirido el 15 de marzo 2019 y el costo de adquisición fue de \$8.705.000 y al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$13.109.328.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

Se debe tener en cuenta que el inmueble adquirido cuenta con las siguientes limitaciones:

1. En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio, se revela que este inmueble presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue Banco Pichincha a Alborautos S.A. con NIT. 800.240.258-4 y a la Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A. con NIT 900.426.895-9. No obstante lo anterior, el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por los terceros. Así mismo, el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del Banco Pichincha, ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, en consecuencia en caso de incumplimiento de dichas obligaciones serán Alborautos S.A. y Alcala Motor S.A. los responsables para su pago sin perjuicio que el banco pueda ejecutar el inmueble en su calidad de acreedor hipotecario, con la mención especial que no puede solicitar la solidaridad del Fondo, Las características del crédito sobre el cual existe la hipoteca son las siguientes:

Hipoteca abierta a favor del Banco Pichincha, que respalda un cupo de crédito rotativo por valor de \$20.700.000, a una tasa de interés del IBR + 2,9%.

2. Adicionalmente, el inmueble cuenta con una medida cautelar consistente en inscripción de demanda en registro de instrumentos públicos del proceso ordinario de restitución de tenencia por reclamación de 760 metros cuadrados, el cual en fallo de primera instancia de fecha 19 de septiembre de 2017, se declaró posesión de mala fe y se ordena su restitución a su propietario. El fallo fue objeto de apelación por los sujetos procesales ante el Tribunal Civil de Villavicencio, quien decretó mediante oficio del 2 de agosto de 2019 prueba pericial por la sociedad colombiana de evaluadores seccional Orinoquia, para determinar el valor de los frutos percibidos y así establecer el valor de la restitución que debe realizar el poseedor al dueño del terreno. Adicionalmente, se identificó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de una nueva medida cautelar mediante oficio No. 1456 del 11 de mayo de 2018, proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Villavicencio, consistente en la inscripción de una demanda de un proceso verbal declaratorio de pertenencia contra el propietario del inmueble, quien a la fecha era la sociedad Alciautos S.A.S., Se contestó la demanda dentro del plazo previsto por la ley. Mediante auto del 15 de marzo de 2019, el juez ordenó a la parte demandante dar impulso al proceso y en caso de no realizar las actividades correspondientes por parte del demandante se podría decretar el desistimiento tácito, causal para la terminación anticipada del proceso. El 10 de marzo de 2021 se realizó el registro de personas emplazadas de conformidad con el artículo 108 del Código General del Proceso. Mediante auto de fecha 22 de abril de 2021 se nombró curador ad litem, mediante auto de fecha del 25 de octubre de 2022 se nombró a Jesus Enrique Carranza Ortiz.

En todo caso, según los términos contenidos en la promesa de compraventa y en caso de que como resultado del proceso impliquen una disminución de los metros cuadrados objeto de promesa de compraventa, se ajustará el precio de la compraventa.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

- Un inmueble construido bajo dos (2) matriculas inmobiliarias ubicadas en la Calle 127 No. 19 – 74 (Matricula No.50N-441608) y Calle 127 No 19 – 56 (Matricula No.50N-72053) de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión, del cual se esperaba empezar a recibir ingresos en el primer trimestre del año 2022, pero por los retrasos en las obras de adecuaciones del inmueble que se encuentran a cargo del tercero que lo va a usufructuar, el Comité de Inversiones amplió el plazo para iniciar a recibir una retribución por los inmuebles a partir del mes de agosto de 2022. A finales del mes de diciembre de 2022, se formalizó la escrituración del cien por ciento (100%) del inmueble a favor del Fondo, cuyo costo de adquisición fue de \$15.883.055 y al 31 de diciembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$19.940.193.
- 1. En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio, se revela que este inmueble presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue Banco Santander de Negocios Colombia S.A a Alborautos S.A. con NIT 800.240.258, Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A. con NIT 900.426.895, All Car Group S.A.S con NIT 900.478.977 y Alciautos S.A. con NIT 800.011.16. No obstante lo anterior, el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por los terceros. Así mismo, el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del Banco Santander de Negocios Colombia S.A, ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, en consecuencia en caso de incumplimiento de dichas obligaciones serán Alborautos S.A., Alcala Motor S.A., All Car S.A.S y Alciautos S.A., los responsables para su pago sin perjuicio que el banco pueda ejecutar el inmueble en su calidad de acreedor hipotecario, con la mención especial que no puede solicitar la solidaridad del Fondo.

Las características del crédito sobre el cual existe la hipoteca son las siguientes:

Hipoteca abierta a favor del Banco Santander de Negocios Colombia S.A, la cual respalda un cupo de crédito rotativo por valor de \$30.000.000 a una tasa de interés del IBR + 3%, el cual puede tomar cualquiera de las cuatro (4) compañías referenciadas anteriormente.

Es importante resaltar que actualmente de las ocho (8) inversiones inmobiliarias que tiene el fondo, tres (3) se encuentran hipotecados sin límite de cuantía respaldando operaciones de crédito de terceros. De igual forma, para llevar un monitoreo de las obligaciones financieras que se encuentran garantizadas con las hipotecas de los tres activos del fondo, periódicamente se realiza un seguimiento por parte del Área de Riesgo de las empresas beneficiadas de los préstamos, en donde se verifican los estados financieros y el comportamiento de pago.

Durante el año 2022 se realizó semestralmente la revisión del valor razonable de todas las propiedades de inversión teniendo en cuenta la metodología de valoración presentado por el proveedor de precios. El primer ajuste se realizó el 03 de agosto del 2022 de acuerdo con el informe entregado por el proveedor de precios en el cual se indica que el valor razonable de estas propiedades es de \$101.212.610, esto generó en la citada fecha una ganancia en el valor razonable de las

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

propiedades de inversión por \$22.046.537 y el segundo ajuste se realizó el 22 de diciembre del 2022 para las ocho (8) inversiones inmobiliarias que se tenían a esa fecha de acuerdo con el informe entregado por PIP en la cual se incorporaron los avalúos comerciales anuales de los activos ajustados con la realidad actual de mercado y el aumento en la vacancia de los inmuebles del portafolio del Fondo de acuerdo con el informe entregado por el proveedor de precios en el cual se indica que el valor razonable de estas propiedades es de \$85.772.881, esto generó en la citada fecha una pérdida en el valor razonable de las propiedades de inversión por \$17.951.758.

El 23 de diciembre del 2022 se realizó la compra definitiva del 50% del inmueble, cuyo costo de adquisición es de \$8.237.756, el cual empezó a realizar su respectiva valoración a UVR.

De acuerdo con la metodología de valoración diaria y del valor razonable de las propiedades de inversión asignado por el proveedor de precios de mercado, al cierre del año 2022 quedo registrada una pérdida en el valor razonable de 3 propiedades de inversión por un valor de \$6.558.771; para las otras 5 propiedades de inversión se registró una ganancia por un valor de \$15.272.418, y para parte del inmueble adquirido en el mes de diciembre de 2022 que empezó a valorar en UVR se generó una ganancia por un valor de \$1.730.687.

**NOTA 10 - CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de las cuentas por pagar a 31 de diciembre fue:

|                                                                      | <b>2022</b>       | <b>2021</b>       |
|----------------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Comisión de administración (1)                                       | \$ 299.761        | \$ 10.580         |
| Impuesto de IVA por pagar (2)                                        | 90.495            | 48.706            |
| Retención en la fuente (3)                                           | 8.318             | 771               |
| GMF por pagar a la sociedad (4)                                      | 6.008             | 30.581            |
| Cuenta por pagar de Servicios (5)                                    | 8.894             | -                 |
| Gastos por pagar a la Sociedad Comisionista (5)                      | 391               | 8.472             |
| Otros pasivos – Ingresos recibidos por anticipados (6)               | 745               | 745               |
| <b>Total Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar</b> | <b>414.612</b>    | <b>99.855</b>     |
| Pasivos por impuestos corrientes                                     | -                 | 46.823            |
| <b>Total</b>                                                         | <b>\$ 414.612</b> | <b>\$ 146.678</b> |

- 1) La Sociedad Comisionista cobra por la administración del Fondo una comisión fija y una Comisión variable. La comisión fija corresponde a 104 salarios mínimos mensuales vigentes al año, los cuales se causan diariamente y se cancelan mes vencido y una comisión variable que corresponde al 1,8% de los ingresos brutos recibidos por el fondo por concepto de explotación económica de los inmuebles (canon de arrendamiento, prima de arrendamiento, contrato de cuentas en participación). Lo anterior según lo estipulado en el reglamento del Fondo. Para el año 2022 se obtuvo mayores ingresos por la explotación económica de los inmuebles, lo que generó igualmente aumento de la comisión variable para la Sociedad Comisionista.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

- 2) Corresponde al Impuesto al Valor Agregado (IVA) por pagar una vez deducidos los impuestos descontables. El fondo genera cobro de IVA sobre los servicios de arrendamiento, el IVA cobrado a los arrendatarios es calculado de acuerdo con las normas fiscales colombianas.
- 3) Son los valores retenidos sobre los pagos a realizar por las compras y servicios adquiridos, y que de acuerdo con la normatividad tributaria el Fondo debe practicar. Este valor fue declarado y pagado en el mes de enero de 2023 ante la autoridad fiscal competente.
- 4) Corresponde a los valores por pagar a la Dirección de Impuestos (DIAN) generados en los pagos para adquisición de inmuebles.
- 5) Los gastos por pagar a la Sociedad Comisionista corresponden a valores por concepto de: custodia de valores (Santander Caséis Colombia S.A.) proveedor de precios de mercado y servicios de información de la Bolsa de Valores, que son asumidos por el Fondo y están contemplados en el reglamento. Para el año 2021 el servicio de valoración y actualización del valor razonable de las propiedades de inversión fue pagado por la Sociedad Comisionista, a partir del año 2022 se va a pagar directamente por el Fondo, lo que explica la variación de estas cuentas.
- 6) Corresponde a los pagos en exceso recibidos de los arrendatarios sobre los cánones de arrendamiento.

**PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

Los importes para liquidar antes y después de doce meses tras las fechas de presentación a 31 de diciembre de 2022 y 2021 son:

|                                                    | <b>2022</b>         |                      |
|----------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                                    | <b>Hasta un año</b> | <b>Más de un año</b> |
| Comisión de administración                         | \$ 299.761          | \$ -                 |
| Impuesto de IVA por pagar                          | 90.495              | -                    |
| Retención en la fuente                             | 8.318               | -                    |
| GMF por pagar a la sociedad                        | 6.008               | -                    |
| Cuenta por pagar de Servicios                      | 8.894               | -                    |
| Gastos por pagar a la Sociedad Comisionista        | 391                 | -                    |
| Otros pasivos – Ingresos recibidos por anticipados | 745                 | -                    |
| <b>Total</b>                                       | <b>\$ 414.612</b>   | <b>\$ -</b>          |

|                                                                      | <b>2021</b>         |                      |
|----------------------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                                                      | <b>Hasta un año</b> | <b>Más de un año</b> |
| Comisión de administración                                           | \$ 10.580           | \$ -                 |
| Impuesto de IVA por pagar                                            | 48.706              | -                    |
| Retención en la fuente                                               | 771                 | -                    |
| GMF por pagar a la sociedad por compra de inmueble                   | 30.581              | -                    |
| Gastos por pagar a la administradora                                 | 8.472               | -                    |
| Otros pasivos – Ingresos anticipados                                 | 745                 | -                    |
| <b>Total Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar</b> | <b>99.855</b>       | <b>-</b>             |
| Pasivos por impuestos corrientes                                     | 46.823              | -                    |
| <b>Total</b>                                                         | <b>\$ 146.678</b>   | <b>\$ -</b>          |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
 ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**NOTA 11 – PATRIMONIO**

Los saldos del patrimonio del año 2022 y 2021 comprendían:

| <b>PATRIMONIO</b>                                           | <b>2022</b>          | <b>2021</b>          | <b>Disminución</b>   |
|-------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|----------------------|
| Aportes de Capital, derechos o suscripciones                | \$ 97.975.418        | \$ 77.551.330        | \$ 20.424.088        |
| <b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b> | <b>\$ 97.975.418</b> | <b>\$ 77.551.330</b> | <b>\$ 20.424.088</b> |

Corresponde al valor de las participaciones de los inversionistas, las cuales son valoradas de acuerdo con lo establecido en la nota 3 literal F (Valor de la unidad). Durante el año el fondo generó una ganancia por un valor de \$28.624.088.

En sesión de Comité de Inversión del 22 de diciembre de 2022, se aprobó la devolución de rendimientos a los inversionistas por valor de \$8.200.000, correspondiente a parte de las utilidades acumuladas desde el inicio del fondo en el año 2016 hasta el 31 de diciembre 2021.

**NOTA 12 - INGRESOS**

El detalle de los ingresos es el siguiente:

|                                                      | <b>01 de enero al 31 de diciembre</b> |                  |
|------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|
|                                                      | <b>2022</b>                           | <b>2021</b>      |
| En arrendamiento de inmuebles (i)                    | \$ 1.663.378                          | 1.558.820        |
| En contrato de cuentas en participación (ii)         | 16.964.982                            | 4.317.313        |
| Por terminación de contratos de arrendamiento        | 41.307                                | -                |
| <b>Total ingreso de actividades ordinarias</b>       | <b>\$ 18.669.667</b>                  | <b>5.876.133</b> |
| Rendimientos cuentas de Ahorro                       | 11.801                                | 3.514            |
| Rendimientos en Fondos de inversión                  | 17.228                                | 1.935            |
| <b>Total Ingresos financieros</b>                    | <b>\$ 29.029</b>                      | <b>5.449</b>     |
| Otros Ingresos (iii)                                 | 495.167                               | 207              |
| Ganancia en valoración propiedades de inversión (iv) | 17.003.105                            | 69.315           |
| <b>Total</b>                                         | <b>\$ 36.196.968</b>                  | <b>5.951.104</b> |

- El aumento de los ingresos obtenidos por cánones de arrendamiento en el año 2022 con respecto al año 2021 se generó por nuevos contratos de arrendamiento firmados este año y por el incremento anual de acuerdo con los contratos de arrendamiento.
- Corresponde a la utilidad obtenida sobre los contratos de cuentas en participación suscritos en el año 2021 y 2022, sobre el cual el fondo obtuvo un beneficio para estos años correspondiente sobre la utilidad bruta de la operación que se generaba en los inmuebles aportados en el marco de un proyecto empresarial. Los ingresos fueron registrados de acuerdo con la certificación entregada por el partícipe gestor.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

- iii. El aumento respecto al año 2021 se genera principalmente por el recalcule y ajuste de la tarifa sobre la cual se pagó impuestos prediales para las vigencias 2018 a 2021 al municipio de Tunja, correspondiéndole al Fondo sobre la participación del inmueble ubicado en la Carrera 6 # 51-50, el valor de \$492.433.
- iv. Corresponde a la ganancia obtenida en la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con el valor calculado por el proveedor de precios de mercado, la TIR de valoración diaria y la actualización a UVR para los inmuebles que no tengan una metodología de valoración asignada por parte del proveedor de precios.

**NOTA 13 - GASTOS FINANCIEROS, DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN**

El detalle de los gastos fue el siguiente:

|                                                                |           | <b>01 de enero al 31 de diciembre</b> |                   |
|----------------------------------------------------------------|-----------|---------------------------------------|-------------------|
|                                                                |           | <b>2022</b>                           | <b>2021</b>       |
| Custodia de valores                                            | \$        | 3.947                                 | 5.148             |
| Pantallas Informativas                                         |           | 289                                   | 494               |
| Impuesto Predial (1)                                           |           | 449.625                               | 533.030           |
| Seguros (2)                                                    |           | 51.424                                | 46.522            |
| Comisión por administración Inmueble (3)                       |           | -                                     | 28.906            |
| Proveedor de precios de mercado                                |           | 14.821                                | 14.626            |
| Honorarios – Estudio títulos bienes.                           |           | 10.018                                | 7.010             |
| Legales                                                        |           | 413                                   | 419               |
| Publicidad y propaganda y otros gastos                         |           | 221                                   | -                 |
| Servicios Publico                                              |           | 1.344                                 | -                 |
| Mantenimiento y reparación                                     |           | 5.099                                 | -                 |
| <b>Total gastos de operación</b>                               | <b>\$</b> | <b>537.201</b>                        | <b>636.155</b>    |
| Comisión de administración (4)                                 |           | 440.054                               | 200.257           |
| Gastos financieros (5)                                         |           | 36.853                                | 38.260            |
| <b>Total gastos financieros, de operación y administración</b> | <b>\$</b> | <b>1.014.108</b>                      | <b>874.672</b>    |
| Perdida en valoración de propiedades de inversión (6)          |           | 6.558.772                             | 9.524.598         |
| <b>Tota Gastos</b>                                             | <b>\$</b> | <b>7.572.880</b>                      | <b>10.399.270</b> |

- 1) Corresponde al impuesto predial pagado por los inmuebles que el Fondo tiene reconocidos como propiedad de inversión.
- 2) Correspondiente a las pólizas todo riesgo de daños materiales adquiridas para los inmuebles del Fondo.
- 3) El Fondo mantuvo una relación comercial con una sociedad que administraba los locales del inmueble del Centro Comercial Centro Mayor hasta el cierre del primer semestre del año 2021, la cual estaba formalizada mediante un contrato de administración de inmuebles en arrendamiento.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

- 4) La Sociedad Comisionista cobra por la administración del Fondo una comisión fija que se causa diariamente y se cancela mes vencido y una comisión variable. Para el año 2022 se obtuvo mayores ingresos por la explotación económica de los inmuebles, lo que generó igualmente aumento de la comisión variable para la Sociedad Comisionista.
- 5) Los Gastos Financieros están comprendidos por el Gravamen Movimiento Financiero y las Comisiones, que corresponden a costos cobrados por el banco por las transacciones financieras realizadas mediante las cuentas bancarias corrientes o de ahorros.
- 6) Corresponde al gasto por la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con el valor calculado por el proveedor de precios de mercado, la TIR de valoración diaria y la actualización a UVR para los inmuebles que no tengan una metodología de valoración asignada por parte del proveedor de precios. Al cierre del año 2021 se generó pérdida en la valoración y actualización del valor razonable para 5 propiedades de Inversión y para el año 2022 se generó una pérdida para 3 propiedad de inversión.

**NOTA 14 - MADURACIÓN DE ACTIVO Y VENCIMIENTO DE PASIVOS**

El promedio ponderado de la maduración de los activos en el FIC Progresión Rentar 2015 a 31 de diciembre de 2022 fue:

| Maduración Portafolio   |               |                       |
|-------------------------|---------------|-----------------------|
| Portafolio              | Total         | Duración total (días) |
| FIC Inmobiliario Rentar | \$ 95.856.400 | 8.733                 |

**NOTA 15 - MEDIDAS DE RENDIMIENTO FUNDAMENTALES E INDICADORES QUE LA GERENCIA UTILIZA PARA EVALUAR EL RENDIMIENTO DE LA ENTIDAD**

La forma de evaluar el rendimiento del Fondo está dada por la medición de un benchmark sobre las rentabilidades obtenidas por diferentes Fondos de Inversión Colectiva inmobiliarios que se encuentren operando en el mercado y que tengan en su política de Inversión como objetivo la adquisición de activos para obtener rentas periódicas y valorizaciones futuras.

La rentabilidad anual del Fondo a 31 de diciembre de 2022 y 2021 fue la siguiente:

| Fondo           | 31/12/2022 | 31/12/2021 | Variación |
|-----------------|------------|------------|-----------|
| FIC Rentar 2015 | 37,15%     | -5,42%     | -785,42%  |

La rentabilidad es calculada por la metodología planteada por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 015 de 2016, capítulo XI, numeral 1.2 de la siguiente forma:

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

$$Rp(x,y) = \left[ \frac{VUO_y}{VUO_x} \right]^{(365/n)} - 1$$

Donde:

|                  |   |                                                                                |
|------------------|---|--------------------------------------------------------------------------------|
| Rp (x,y)         | = | Rentabilidad efectiva anual para el período comprendido entre los días x e y   |
| VUO <sub>y</sub> | = | Valor de la unidad para las operaciones del último día del período de cálculo. |
| VUO <sub>x</sub> | = | Valor de la unidad para las operaciones del primer día del período de cálculo. |
| n                | = | Número de días durante el lapso x e y                                          |

La rentabilidad en porcentaje expresa cuanto rento el capital en un periodo determinado.

**NOTA 16 - OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

- Con el objeto de ofrecer mayor dinamismo en el procedimiento de redenciones anticipadas de derechos del fondo, la Junta Directiva de Progresion Inversiones S.A (antes Progresion Sociedad Administradora de inversión S.A) en la sesión No. 183 efectuada el veintiocho (28) de marzo de 2022 aprobó la modificación del Reglamento en la cláusula correspondiente.
- La Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 286 de 2022, aprobó la cesión de activos, pasivos y contratos de Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A., con NIT. 900.266.415-1, a favor de la compañía Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., con NIT. 890.931.609-9 (antes denominada Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), lo que implica la cesión de la administración y gestión del fondo. De acuerdo a lo anterior y conforme a lo que establece el artículo 3.1.2.1.2 del Decreto 2555 de 2010, en armonía con lo dispuesto en el Reglamento, se notificó la cesión a los inversionistas del Fondo en el diario la República el 30 de marzo de 2022, a fin de que expresarán su aceptación o rechazo de la cesión. El plazo para recibir respuesta fue de 30 días calendario siguiente a la publicación realizada. Para aquellos que no deseaban continuar vinculados al mencionado Fondo, podían ejercer el derecho de retiro a través de la manifestación de rechazo de la cesión, sin que por este hecho se generará sanción ni penalidad de ningún tipo. Culminado el plazo dispuesto no se recibieron solicitudes de derecho de retiro.

Finalmente, el traslado de la cesión del Fondo ocurrió el 01 de junio de 2022 a favor de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., quien a la fecha mantiene la labor de administrador del Fondo.

Dado lo anterior, la Junta Directiva de la nueva Sociedad Comisionista en sesión ordinaria No. 424 efectuada el veintinueve (29) de junio de 2022 aprobó la modificación del Reglamento con la finalidad de actualizar la denominación de la Sociedad Comisionista del Fondo y el sitio web de la misma.

- De otra parte, la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad Comisionista en sesión No. 97 del 24 de noviembre de 2022, designó como Revisor fiscal a la firma de auditoría Moore Assurance

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

S.A.S, sociedad identificada con número de identificación tributaria No. 830.097.149-6, quien en adelante realizará las labores de revisoría fiscal del Fondo.

**NOTA 17 – ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Los ingresos mínimos por arrendamiento de inmuebles que se esperan recibir en el año 2023 y los próximos años, corresponden a lo proyectado según los vencimientos contractuales que se encuentran vigentes y la tasa de proyección de renovación:

| Periodo         | Ingresos     |
|-----------------|--------------|
| 2023            | \$ 2.475.056 |
| 2024            | \$ 2.701.697 |
| 2025            | \$ 2.839.213 |
| 2026            | \$ 2.981.174 |
| 2027            | \$ 3.122.840 |
| A más de 5 años | \$ 3.243.350 |

El arrendamiento proyectado a más de 5 años corresponde al valor anual estimado que se espera recibir para cada uno de los años siguientes, y sobre el cual se espera un incremento anualmente como mínimo del IPC.

Sin perjuicio de lo anterior el fondo espera percibir recursos por explotación económica de los inmuebles a través de contratos de cuentas en participación.

**NOTA 18 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante el año 2022 se activaron los contratos de cuentas en participación firmados con Alborautos S.A.S, Alciautos S.A.S y Comercializadora Alcala Motor S.A.S empresas que forma parte del grupo empresarial al cual pertenecen los inversionistas actuales del fondo, sobre estos contratos se reconocieron ingresos por \$16.964.982. Durante el año 2021 se reconocieron ingresos por \$4.317.313 correspondientes al beneficio obtenido en el contrato de cuentas en participación firmado con Alborautos S.A, empresa que forma parte del grupo empresarial al cual pertenecen los inversionistas actuales del fondo.

El Fondo mantuvo una relación comercial con una sociedad que administraba los locales del inmueble del Centro Comercial Centro Mayor hasta el cierre del primer semestre del año 2021, cuyos accionistas son vinculados a los inversionistas actuales del Fondo y la cual estaba formalizada mediante un contrato de administración de inmuebles en arrendamiento. Durante el año 2021 el Fondo reconoció en sus estados financieros gasto por administración de inmuebles por valor de \$28.906.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**NOTA 19 - PASIVOS Y ACTIVOS CONTINGENTES**

Al 31 de diciembre de 2022, no existen pasivos ni activos contingentes que reportar, sin perjuicio del seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que respalda los activos inmobiliarios que conforman el portafolio del fondo que fueron detalladas en nota 9.

**NOTA 20 - CONTROLES DE LEY**

Durante el año 2022 en materia de políticas, límites de Inversión, prohibiciones y conflicto de interés, las inversiones que conformaban el portafolio del Fondo de Inversión colectiva fueron llevadas conforme a las normas legales, su reglamento de constitución y a las políticas de la Sociedad Comisionista.

Con corte al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" cumplió con los requerimientos de capital impuestos externamente y no presentó modificaciones en objetivos, políticas y procesos para gestionar el capital.

**NOTA 21 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES  
MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD**

Progresión SCB como sociedad administradora del Fondo, cuenta con una Gerencia de Riesgos que depende directamente de la Presidencia, garantizando así su independencia de las áreas del Front y Back Office, en la cual se gestiona de forma integral los diversos riesgos (crédito, mercado, liquidez, operacional, SARLAFT, Seguridad de la información, Plan de continuidad del negocio) a los que se encuentran expuestos los recursos administrados conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, Progresión SCB ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

Entre los objetivos de la Gerencia de Riesgos se encuentra: identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos incurridos por la entidad en la administración del Fondo, así como la verificación del cumplimiento de políticas y límites establecidos. En la unidad de riesgos durante el periodo analizado se ha realizado las gestiones tendientes que garantizan el cumplimiento de límites contractuales y legales establecidos para la inversión de los recursos.

**RIESGO DE CRÉDITO - CONTRAPARTE:** Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los derechos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo. Cada inversión que realiza el Fondo implica que éste asume un riesgo que transfiere a sus suscriptores y que está determinado por la probabilidad que tiene la parte involucrada de cumplir con las obligaciones que se generan en el derecho. Ni Progresión SCB, ni el Fondo, pueden garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de alguna parte que tenga obligaciones para con el Fondo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

**RIESGO DE MERCADO:** Es el riesgo que representa la variación de los factores de riesgo de mercado (IPC, DTF, IBR, Tasa de Interés, entre otros), que puede llegar a generar una reducción o aumento en el valor de los activos que se encuentran expuestos a dichos factores. Progresión, cuenta con un sistema de gestión del Riesgo de Mercado, que permite identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo. La operación del FIC inmobiliario Progresión Rentar, se encuentra soportada en el aplicativo SIFI SQL. Este aplicativo permite realizar la valoración de activos del FIC en tanto que el cálculo y la generación del Valor en Riesgo (VaR) normativo e interno se realiza a través del aplicativo PWPRED.

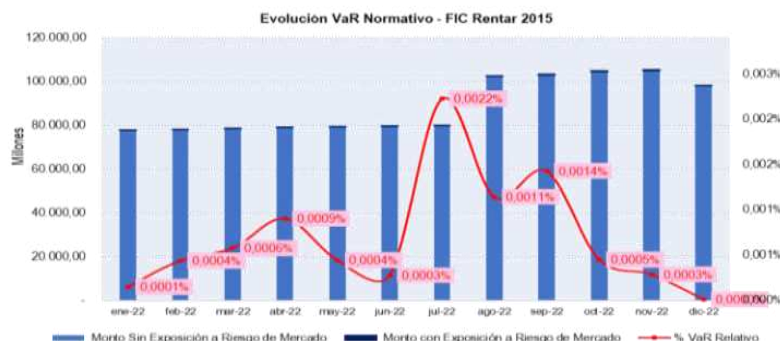
El Fondo se enfoca en realizar inversiones a corto y mediano plazo, donde sus activos principales no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, sin embargo, puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja proporción frente al nivel de activos y a los factores de riesgo de mercado.

Progresión SCB realiza la gestión del Riesgo de Mercado mediante el monitoreo constante de los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. En consecuencia, las posiciones que conforman el portafolio administrado son valoradas diariamente a precios de mercado según la normatividad vigente; para lo cual se cuenta con PIP como proveedor de precios de valoración oficial.

Progresión SCB realiza mensualmente el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Así mismo, cuenta con modelos internos para la determinación de la exposición a riesgo de mercado, estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual para cada uno de los portafolios administrados y se realiza el correspondiente seguimiento y monitoreo de los límites internos definidos para tal fin.

Al 31 de diciembre de 2022, las inversiones con exposición normativa a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar 2015 ascendieron a \$28.000 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$11.

A continuación, se presenta la evolución del VaR Normativo durante el 2022:



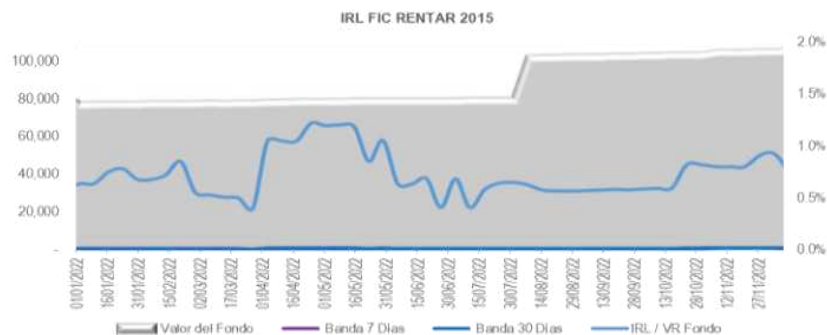


**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

Durante el periodo analizado, la medición del VaR ha estado dentro de los límites establecidos.

**RIESGO DE LIQUIDEZ:** Se refiere al riesgo de que el Fondo no cuente con los suficientes recursos para cumplir con sus obligaciones contractuales, lo cual puede llegar a generar un castigo en el valor de los activos de este.

Teniendo en cuenta que los activos principales del fondo son bienes inmuebles y otros derechos relacionados con inmuebles, estos pueden considerarse como activos de baja liquidez debido a la velocidad de venta de este tipo de activos; así mismo, la inversión en el Fondo es a largo plazo, en consecuencia, no se puede anticipar la formación de un mercado secundario que asegure una amplia negociación de los valores representativos de las Unidades de Participación.



Al cierre del 2022, la Sociedad continuó realizando seguimientos al comportamiento de pago de los diferentes arrendatarios.

La Sociedad Comisionista de Bolsa continuará monitoreando el comportamiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, así como las posibles cancelaciones o renegociaciones que se puedan presentar con el fin de anticiparse a situaciones de liquidez.

**RIESGO OPERACIONAL:** Es el riesgo que corre el Inversionista de que el Fondo incurra en una pérdida por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o, entre otros, por errores en el procesamiento de las operaciones por parte de la Sociedad Comisionista. Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. ha implementado y tiene en funcionamiento un Sistema de Administración de Riesgo Operacional que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 025 de 2020 y en Capítulo XXIII - Reglas relativas a la Administración del Riesgo Operacional. Dicho sistema está compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo, así mismo como la generación de una cultura en riesgo operacional mediante capacitaciones mensuales y anuales a todos los funcionarios de Progresión.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

Durante el año 2022 se registraron eventos de riesgos para el FIC Inmobiliario Progresión Rentar 2015, sin pérdida para el fondo, y sus planes de acción se gestionaron debidamente por los procesos de la Sociedad Comisionista.

Así mismo, se desarrollaron actividades periódicas de actualización de la documentación, gestión de los eventos de riesgos reportados en la entidad, evaluación de la efectividad de controles, generación de boletines de riesgo operacional con el fin de fortalecer la cultura; de igual forma en el mes de noviembre se efectuó la capacitación anual a los colaboradores de Progresión en concordancia con las disposiciones normativas, así como capacitaciones específicas para los gestores de riesgo operacional y en diciembre se realizó la actualización de las matrices de riesgo operacional.

**PLAN DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO (PCN):** Progresión cuenta con un plan de continuidad del negocio que incluye las políticas, controles y procedimientos necesarios para garantizar la continuidad de la operación y la recuperación de los sistemas de información, las bases de datos, procurando la seguridad de los empleados y de los clientes, así como la salvaguarda de los activos de la Sociedad

Parte del 2022, Progresión SCB mantuvo un esquema de trabajo en las oficinas bajo la modalidad de alternancia (presencial/trabajo en casa) garantizando el cumplimiento a los protocolos de bioseguridad establecido por la Sociedad, a partir del mes de octubre de 2022, se retomaron las actividades operativas 100% presencial.

Durante diciembre de 2022, se realizó la prueba anual del PCN con un alcance para los sistemas de SIFISQL, HERA, RACKFILER.

**SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD:** Se gestionan los planes de acción frente a la evaluación final del instrumento de madurez del sistema general de seguridad de la información, con la planeación de las diferentes tareas a ejecutar, de acuerdo con lo establecido en cada dominio de la ISO-27001 (Internacional Organization for Standardization) Norma adoptada por el ICONTEC en Colombia para regir un marco de trabajo en los sistemas de gestión de seguridad de la información (SGSI).

De acuerdo a lo establecido por la circular 033 de la Superintendencia Financiera de Colombia y a través del formato 408, se envía la información trimestral de incidentes de seguridad de la información y ciberseguridad, esta información es generada mediante el proceso de control y seguimiento sobre la infraestructura de la sociedad.

Se desarrolla por completo el proceso de validación de la matriz de usuarios y de perfiles, como requerimiento de las diferentes áreas de control involucrando los líderes de los procesos evaluados.

Así mismo se desarrolla la actualización de la matriz de activos de la información conforme al proceso de sinergia desplegado por la sociedad.

**RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** Es el riesgo que corre el Fondo al ser utilizado en operaciones que permitan dar apariencia de legalidad a activos

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas. La Entidad cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), para efectos de garantizar el adecuado funcionamiento de este de cara a los requerimientos normativos, en todas y cada una de las operaciones realizadas por los clientes y usuarios del Fondo.

Las políticas, controles y procedimientos implementados, para la administración de riesgos, son acciones que buscan la debida diligencia para prevenir el uso de nuestra entidad para propósitos ilícitos. Dichas acciones contemplan en otros aspectos, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con nuestra entidad, segmentación de los clientes, productos, canales y jurisdicciones, monitoreo de transacciones, capacitación al personal y reportes de operaciones sospechosas.

Durante el año 2022 se efectuaron ciertas actividades requeridas para la prevención del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo; entre ellas, la capacitación anual a los colaboradores de Progresión en concordancia con las disposiciones normativas, la capacitación de inducción a los nuevos colaboradores y el refuerzo de los existentes a través de la divulgación de noticias relacionadas con el SARLAFT. Se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos, los que actualizaron su información, las contrapartes de la Sociedad y los fondos así como sus proveedores a través de la implementación de mejores prácticas y una adecuada ejecución de procesos de verificación, el adecuado diligenciamiento de los formatos, documentación soporte, cruces en listas restrictivas y de control así como los resultados en motores de búsqueda LA/FT y las demás políticas establecidas por la junta directiva de la Sociedad.

**RIESGO TRIBUTARIO:** Corresponde a las modificaciones legales o en materia de regulación que impliquen una variación en las políticas nacionales o distritales frente a la imposición de nuevas contribuciones fiscales o parafiscales y que impacten directamente en los bienes susceptibles de Inversión del Fondo de Inversión Colectiva.

**RIESGO REGULATORIO:** Hace referencia a las modificaciones que de orden legal o reglamentario alteren las condiciones sobre los bienes sujetos a Inversión del Fondo de Inversión Colectiva. Lo anterior implica cambios, modificaciones o derogatorias de normas que hagan referencia a uso de suelos, Plan de Ordenamiento Territorial (en adelante POT), licitaciones, permisos, licencias y demás.

**RIESGO JURÍDICO:** Se refiere a la posibilidad de que las operaciones de Inversión en títulos valores y derechos de contenido crediticio que desarrolle el Fondo a pesar de que se hagan con instrumentos que cumplan los requisitos legales y jurídicos para hacer exigibles dichas inversiones, puedan terminar en litigio jurídico o que una de las contrapartes de las operaciones de Inversión incumpla con sus obligaciones y en el proceso legal de cobro se obtengan resultados desfavorables en derecho.

**RIESGO DE ENDEUDAMIENTO:** Dado que el Fondo de Inversión Colectiva tiene la posibilidad de endeudarse, esto conlleva a que los activos de este puedan llegar a verse expuestos a riesgos derivados de los cambios en las condiciones crediticias instrumentadas en los diferentes contratos. Adicionalmente, puede existir un riesgo derivado de la necesidad de obtener créditos transitorios para la financiación de activos aceptables para invertir, que puede traer consigo, el riesgo de disponibilidad

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

de recursos en el mercado o a tener que acceder a estos en condiciones más gravosas para el Fondo, afectando la rentabilidad de este.

**RIESGO DE DESINVERSIÓN:** Es posible que algunos de los activos o derechos de contenido económico en los que se inviertan los recursos del Fondo sean de difícil realización o desinversión a través de cualquiera de las estrategias de salida que pueden ejecutarse para realizar los beneficios económicos, si los hubiere. En estos casos, y sin perjuicio de la diligencia esperada, es posible que no pueda enajenarse alguno o algunos activos del Fondo o que se enajenen con pérdida para los Inversionistas.

**RIESGOS INHERENTES A LOS INMUEBLES:**

Desvalorización de los inmuebles: Entendido como la disminución en el valor razonable de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo, que ocasiona pérdidas para el Inversionista por cuanto la Inversión baja de precio.

Lucro cesante: Se refieren a los ingresos dejados de percibir por falta de arriendo o cualquier uso del inmueble y que puede llevar a la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los Inversionistas del Fondo con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento de los inmuebles que hacen parte del portafolio de este. Este riesgo depende de factores relacionados principalmente con las condiciones de adquisición del Activo Elegible. El Comité de Inversiones será el encargado de prever y analizar la situación y recomendar las acciones a seguir con el fin de minimizar las pérdidas.

Daños: Es el riesgo de pérdidas por hechos de fuerza mayor como terremotos, incendio, actos de terceros, entre otros, que pueden afectar negativamente los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo. Este riesgo es mitigado con las pólizas de seguro que cubren dichos riesgos.

Deterioro y adecuaciones de inmuebles: Hace referencia a la posibilidad de que los inmuebles que componen el portafolio del Fondo deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales de terceros. El Comité de Inversiones correspondiente determinará en todos los casos los amparos que se deben tomar para mitigar estos riesgos.

**NOTA 22 – GOBIERNO CORPORATIVO**

La Sociedad Comisionista, ha adoptado disposiciones en códigos internos con el fin de orientar su actividad de gestión y administración de Fondos de Inversión bajo las directrices corporativas. Estas directrices se fundamentan principalmente en la Lealtad; la Integridad, la Transparencia, la Competencia, la Responsabilidad Social y la Revelación de información con los grupos de interés.

La labor desempeñada por la Sociedad Comisionista en la administración de Fondos de Inversión es supervisada por las estructuras del gobierno corporativo de la compañía y las diferentes instancias de

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

control interno que la conforman. La siguiente es la estructura de gobierno de la Sociedad Comisionista:

**Asamblea de Accionistas:** Es el órgano superior de dirección de la Sociedad Comisionista, constituido por todas las personas naturales o jurídicas que sean titulares de acciones suscritas, reunido ordinaria o extraordinariamente. Designa a la Junta Directiva y al Revisor Fiscal.

**Junta Directiva:** Está compuesto por cinco miembros principales y cinco suplentes nombrados anualmente por la Asamblea de Accionistas. Es el órgano administrativo encargado de dirigir y controlar todos los negocios de la Sociedad Comisionista en función permanente de los derechos e intereses de los Accionistas y de los Inversionistas de los Fondos de Inversión bajo administración.

**Presidencia:** Es desempeñada por el presidente nombrado por la Junta Directiva. Es el representante legal de Sociedad Comisionista y bajo su responsabilidad está el funcionamiento de los negocios de la compañía.

**Gerente de los Fondos de Inversión colectiva y Fondos de Capital Privado:** Los Fondos de Inversión colectiva y Fondos de Capital Privado cuentan con un Gerente, de dedicación exclusiva, nombrado por la Junta Directiva de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., encargado de la gestión de las decisiones de Inversión efectuadas a nombre de los Fondos de Inversión. El Gerente se considera como administrador de la Sociedad Comisionista, con funciones exclusivamente vinculadas a la gestión de los Fondos de Inversión bajo su administración.

**Gerencias Funcionales:** Cuenta con las gerencias de áreas específicas de administración de la compañía. Estas personas son nombradas por el presidente y componen el Comité de Dirección, quien se encarga entre otros, de la revisión del estado de operación de los Fondos bajo administración y seguimiento en la ejecución de las decisiones de los comités de inversiones de los Fondos.

**Las instancias de asesoría son:**

**a. Comité de Inversiones**

La Sociedad Comisionista cuenta con un Comité de Inversiones responsable por el análisis de las inversiones y de los emisores en los que invierten los Fondos de Inversión, así como de la definición de los cupos de Inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, de conformidad con la política de Inversión y al perfil de riesgo de los Inversionistas.

**b. Comité de Riesgo**

El Comité de Riesgo es un órgano consultivo y de soporte del Comité de Inversiones, responsable del análisis del riesgo crediticio de las inversiones en los títulos valores que conforman algunos de los Fondos de Inversión colectiva, así como de los cupos de contraparte y emisores de los mismos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**Otras instancias:**

**a. Revisor Fiscal**

La Revisoría fiscal ejerce las funciones consagradas en las normas legales vigentes, en especial las previstas en el Artículo 207 del Código de Comercio y las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**b. Defensoría del Cliente**

La Sociedad Comisionista cuenta con un Defensor del Cliente, designado por la Asamblea General de Accionistas. La Defensoría del Cliente actúa como vocera de los clientes e Inversionistas de la Sociedad Comisionista y conoce, resuelve de forma objetiva y gratuita las quejas individuales, dentro de términos de ley, que sean presentadas con relación a un posible incumplimiento por parte de la Sociedad Comisionista de las normas legales o internas que rigen la administración de los Fondos de Inversión colectiva.

**c. Contralor Normativo**

La Sociedad Comisionista cuenta con un Contralor Normativo, designado por la Junta Directiva. El Contralor Normativo es una persona independiente que tiene a su cargo las funciones consagradas en el artículo 21 de la ley 964 de 2005, tendientes a asegurar que las sociedades comisionistas se adecuen al marco regulatorio del mercado de valores.

**Las instancias de control son:**

Además del seguimiento externo que hacen el ente regulador (la Superintendencia Financiera de Colombia) y la revisoría fiscal, La Sociedad Comisionista cuenta con instancias internas dedicadas de manera exclusiva al control de los Fondos de Inversión bajo su administración:

**a. Área de Auditoría Interna:** Encargada de realizar evaluaciones periódicas y seguimiento al cumplimiento de las políticas y procedimientos que rigen el control interno de la sociedad.

**b. Área de Gestión y Administración de Riesgos:** encargada de monitorear la exposición a riesgos financieros (de mercado, de crédito, de contraparte, operativo, entre otros) a los que se somete cada uno de los Fondos de Inversión Colectiva administrados.

**c. Comité de Control Interno:** Órgano colegiado de la Sociedad Comisionista encargado de monitorear la eficiencia del sistema del control interno mediante las evaluaciones y pruebas aplicadas por la Auditoría Interna. También podrá impartir instrucciones encaminadas a prevenir, corregir o evitar oportunamente eventos de riesgo que impacten en el normal desarrollo de los negocios de la Sociedad y de los Fondos que administra.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES**

Se presentaron los siguientes hechos subsecuentes entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha de autorización de los estados financieros:

1. Se recibió aporte en especie por parte del inversionista Alcala Motos S.A.S, por valor de \$11.994.011 correspondiente al predio denominado Tunja III, el inmueble está constituido por bodegas industriales y comerciales en la ciudad de Tunja departamento de Boyacá.

El Fondo empezará a percibir desde el 01 de enero de 2023 y reconocer el ingreso producto de la explotación comercial de los inmuebles que conforman la propiedad denominada Tunja III, con fundamento en la cesión de los contratos de arrendamientos existentes sobre los inmuebles.

2. Se recibió aporte en especie por parte del inversionista Alcala Motos S.A.S, del predio denominado Yopal, el inmueble está constituido por un lote rural en la ciudad de Yopal departamento de Casanare. El valor con el cual se aporta al Fondo es de \$4.496.177

A la fecha está pendiente la inscripción en el registro de instrumentos públicos de la jurisdicción de cada inmueble para proceder con el registro del aporte de conformidad con lo previsto en el reglamento del Fondo.

**NOTA 24 - APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A en sesión ordinaria del 28 de febrero 2023.