



INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores Accionistas
Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (Antes Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa):

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de septiembre de 2022 del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión Rentar 2015", administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (La Administradora) (Antes Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera intermedio al 30 de septiembre de 2022;
- el estado condensado de resultados y otro resultado integral intermedio por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio intermedio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022;
- el estado condensado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022; y
- las notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada, basada en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad", incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.



Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de septiembre de 2022 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Adriana Rocío Clavijo Cuesta
Revisor Fiscal de Progresión Sociedad
Comisionista de Bolsa S.A. (Antes Adcap
Colombia S.A. Comisionista de Bolsa)
T.P. 115083-T
Miembro de KPMG S.A.S.

15 de noviembre de 2022



INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)

Señores Accionistas
Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (Antes Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa):

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de septiembre de 2022 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) que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2022;
- el estado condensado de resultados y otro resultado integral por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó 30 de septiembre de 2022;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022; y
- las notas al reporte.

La administración es responsable por la preparación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, basada en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad", incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener



seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia 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), al 30 de septiembre de 2022, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Adriana Rocío Clavijo Cuesta
Revisor Fiscal de Progresión Sociedad
Comisionista de Bolsa S.A. (Antes Adcap
Colombia S.A. Comisionista de Bolsa)
T.P. 115083-T
Miembro de KPMG S.A.S.

15 de noviembre de 2022

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)

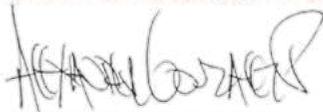
ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE 2021

(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre 2022	31 de diciembre 2021
ACTIVOS			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	\$ 705.636	\$ 495.856
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	437.237	22.559
Otros activos no financieros		4.640	5.282
Total activo corriente		1.147.513	523.697
Activo no corriente			
Propiedades de Inversión	9	102.244.876	77.174.311
Total activo no corriente		102.244.876	77.174.311
Total Activos		103.392.389	77.698.008
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y otros pasivos	10	37.121	99.855
Pasivos por impuestos corrientes	10	-	46.823
Total pasivo corriente		37.121	146.678
Total Pasivos		37.121	146.678
PATRIMONIO			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones		103.355.268	77.551.330
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo		103.355.268	77.551.330
Total Patrimonio		103.355.268	77.551.330
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 103.392.389	\$ 77.698.008

Las notas adjuntas 1 a 19 son parte integral de la información financiera condensada intermedia

Los suscritos Representante Legal y Contador Público, certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados, y que los mismos han sido preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad del fondo.



ALEXANDER GONZALEZ PEÑA
Representante Legal



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



ADRIANA ROCIO CLAVIJO CUESTA
Revisor Fiscal
T.P. 115083 -T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Veáse mi infome del 15 de noviembre de 2022)

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 CONDENSADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INTERMEDIO

(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los trimestres terminados al:		Por el periodo de nueve meses terminado al:	
		30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Ingresos de actividades ordinarias	11	\$ 432.061	\$ 2.465.958	\$ 1.343.027	\$ 4.943.147
Ganancia en valoracion de propiedades de inversion	9 y 11	23.521.433	27.175	25.237.078	245.984
Pérdida en valoracion de propiedades de inversion	9 y 12	(166.513)	591.640	(166.513)	(5.988.258)
Ganancia (Pérdida) bruta		23.786.981	3.084.773	26.413.592	(799.127)
Gastos financieros, de operación y administración	12	(45.855)	(74.660)	(626.886)	(790.531)
Resultado de actividades de operación		23.741.126	3.010.113	25.786.706	(1.589.658)
Ingreso financiero	11	6.032	752	17.232	4.274
Otros Ingresos	11	-	-	-	207
Ganancias (Pérdidas) del periodo atribuibles a los Inversionistas del Fondo		\$ 23.747.158	\$ 3.010.865	\$ 25.803.938	\$ (1.585.177)
Otro resultado integral		-	-	-	-
Ganancia (Pérdida) y otro resultado integral total atribuibles a los Inversionistas del Fondo		\$ 23.747.158	\$ 3.010.865	\$ 25.803.938	\$ (1.585.177)

Las notas adjuntas 1 a 19 son parte integral de la información financiera condensada intermedia

Los suscritos Representante Legal y Contador Público, certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados, y que los mismos han sido preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad del fondo.


 ALEXANDER GONZALEZ PEÑA
 Representante Legal


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


 ADRIANA ROCIO CLAVIJO CUESTA
 Revisor Fiscal
 T.P. 115083 -T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Véase mi infome del 15 de noviembre de 2022)

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 CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO
 (Expresado en miles de pesos colombianos)
 POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 2021

		Participaciones en el patrimonio
Saldo Inicial al 01 de Enero de 2021	\$	<u>82.767.852</u>
Cambios en el patrimonio		
Pérdida		(1.585.177)
Disminución de Participaciones de los Inversionistas		(721.534)
Total cambios en el patrimonio		<u>(2.306.711)</u>
Saldo al 30 de Septiembre de 2021		<u><u>80.461.141</u></u>
Saldo Inicial al 01 de Enero de 2022		<u>77.551.330</u>
Cambios en el patrimonio		
Ganancia		25.803.938
Total cambios en el patrimonio		<u>25.803.938</u>
Saldo al 30 de Septiembre de 2022	\$	<u><u>103.355.268</u></u>

Las notas adjuntas 1 a 19 son parte integral de la información financiera condensada intermedia

Los suscritos Representante Legal y Contador Público, certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados, y que los mismos han sido preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad del fondo.



ALEXANDER GONZALEZ PEÑA
 Representante Legal



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



ADRIANA ROCIO CLAVIJO CUESTA
 Revisor Fiscal
 T.P. 115083 -T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Veáse mi informe del 15 de noviembre de 2022)

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 CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO

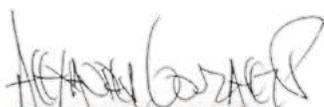
(Expresado en miles de pesos colombianos)

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE:

	2022	2021
Actividades de operación		
Ganancia / Pérdida del periodo	\$ 25.803.938	\$ (1.585.177)
Ajustes para conciliar la ganancia/pérdida del periodo con el efectivo neto provisto (usado en) las actividades de operación:		
(Ganancia) pérdida neta en el valor razonable de las propiedades de inversión	(25.070.565)	5.742.273
Cambios en activos y pasivos:		
(Disminución) cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y otros pasivos	(62.734)	(760.838)
(Disminución) pasivos por impuestos corrientes	(46.823)	-
(Incremento) cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	(414.678)	(3.783.813)
Disminución Otros activos no financieros	642	3.053
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	<u>209.780</u>	<u>(384.502)</u>
Actividades de financiación		
(Disminución) de participaciones de los inversionistas	-	(721.534)
Flujos de efectivo neto (usado en) las actividades de financiación	<u>-</u>	<u>(721.534)</u>
Aumento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>209.780</u>	<u>(1.106.036)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	495.856	1.245.745
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 705.636	\$ 139.709

Las notas adjuntas 1 a 19 son parte integral de la información financiera condensada intermedia

Los suscritos Representante Legal y Contador Público, certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados, y que los mismos han sido preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad del fondo.



ALEXANDER GONZALEZ PEÑA
 Representante Legal



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



ADRIANA ROCIO CLAVIJO CUESTA
 Revisor Fiscal
 T.P. 115083 -T
 Miembro de KPMG S.A.S.
 (Veáse mi infome del 15 de noviembre de 2022)

**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 - INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA
CONDENSADA AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022
(EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A. (en adelante la Sociedad Administradora) 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 Dynér 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 Administradora 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 estos.

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.

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 Administradora 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 administradora, no constituyen prenda general de los acreedores de ésta y estarán excluidos de la masa de bienes que puedan conformarse, para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la sociedad administradora.

La Sociedad Administradora 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 Administradora 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 Administradora 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 Administradora, 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 la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera intermedia condensada, contenida en 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.
- 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

Los estados financieros condensados del periodo intermedio no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2021. Las políticas contables aplicadas por el Fondo en estos estados financieros intermedios condensados son las mismas aplicadas por el Fondo en sus estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021.

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 administradora 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,
- 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.

Saldo al 1 de enero de 2022	\$	77.174.311
Compras		-
Ventas		-
Ganancias/perdida		25.070.565
Cambio neto en el valor razonable		-
Saldo al 30 de septiembre de 2022	\$	102.244.876

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

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 (No auditada)

Al 30 de septiembre de 2022, el Fondo cuenta con ocho (8) inversiones inmobiliarias de las cuales dos (2) se realizaron mediante compra, cinco (5) se recibieron mediante aporte y de una (1) se firmó promesa de compraventa por el 50% de inmueble construido sobre dos (2) matriculas inmobiliarias.

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre del tercer trimestre de 2022 una ocupación del 84.83%, la cual incremento un 88.74% frente a la ocupación registrada a septiembre de 2021 del 44.94% como resultado de los siguientes contratos de cuentas en participación que se firmaron el primero (1) de agosto del año en curso:

- Inmueble calle 134 - ALCIAUTOS S.A.S. (MAZDA)
- Inmueble calle 127 - COMERCIALIZADORA ALCALA MOTOR S.A.S. (HONDA-SUZUKI-HYUNDAI)
- 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- HYUNDAI)
- Inmueble Villavicencio - COMERCIALIZADORA ALCALA MOTOR S.A.S (HONDA-SUZUKI-HYUNDAI)

NOTA 7 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo del efectivo a 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021 comprendía:

	2022		2021
Cta. Ahorros Bancolombia	\$ 40.980	\$	160.494
Cta. Ahorros Colpatria	144.447		305.588
Cta. Corriente Bancolombia	1.526		16.830
Total Bancos Nacionales	\$ 186.953	\$	482.912

A 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021, no existían restricciones ni embargos sobre el disponible.

Equivalentes al efectivo

A 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 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)	\$ 518.683	\$ 12.944
Total participación Fondos a la vista	\$ 518.683	\$ 12.944
Total efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 705.636	\$ 495.856

A 30 de septiembre 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 respectivos pagos realizados por los gastos de operación del fondo, comisiones de administración e impuestos.

A 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 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 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021 fue:

	2022	2021
Arrendamiento (1)	\$ 128.734	\$ 6.963
Descuento IVA retenido (2)	21.080	6.182
Impuesto a las ventas retenido (3)	3.076	9.414
Devolución retenciones en exceso	32	-
Otros (4)	284.315	-
Total cuentas por cobrar	\$ 437.237	\$ 22.559

1) El vencimiento de cartera a 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021 es el siguiente:

CARTERA A 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022

NIT	NOMBRE CLIENTE	TOTAL DEUDA RENTAR	0 - 30 días	31 - 90	91 - 180	181-360
860051894	Banco Finandina S.A.	\$ 6.962	\$ 6.962			
860016640	TCC Transportadora	121.772		\$ 25.816	\$ 71.967	\$ 23.989
	TOTAL CARTERA	\$ 128.734	\$ 6.962	\$ 25.816	\$ 71.967	\$ 23.989

La cartera vencida con el arrendatario TCC, corresponde al inmueble que fue desocupado por el arrendatario sin dar cumplimiento a los plazos de notificación y entrega estipulados en el contrato de arrendamiento. Por lo que se facturó hasta el mes de julio y se entregó el cobro a una oficina de abogados externa.

CARTERA A 31 DE DICIEMBRE 2021

NIT	NOMBRE CLIENTE	<u>TOTAL DEUDA RENTAR</u>	<u>0 - 30 días</u>
860051894	Banco Finandina S.A.	\$ 6.963	\$ 6.963
	TOTAL CARTERA	\$ 6.963	\$ 6.963

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 hábito 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 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.
- 3) 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.
- 4) Corresponde al cobro realizado del predial y de las pólizas del inmueble Calle 127 ya que el fondo es dueño del 50% y de centro mayor es dueño del 53.34%, el fondo realizó el pago al 100% y se le está cobrando a los otros dueños de los inmuebles.

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión a 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre 2021 estaban representados en:

Propiedades de Inversión	2022	2021
Avenida Carrera 7 No 45 – 55	\$ 2.587.572	\$ 2.552.045
Lote ubicado en la vereda de Tierra Páez	261.080	259.308
Calle 134 ^a No 45 – 95	23.469.083	15.462.084
Calle 38 ^a sur No 34d – 50 Local 1 – 120	11.738.396	8.010.294
Carrera 6 No 51 – 50	21.373.018	21.539.531
Carrera 6 No 51 – 50 Bodega	12.242.718	6.643.297
Calle 1 No 33 – 92	18.025.046	15.058.761
Calle 127 No 19 – 74– 56	12.547.963	7.648.991
Total activos materiales	<u>\$ 102.244.876</u>	<u>\$ 77.174.311</u>

Al 30 de septiembre del 2022 el Fondo cuenta con ocho (8) inversiones inmobiliarias de las cuales dos (2) se realizaron mediante compra, cinco (5) se recibieron mediante aporte y una (1) se firmó promesa de compraventa por el 50% de inmueble construido sobre dos (2) matriculas inmobiliarias. En el mes de agosto se realizó la revisión periódica de estos inmuebles 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 de mercado, 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. No obstante, lo anterior, cualquier proyecto inmobiliario está suspendido ante la incertidumbre sobre la coyuntura económica actual. El inmueble fue adquirido el 07 de diciembre 2016 y el costo de adquisición fue \$980.000. A 30 de septiembre de 2022 el valor razonable reconocido fue de \$2.587.572.
- 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. A 30 de septiembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$261.080.
- 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. A 30 de septiembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$23.469.083.
- Inmueble ubicado en la Calle 38ª sur No 34d – 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% 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. A 30 de septiembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$11.738.396.
- 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. A 30 de septiembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$21.373.018.

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 le 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 ni fiador, ni 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. A 30 de septiembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$12.242.718.
- 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 30 de septiembre de 2022, el valor razonable reconocido fue de \$18.025.046.

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 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. No obstante, lo anterior, debido a la no aceptación al cargo de curador ad litem ha habido relevos, estando pendiente la aceptación de la última designación proferida mediante auto de fecha 14 de julio de 2022.

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.

- El 50% de un inmueble construido bajo dos (2) matriculas inmobiliarias ubicadas en la Cll 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 el por 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 hasta el mes de agosto de 2022. Las retribuciones efectivamente se empiezan a generar desde el 1 de agosto del año en curso. El 50% restante del inmueble se estima que será adquirido al cierre del año 2022. El inmueble fue adquirido el 28 de diciembre de 2021, cuyo costo de adquisición del 50% del inmueble fue \$7.645.299 y al 30 de septiembre de 2022 el valor razonable reconocido en el portafolio era de \$12.547.963.

Se tiene proyectado que al cierre de diciembre de 2022 se perfeccioné la compraventa del saldo del 50% del inmueble que ya hace parte del portafolio del Fondo y que se constituye en dos (2) matriculas inmobiliarias ubicadas en la Cll 127 No 19 – 74 (Matricula No.50N-441608) y Calle 127 No 19 – 56 (Matricula No.50N-72053) de la ciudad de Bogotá

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 los ocho (8) inmuebles 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 dos 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.

En el mes de agosto de 2022 se realizó el ajuste del valor razonable de las propiedades de inversión y en la tasa de valoración diaria suministrada por el proveedor de precios, después de ser validado por parte de la administración y del comité de inversiones los resultados de la actualización de los modelos de valoración presentados por el proveedor de precios. El 03 de agosto del 2022 se realizó el ajuste al valor de cada uno de los activos al valor razonable e ingresando la nueva TIR, 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 propiedades de inversión por \$22.046.537. Como consecuencia de lo anterior, se presentó un aumento en el valor razonable de las propiedades de inversión en \$25.070.565 reflejando así para el cierre del tercer trimestre una ganancia en valoración de \$25.237.078 para 7 propiedades de inversión y una pérdida en valoración de \$166.513 para 1 propiedades de inversión.

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

El saldo de las cuentas por pagar a 30 de septiembre 2022 y 31 de diciembre de 2021 fue:

	2022	2021
Comisión de administración (1)	\$ 10.969	\$ 10.580
Impuesto de IVA por pagar (2)	24.629	48.706
Retención en la fuente (3)	151	771
GMF por pagar a la sociedad por compra de inmueble	-	30.581
Gastos por pagar a la sociedad administradora (4)	627	8.472
Otros pasivos – Ingresos recibidos por anticipados (5)	745	745
Total Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	37.121	99.855
Pasivos por impuestos corrientes	-	46.823
Total	\$ 37.121	\$ 146.678

- 1) La Sociedad Administradora 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.

- 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 octubre de 2022 ante la autoridad fiscal competente.
- 4) Los gastos por pagar a la Sociedad Administradora corresponden a valores por concepto de: custodia de valores (Santander Caceis Colombia S.A.) pantallas informativas (Bolsa de Valores de Colombia), entre otros, que son asumidos por el Fondo y están contemplados en el reglamento.
- 5) Corresponde a los pagos en exceso recibidos de los arrendatarios sobre los cánones de arrendamiento.

NOTA 11 - INGRESOS

El detalle de los ingresos es el siguiente:

	01 de enero al 30 de septiembre		01 de julio al 30 de septiembre	
	2022	2021	2022	2021
En arrendamiento de inmuebles (i)	\$ 1.343.027	1.157.283	\$ 432.061	389.529
En contrato de cuentas en participación (ii)	-	3.785.864	-	2.076.429
Total ingreso de actividades ordinarias	\$ 1.343.027	4.943.147	\$ 432.061	2.465.958
Rendimientos cuentas de Ahorro	9.492	2.011	1.688	185
Rendimientos en Fondos de inversión	7.740	2.263	4.344	567
Total Ingresos financieros	\$ 17.232	4.274	\$ 6.032	752
Otros Ingresos	-	207	-	-
Ganancia en valoración propiedades de inversión (iii)	25.237.078	245.984	23.521.433	27.175
Total	\$ 26.597.337	5.193.612	\$ 23.959.526	2.493.885

- i. El aumento de los ingresos obtenidos por cánones de arrendamiento a 30 de septiembre 2022 con respecto a 30 de septiembre 2021 se generó por nuevos contratos de arrendamiento firmados este año y por el incremento anual de acuerdo con los contratos de arrendamiento.
- ii. Corresponde a la utilidad obtenida en el contrato de cuentas en participación suscrito con Alborautos, sobre el cual el fondo obtuvo un beneficio para el año 2021 correspondiente al 50% de 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 gestor. En sesión extraordinaria del 29 de septiembre de 2021 el Comité de Inversiones del Fondo aprobó la terminación por mutuo acuerdo del contrato de cuentas en participación suscrito con Alborautos a partir del 30 de septiembre de 2021.
- iii. Corresponde a la ganancia obtenida por el ajuste del valor razonable de las propiedades de inversión y la valoración diaria con la tasa asignada por el proveedor de precios de mercado,

para los inmuebles que no tengan una metodología de valoración asignada por parte del proveedor de precios la ganancia se genera por la variación de la Unidad de Valor Real (UVR). El aumento de la ganancia a 30 de septiembre 2022 con respecto a 30 de septiembre 2021 se generó principalmente por el ajuste del valor razonable de las propiedades de inversión

NOTA 12 - GASTOS FINANCIEROS, DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos fue el siguiente:

	01 de enero al 30 de septiembre		01 de julio al 30 de septiembre	
	2022	2021	2022	2021
Custodia de valores	\$ 3.058	3.732	\$ 1.126	1.147
Pantallas Informativas	335	376	119	115
Impuesto Predial (1)	449.625	533.030	-	-
Seguros (2)	51.424	46.522	(57)	-
Comisión por administración Inmueble (3)	-	28.906	-	-
Proveedor de precios de mercado	8.718	10.960	3.265	3.656
Honorarios – Estudio títulos bienes.	908	-	-	-
Legales	203	245	98	-
Publicidad y propaganda y otros gastos	221	-	221	-
Servicios Publico	675	-	675	-
Mantenimiento y reparación	5.099	-	4.737	-
Total gastos de operación	\$ 520.266	623.771	\$ 12.206	4.918
Comisión de administración (4)	101.961	159.648	33.991	68.203
Gastos financieros (5)	4.659	7.112	1.680	1.539
Total gastos financieros, de operación y administración	\$ 626.886	790.531	\$ 45.855	74.660
Perdida en propiedades de inversión (6)	166.513	5.988.258	166.513	(591.640)
Tota Gastos	\$ 793.399	6.778.789	\$ 212.368	(516.980)

- 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.
- 4) La Sociedad Administradora cobra por la administración del Fondo una comisión fija anual de ciento cuatro (104) Salarios mínimos legales mensuales vigentes-SMLMV que se causa diariamente y se cancela mes vencido y una comisión variable de uno punto ocho por ciento (1.8%) calculada sobre los ingresos recibidos por la explotación económica de los activos de

inversión del fondo (canon de arrendamiento, contratos en cuentas en participación, entre otros), lo anterior según lo estipulado en el reglamento.

- 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 30 de septiembre 2021 se generó una pérdida en la valoración y actualización del valor razonable para 4 propiedades de Inversión, al 30 de septiembre 2022 se generó una pérdida para 1 propiedad de inversión.

NOTA 13 - MEDIDAS DE RENDIMIENTO FUNDAMENTALES E INDICADORES QUE LA GERENCIA UTILIZA PARA EVALUAR EL RENDIMIENTO DE LA ENTIDAD (No auditada)

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.

NOTA 14 - OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

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 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.

Los estados financieros del año 2021 y del primer trimestre del año 2022 fueron auditados por la revisoria fiscal de la anterior administradora de los fondos.

NOTA 15 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el tercer trimestre del año 2022 no se recibieron ingresos por cánones de arrendamientos de partes relacionadas. No obstante, para el tercer trimestre del año 2022 se activan 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 y los cuales inician el 1 de agosto de 2022.

NOTA 16 - CONTROLES DE LEY

Durante el tercer trimestre de 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 Administradora.

Con corte al 30 de septiembre 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 17 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD (No auditada)

Progresión SCB como sociedad administradora del Fondo, cuenta con una Gerencia de Riesgos que depende directamente de la Gerencia General. 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 expuesto 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 de 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 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.

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 PWPREI.

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 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. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual para cada uno de los portafolios administrados, mapeando las posiciones activas y pasivas del libro de tesorería, dentro de los factores de riesgo y bandas de tiempo establecidas en el modelo estándar.

Al 30 de septiembre de 2022, las inversiones con exposición normativa a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar 2015 ascendieron a \$518.683 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$1.477.

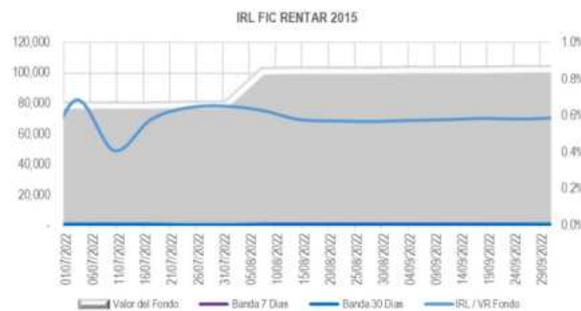
A continuación, se presenta la evolución del VaR Normativo durante el tercer trimestre:



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.



Durante el tercer trimestre del año, 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 Administradora. 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.

Durante el trimestre de análisis no se reportaron eventos de riesgo para el FIC Inmobiliario Progresión Rentar 2015.

PLAN DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO (PCN): Progresión cuenta con un plan de continuidad del negocio de 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

En el tercer trimestre del 2022, la Sociedad continuó con el plan de regreso a las oficinas bajo la modalidad de alternancia (presencial/trabajo en casa) garantizando el cumplimiento a los protocolos de bioseguridad establecido por la Sociedad.

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 a 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 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 lideres 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 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 del mismo de cara a los requerimientos normativos, en todas y cada una de las operaciones realizadas por los clientes y usuarios del Fondo.

Durante el tercer trimestre del año se continuó con las actividades de 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 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 18 – GOBIERNO CORPORATIVO

La Sociedad Administradora, 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 Administradora en la administración de Fondos de Inversión es supervisada por las estructuras del gobierno corporativo de la compañía y las diferentes instancias de control interno que la conforman. La siguiente es la estructura de gobierno de la Sociedad Administradora:

Asamblea de Accionistas: Es el órgano superior de dirección de la Sociedad Administradora, 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 Administradora 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 Administradora 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 Administradora, 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 Administradora 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.

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 Administradora 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 Administradora y conoce y 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 Administradora de las normas legales o internas que rigen la administración de los Fondos de Inversión colectiva.

c. Contralor Normativo

La Sociedad Administradora 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 Administradora 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 Administradora 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.

NOTA 19 - HECHOS POSTERIORES

No se presentaron eventos subsecuentes entre el 30 de septiembre de 2022 y la fecha de autorización de los estados financieros.