INFORME DEL REVISOR FISCAL DE PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA – FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II

Señores Inversionistas
Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II
Administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa

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, Capitulo 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 II, administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 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 2023, 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 adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera individual del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II al 31 de diciembre de 2023, el resultado 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

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros. Soy independiente del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores 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 y he cumplido con mis demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

Párrafo de énfasis

Como se menciona en las notas 19, 20 y 22 a los estados financieros del 31 de diciembre de 2023, el reglamento del Fondo establece que los activos principales deben tener un límite mínimo de 75% y los depósitos de recursos líquidos deben estar en un máximo de 25%. Desde el mes de julio de 2023 dichos limites no se alcanzaron. A 31 de diciembre de 2023 el porcentaje que representa los activos principales fue del 70,4% y el porcentaje que representa los depósitos de recursos líquidos fue del 29,28%. En el mes de enero del 2024 se hicieron nuevas inversiones que permitieron que el Fondo alcanzarlos limites mencionados.

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 II, por el año terminado el 31 de diciembre de 2023. 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
Estimación Sobre las Propiedades de Inversión Como se indica en la nota 10 y 13 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, se presenta unas propiedades de inversión por $9.400 millones y una ganancia en valoración de las propiedades de inversión por $560 millones, las cuales corresponden a valoraciones realizadas por el método de ingresos que tienen cierto grado de subjetividad. En consecuencia, la estimación y presentación a los inversionistas de las propiedades de inversión y rentabilidades puede cambiar en el tiempo por el comportamiento de mercado.	Para resolver esta cuestión clave de auditoría, he realizado los siguientes procedimientos: - Validación de la resolución por medio de la cual se otorgó el certificado de autorización por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia del tercero como proveedores de precios para la valoración. - Verificar que la valoración incluya los indicadores, bases y metodología utilizados para la determinación del valor razonable. - Evaluar el posible conflicto de interés o influencia de otros en el juico profesional del experto. - Verificación del registro contable correspondiente. - Verificación de proveedor de precios por la super intendencia financiera

Transacciones con Partes Relacionadas Las transacciones con partes relacionadas pueden implicar una presentación errónea en los estados financieros por posibles operaciones, estructuras o transacciones que resulten complejas y que no sean identificables para el auditor. Como se indica en la nota 18 a los estados financieros, las inversiones con recursos de las partes relacionadas del Fondo ascienden a $5.046 millones, con una participación del 37,88% sobre el total de los aportes del Fondo.	Para resolver esta cuestión clave de auditoría, hemos realizado los siguientes procedimientos para identificar las partes relacionadas, sus transacciones y revelación en las notas y estados financieros, sin encontrar excepciones: - Declaraciones escritas de la administración con relación a la identificación, contabilización y revelación de las transacciones entre partes relacionadas. - Comprensión de las relaciones y transacciones entre partes relacionadas. - Análisis de riesgo de fraude. - Revisión de actas de comité de inversiones, riesgos, vigilancia, auditoría y Junta Directiva. - Confirmación de saldos a las partes relacionadas. - Revisión documental de transacciones. - Revisión de revelaciones adecuadas y presentación razonable de acuerdo con el marco de referencia.

Otros asuntos

Los estados financieros individuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2022 se presentan para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mí informe de fecha 28 de febrero de 2023, 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 II en relación con los estados financieros individuales.

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros individuales de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) autorizada por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) 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 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.

En la preparación de los estados financieros individuales del Fondo, la Administración es responsable de evaluar la capacidad para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con este asunto.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables por la supervisión del proceso de información financiera de Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II.

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 error material, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable significa un alto grado de seguridad, pero no garantiza de que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros individuales.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría; así mismo:

- Identifico y valoro los riesgos de error material en los estados financieros individuales, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias.

- Evalúo lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.

- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros individuales o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de operar como un negocio en marcha.

- Evalúo la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros individuales, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros individuales representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

- Comunico a los responsables del gobierno de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., entre otros asuntos, el alcance y el momento de realización de la auditoría planeados y los resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en mis demás labores de revisoría fiscal, conceptúo también que durante el año 2023:

a) La contabilidad de Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II 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 II, excepto por lo mencionado en el párrafo de énfasis.

c) La correspondencia, los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.

d) Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., 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.

Shirly Andrea Pulido Pérez
Revisor Fiscal Principal
Tarjeta Profesional No 89804-T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.
Carrera 7 No. 71-52, Of. 1502, Torre B. Edificio Los Venados

22 de febrero de 2024

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE 2022

(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
ACTIVOS			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	$ 3.912.452	$ 2.202.511
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	9	50.010	790
Total activo corriente		**3.962.462**	**2.203.301**
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	10	9.399.983	8.840.357
Total activo no corriente		**9.399.983**	**8.840.357**
Total Activos		**13.362.445**	**11.043.658**
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	11	39.418	33.325
Pasivo por impuesto corriente	11	3.200	2.002
Total pasivo corriente		**42.618**	**35.327**
Total Pasivos		**42.618**	**35.327**
PATRIMONIO			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	12 y 18	13.319.827	11.008.331
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo		**13.319.827**	**11.008.331**
Total Patrimonio		**13.319.827**	**11.008.331**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**$ 13.362.445**	**$ 11.043.658**

Las notas adjuntas 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 II
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A

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

	Nota	Por los trimestres terminados el: 31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Ingresos de actividades ordinarias		$ 248.730	$ 221.978
Ganancia en valoración de propiedades de inversión		151.997	130.654
Ganancia bruta		**400.727**	**352.632**
Gastos financieros, de operación y administración		(119.957)	(114.764)
Resultado de actividades de operación		**280.770**	**237.868**
Ingreso financiero		116.387	58.198
Otros Ingresos		2	-
Ganancias del periodo atribuibles a los Inversionistas del Fondo		**397.159**	**296.066**
Otro resultado integral		-	-
Ganancia y otro resultado integral total atribuibles a los Inversionistas del Fondo		**$ 397.159**	**$ 296.066**

Las notas adjuntas 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 II
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.

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

	Nota	Por los años terminados al: 31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Ingresos de actividades ordinarias	13	$ 904.468	$ 919.903
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	13	559.626	969.175
Perdida en valoración de propiedades de inversión	14	-	(131.310)
Ganancia bruta		**1.464.094**	**1.757.768**
Gastos financieros, de operación y administración	14	(429.369)	(434.253)
Resultado de actividades de operación		**1.034.725**	**1.323.515**
Ingreso financiero	13	371.770	100.481
Otros Ingresos	13	378	-
Ganancias del periodo atribuibles a los Inversionistas del Fondo		**1.406.873**	**1.423.996**
Otro resultado integral		-	-
Ganancia y otro resultado integral total atribuibles a los Inversionistas del Fondo		**$ 1.406.873**	**$ 1.423.996**

Las notas adjuntas 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 II
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL
(Expresado en miles de pesos colombianos)
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

		Participaciones en el patrimonio
Saldo a 01 de Enero de 2022	$	10.433.464
Cambios en el patrimonio		
Ganancia del periodo		1.423.996
Disminución de las participaciones de los inversionistas		(849.129)
Total cambios en el patrimonio		**574.867**
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**11.008.331**
Saldo a 01 de Enero de 2023		11.008.331
Cambios en el patrimonio		
Ganancia del periodo		1.406.873
Incremento de las participaciones de los inversionistas		904.623
Total cambios en el patrimonio		**2.311.496**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**$**	**13.319.827**

Las notas adjuntas 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 II
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIVIDUAL
(Expresado en miles de pesos colombianos)

POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE:	**2023**	**2022**
Actividades de operación		
Ganancia del periodo	$ 1.406.873	$ 1.423.996
Ajustes para conciliar la ganancia del periodo con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
(Ganancia) neta en el valor razonable de las propiedades de inversión	(559.626)	(837.865)
Cambios en activos y pasivos:		
Incremento /(Disminución) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	6.093	(110.675)
Incremento pasivos por impuestos corrientes	1.198	953
(Incremento) /Disminución en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	(49.220)	60.793
(Incremento) en otros activos no financieros	-	5.986
Disminución por venta de propiedades de Inversión	-	2.320.000
Incremento / (Disminución) de participaciones de los inversionistas	904.623	(849.129)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	**1.709.941**	**2.014.059**
Incremento de efectivo y equivalentes al efectivo	**1.709.941**	**2.014.059**
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	2.202.511	188.452
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	$ 3.912.452	$ 2.202.511

Las notas adjuntas 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 II
NIT 901.136.034 - 3
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022.
(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), inscrita 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 Notaria 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 Notaria 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 fue autorizada 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
NIT 901.136.034 - 3

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE el 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022.

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 Rentar II 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 Reglamento del Fondo. 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 2017042245-020-000 del 10 de agosto de 2017 fue autorizado el Reglamento de Constitución del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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 Rentar II tendrá un riesgo alto, es decir que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad entre razonable a vulnerable de limitación al riesgo de pérdidas pero que permite realizar operaciones apalancadas de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.3.5 del presente Reglamento. 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 los mismos, la gestión de administración que se adelante sobre los inmuebles y finalmente por el éxito en el proceso de compra y venta de los mismos.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir del 02 de enero de 2018 que fue la fecha de inicio de operaciones del Fondo.

Este periodo podrá ser prorrogado por la Sociedad Comisionista en atención a lo previsto en el Reglamento del Fondo.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II, 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.

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

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 cual 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.

Un tercer grupo de interés es la Sociedad Comisionista quien tiene a su cargo el mandato de administración y gestión del Fondo.

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

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 decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1670 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 a 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.

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

b. 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.

c. 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.

d. 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. 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.

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.

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.

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 meces 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 con 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 meces 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.

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:

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

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 sub numeral 1.1.4.3.

El valor de la unidad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de $17.843,51 y $15.856,24 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.

Los ingresos recibidos en el fondo corresponden a cánones de arrendamiento, rendimientos reconocidos sobre inversiones y cuentas de ahorros y recuperación de gastos.

H. Gastos

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

El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble 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.

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.

Los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por:

I. El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por la actualización del valor razonable suministrado por el proveedor de precios de mercado de acuerdo con la metodología de valoración adoptada.
II. Por los movimientos de la unidad de valor real (UVR) o por la valoración de la propiedad utilizando la tasa de valoración (precio) diaria suministrada por el proveedor de precios de mercado de acuerdo con la metodología de valoración adoptada. Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.
III. 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.

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

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

A_i = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.

D = Número de días del mes correspondiente.

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el Capítulo XI de la circular básica contable y financiera (circular externa 100 de 1995) numeral 3.2, para determinar el valor razonable de la inversión y la valoración diaria, se contrató a la empresa Precia (proveedor de precios para valoración), para diseñar una metodología de valoración sobre las Propiedades de Inversión del Fondo.

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.

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

- 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 se encuentran en el nivel 2 y las propiedades de inversión 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 a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Detalle		Valor
Saldo al 1 de enero de 2023	$	8.840.357
Compras		-
Ventas		-
Ganancias/perdida en valoración		559.626
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**$**	**9.399.983**

Detalle		Valor
Saldo al 1 de enero de 2022	$	10.322.492
Compras		-
Ventas		- 2.320.000
Ganancias/perdida		837.865
Cambio neto en el valor razonable		-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	**$**	**8.840.357**

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

El Objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Rentar II 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 y contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades, entre otros.

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

La Estrategia de inversión del Fondo 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 el comité de inversiones y Gerente del Fondo, Comités de Riesgos y Junta Directiva, Revisoría Fiscal, Contralor Normativo y supervisión de las diferentes instancias de control interno de la Sociedad (Auditoría interna).

NOTA 6 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

La perspectiva del Fondo es continuar su crecimiento patrimonial y la consecución de un mayor número de activos de inversión que proyecten una buena valorización y que se encuentren generando rentas periódicas para así poder cumplir con las expectativas de rentabilidad a los inversionistas.

NOTA 7 - 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 para el año 2023 y 2022, es la siguiente:

Fondo	31/12/2023	31/12/2022	Variación
FIC Rentar II	12.53%	14,53%	-13.76%

La variación de la rentabilidad se da por los resultados obtenidos en el Fondo (ingresos y gastos) como se detalla en las notas 13 y 14.

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

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

Donde:

$Rp\ (x,y)$	=	Rentabilidad efectiva anual para el período comprendido entre los días x e y
VUO_y	=	Valor de la unidad para las operaciones del último día del período de cálculo.
VUO_x	=	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 la ganancia o pérdida durante el periodo.

NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo en efectivo y equivalentes a 31 de diciembre de 2023 y 31 diciembre de 2022 comprendía:

		2023		2022
Bancolombia	$	60.369	$	93.493
Bancoomeva		3.848.547		1.985.308
Banco BBVA		1.780		-
Banco Colpatria		146		69.346
Total efectivo	**$**	**3.910.842**	**$**	**2.148.147**

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no quedaron pendientes partidas conciliatorias significativas.

Equivalentes de efectivo

A 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022, el equivalente al efectivo del Fondo está compuesto por las inversiones realizadas en Fondos de Inversión a la vista que se detallan a continuación:

		2023		2022
Credicorp Capital Alta Liquidez		1.610		54.364
Total equivalentes de efectivo	**$**	**1.610**	**$**	**54.364**
Total efectivo y equivalente de efectivo	**$**	**3.912.452**	**$**	**2.202.511**

Las cuentas del efectivo y equivalente al efectivo presentaron un aumento principalmente por los ingresos del canon de arrendamientos mensual, los principales pagos son de los gastos de operación del fondo, comisiones de administración, las redenciones anticipadas de unidades de manera mensual e impuestos.

A 31 de diciembre de 2023, quedaron las siguientes partidas conciliatorias.

	Cantidad	Valor
Notas crédito no registradas en el extracto	3	228
Notas débito no registradas en libros	10	633
Notas crédito no registradas en libros	3	13

A 31 de diciembre de 2022, quedaron las siguientes partidas conciliatorias.

	Cantidad	Valor
Notas debito no registradas en el extracto	1	2.000
Notas créditos no registrados en el extracto	1	219
Notas debito no registrados en libros	8	617
Notas crédito no registradas en libros	4	528

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existían restricciones ni embargos sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.

NOTA 9 – CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 correspondían a:

	2023	2022
Arrendamiento de bienes inmuebles (i)	$ 23.443	$ -
Arrendamiento de bienes inmuebles por facturar (ii)	25.000	-
Descuentos retenciones (iii)	1.567	-
GMF por cobrar a bancos	-	790
Total cuentas por cobrar	**$ 50.010**	**$ 790**

I. Corresponde al canon por el arrendamiento sobre las propiedades de inversión, el detalle de la cartera es el siguiente:

NOMBRE DEL CLIENTE	TOTAL CARTERA	0-30 DIAS
Comodin sas	$ 23.443	$ 23.443

II. Corresponde al canon por el arrendamiento sobre las propiedades de inversión, calculado con base a las ventas proyectadas por el cliente durante el mes de diciembre de 2023, el cual se factura en el mes de enero de 2024 con base a la información de ventas definitivas certificadas por el arrendatario.

III. 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.

NOTA 10 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de Inversión a 31 de diciembre de 2023 y a 31 de diciembre de 2022 comprendían:

		2023		2022
Costo de adquisición de Inmuebles y Derechos Fiduciarios	$	7.337.937	$	7.337.937
Ganancia en Valoración De Propiedades De Inversión		2.062.046		1.502.420
Total	**$**	**9.399.983**	**$**	**8.840.357**

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo cuenta con tres (3) inmuebles y una (1) inversión en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor razonable de $9.399.983 y $8.840.357 distribuidas de la siguiente forma:

1. Tres inmuebles comerciales ubicados en la ciudad de Cali distribuidos de la siguiente forma:

Tres locales comerciales (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, los cuales están operando como si se tratara de un solo local comercial.

Los locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión y la perspectiva con los inmuebles es mantenerlos como un activo de inversión a corto o mediano plazo en el que además de obtener ganancias por ingresos de arrendamientos, también generan valorizaciones que se podrán materializar cuando se vendan en el futuro los activos.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de $1.335.609 y el valor razonable reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a $1.981.537 y $2.131.830.

2. En el mes de julio del año 2020, el Fondo celebró la operación de compraventa/cesión del 26,56% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos, cuyo subyacente son bienes inmuebles que se encuentran ubicados en la Carrera 13 No 56-29 de la ciudad de Bogotá por valor de $3.000.000.

Del mismo modo, en el mes de diciembre de 2021 el Fondo celebró otra operación de compraventa/cesión por valor de $3.000.000 adicionales a los anteriormente mencionados por un porcentaje adicional de derechos fiduciarios del 22,47% quedando así la participación del fondo con 49,03%. La compraventa/cesión de los derechos se realiza con pacto de recompra a favor del vendedor/cedente de los derechos fiduciarios, razón por la cual, este cuenta con un plazo de 4 años contados a partir del momento en que el Fondo fue reconocido como Fideicomitente y Beneficiario del referido Fideicomiso para ejercer su facultad de recomprar dichos derechos. Al ser beneficiario de un porcentaje del Fideicomiso, el Fondo se vuelve acreedor de los frutos civiles derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles fideicomitidos en un porcentaje del 1% mensual sobre el valor adquirido por el Fondo.

El costo total de adquisición de los derechos fiduciarios asciende a $6.000.000. Adicionalmente, como mayor valor del costo del activo se realizaron pagos por valor de $2.328 y el valor reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2023 y 2022 asciende a $7.418.445 y $6.708.526.

Durante el año 2023 se realizó semestralmente la revisión del valor razonable de los activos que componen el portafolio, en el cual el valorador de precios PIP utilizo lo método de valoración de enfoque de ingresos.

NOTA 11 - CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

Las cuentas por pagar a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 comprendían:

		2023		2022
Comisiones de administración (i)	$	27.532	$	23.007
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar (ii)		10.026		9.437
Honorarios (iii)		1.243		-
Retención en la fuente por Pagar (iv)		412		328
Acreedores Varios		205		553
Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar		**39.418**		**33.325**
Pasivo por impuesto corriente (v)		3.200		2.002
Total	**$**	**42.618**	**$**	**35.327**

i) Corresponde a la comisión de administración pendiente por pagar a la sociedad comisionista calculada de conformidad a lo establecido en el reglamento del Fondo.

ii) Corresponde 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.

iii) Corresponde a los honorarios pendientes por pagar por comité de inversión.

iv) Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas en las compras de bienes o servicios, la cual fue declarada en el mes de enero de 2024.

v) Son los valores retenidos sobre los pagos a los inversionistas por la redención de participaciones y que de acuerdo con la normatividad tributaria el Fondo debe practicar. Este valor fue declarado y pagado en el mes de enero 2024 ante la autoridad fiscal competente.

PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Corresponde a los importes a liquidar antes y después de doce meses tras las fechas de presentación a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

	2023	
	Hasta un año	**Más de un año**
Comisiones de administración	$ 27.532	$ -
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar	10.026	-
Honorarios	1.243	
Retención en la fuente por Pagar	412	**-**
Acreedores Varios	205	-
Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	**39.418**	**-**
Pasivo por impuesto corriente	3.200	-
Total	**$ 42.618**	**$ -**

	2022	
	Hasta un año	**Más de un año**
Comisiones de administración	$ 23.007	$ -
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar	9.437	-
Acreedores Varios	553	-
Retención en la fuente por Pagar	328	**-**
Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	**33.325**	**-**
Pasivo por impuesto corriente	2.002	-
Total	**$ 35.327**	**$ -**

NOTA 12 – PATRIMONIO

El valor del patrimonio del Fondo a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a:

	2023	**2022**	**Aumento**
Aportes de capital, derechos o suscripciones	$ 13.319.827	$ 11.008.331	$ 2.311.496
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo	**$ 13.319.827**	**$ 11.008.331**	**$ 2.311.496**

El patrimonio del Fondo refleja el valor de las participaciones de los inversionistas. El incremento se genera por la ganancia generada durante el año 2023 por $1.406.873, aportes recibidos por $1.970.158 y las redenciones (Retiros) de participaciones realizadas por un valor total de $1.065.535.

Durante el año 2023 atendiendo la política del fondo de realizar redenciones anticipadas de unidades de manera mensual, el Fondo realizó doce (12) redenciones anticipadas.

NOTA 13 – INGRESOS

El detalle de los ingresos a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es el siguiente:

		2023		2022
Ingresos de actividades ordinarias (i)	$	904.468	$	919.903
Ganancia en valoración de las propiedades de inversión (ii)		559.626		969.175
Ingreso Financiero (iii)		371.770		100.481
Otros Ingresos		378		-
Total Ingresos	**$**	**1.836.242**	**$**	**1.989.559**

i) Corresponde a ingresos por cánones de arrendamiento. La disminución de los ingresos obtenidos por cánones de arrendamiento a 31 de diciembre de 2023 con respecto a 31 de diciembre de 2022 se generó principalmente por la cancelación del contrato de arrendamiento con Gestión y Servicios Corporativos, identificado con Nit. 900.158.315.

ii) 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 y la TIR de valoración diaria asignada por parte del proveedor de precios.

iii) Corresponde a rendimientos financieros en cuentas de ahorros y Fondos a la vista, el incremento se genera por incremento del saldo del efectivo y equivalentes, y por el incremento en tasas durante el período.

NOTA 14 – GASTOS DE OPERACIÓN

El detalle de los gastos a 31 de diciembre 2023 y 2022 es el siguiente:

		2023		2022
Comisiones de administración (i)	$	293.670	$	260.110
Impuesto Predial		45.869		53.684
Honorarios (ii)		31.756		35.820
Comisiones fiduciarias (iii)		13.920		12.000
Revisoría fiscal y Auditoría Externa		13.333		14.264
Iva gastos comunes		8.735		5.770
Póliza de seguros		7.160		8.404
Proveedor de precios de mercado (iv)		6.383		6.048
Gravamen a Los Movimientos Financieros		4.880		5.209
Servicios de Administración e Intermediación (v)		1.983		2.343
Gastos Bancarios		1.537		845
Gastos Legales		131		5.509
Gastos de Administración de locales (vi)		-		7.699
Mantenimiento		-		16.329
Otros gastos		12		219
Total gastos financieros, de operación y administración	**$**	**429.369**	**$**	**434.253**
Perdida en valoración de inmuebles (vii)		-		131.310
Total Gastos	**$**	**429.369**	**$**	**565.563**

i) De acuerdo con lo indicado en el reglamento del Fondo, la Sociedad Comisionista percibirá como único beneficio por la administración y gestión del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "PROGRESIÓN – RENTAR II", una comisión previa y fija de 2,5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior.

ii) Los gastos de honorarios comprenden avalúos comerciales, estudio de títulos y comité de inversión.

iii) Corresponde a la comisión fiduciaria del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos cobrada por la administración del fideicomiso.

iv) Corresponde al gasto por actualización del valor razonable de las propiedades de inversión y por información suministrada por el proveedor de precios de mercado para la valoración de inversiones.

v) Comprende los gastos de custodia de títulos (Santander Caceis, Deceval) y el suministro de información de la Bolsa de Valores de Colombia.

vi) Corresponde al gasto por administración de locales que se encontraban vacantes.

vii) En el año 2022 se generó perdida en valoración de $131.310 sobre los tres locales comerciales vendidos (B1-18, B1-19 y B1-20) ubicados en el Centro Comercial La Estación.

NOTA 15 – OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

- Durante el mes de febrero de 2023 se actualizó la póliza de seguros de los locales M48, P49, y P50 del centro comercial Aquarela de Cali.
- El 28 de junio de 2023 en sesión ordinaria de Junta Directiva de la Sociedad Administradora, se realizó modificación al reglamento del Fondo, con el objetivo de ajustar las cláusulas 9.3 "Deber de asesoría" y 9.3.1 "Aplicación del deber de asesoría". Las modificaciones están relacionadas con la actividad del deber de asesoría, de conformidad con el desarrollo normativo contemplado en el decreto 661 de 2018 por medio del cual se modifica el libro 40 del decreto 2555 de 2010 y la circular externa 019 del 7 de octubre de 2021 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- El 20 de noviembre de 2023 el Comité de Inversiones en su sesión ordinaria mediante Acta No. 72 aprueba la compra de los locales 212 y 212A mediante contrato de Beneficiario de Área, ubicados en el Centro Comercial Paseo Villa del Rio.

NOTA 16 - ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

Los ingresos mínimos por arrendamiento de inmuebles que se esperan recibir en el año 2024 y los próximos años, corresponden a lo proyectado según los vencimientos contractuales que se encuentran vigentes:

Periodo	Ingresos
2024	1.096.593
2025	1.138.264
2026	1.179.241
2027	1.214.619
2028	1.251.057
A más de 5 años	1.296.095

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.

NOTA 17 - PASIVOS Y ACTIVOS CONTINGENTES

PASIVOS CONTINGENTES

No existen pasivos contingentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

ACTIVOS CONTINGENTES

No existen activos contingentes al 31 de diciembre de 2023 y 2022.

NOTA 18 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las transacciones con partes relacionadas se limitaron a las siguientes operaciones:

1) La inversión de recursos por parte de la Sociedad Comisionista, de acuerdo con lo contemplado en el reglamento y cuyos montos son los siguientes:

Informacion a 31 de diciembre de 2023:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31 de diciembre de 2023	Inversiones de la Sociedad	% Participación
FIC RENTAR II	$ 13.319.827	$ 146.985	1,10%
Total	**$ 13.319.827**	**$ 146.985**	**1,10%**

Informacion a 31 de diciembre de 2022:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31 de diciembre de 2022	Inversiones de la Sociedad	% Participación
FIC RENTAR II	$ 11.008.331	$ 140.481	1,28%
Total	**$ 11.008.331**	**$ 140.481**	**1,28%**

Inversión de recursos por parte familiares y/o accionistas de la Sociedad Comisionista en el Fondo Progresión – Rentar II.

Informacion a 31 de diciembre de 2023:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31 de diciembre de 2023	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	$ 13.319.827	$4.898.598	36,78%
Total general	**$ 13.319.827**	**$4.898.598**	**36,78%**

Informacion a 31 de diciembre de 2022:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31 de diciembre de 2022	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	$ 11.008.331	$4.681.952	42,53%
Total general	**$ 11.008.331**	**$4.681.952**	**42,53%**

NOTA 19 - CONTROLES DE LEY

Durante el año 2023, en materia de políticas, 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.

Durante el año 2023, el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II presentó dos incumplimientos en sus límites reglamentarios:

Limite Incumplimiento	%	Porcentaje Actual
Activos Principales	Min. 75%	70,40%
Depósitos Recursos Liquidos	Máx. 25%	29,28%

Como resultado de las distintas propuestas y evaluaciones realizadas por el comité de inversiones en el mes de noviembre, se aprobaron dos nuevas inversiones. La primera, la compra de los derechos como beneficiario de área de dos locales ubicados en el Centro Comercial Paseo Del Rio en la ciudad de Bogotá por un valor de $2.310.000. La segunda inversión, hace referencia a la adquisición de los derechos fiduciarios como fideicomitente por valor de $1.500.000 pagaderos en dos tramos en una operación de compra con pacto de recompra con la sociedad Fenix SAS. En consecuencia, en el mes de enero de 2024 fueron subsanados los límites referidos.

NOTA 20 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD

Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A (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, 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 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 CONCENTRACIÓN: Es el riesgo que se deriva del hecho de que las inversiones del Fondo estén concentradas en un número limitado de activos acordes a lo definido en el Objetivo y la Política de Inversión. Como resultado de lo anterior, el desempeño del Fondo puede ser afectado significativamente por el rendimiento de pocos activos.

Los inversionistas reconocen al momento de su vinculación este riesgo latente durante la duración del fondo.

RIESGO DE CRÉDITO: 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 Progresión SCB con recursos del 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.

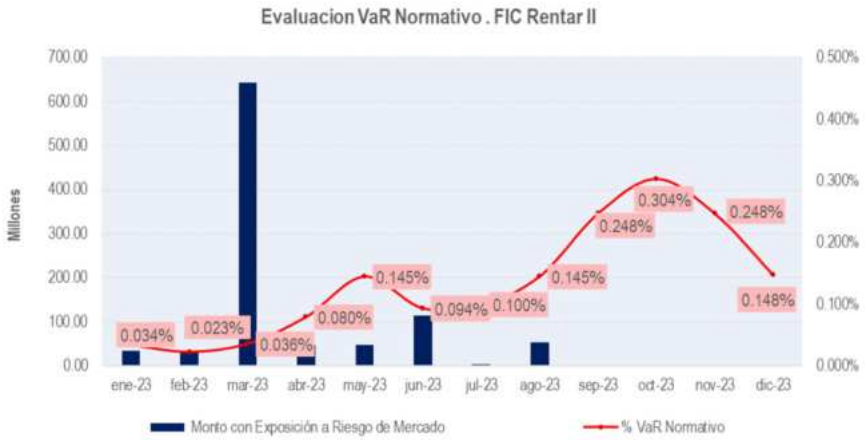
Ni Progresión, ni el Fondo, pueden garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de alguna parte que tenga obligaciones para con el Fondo

Durante el año 2023 se realizaron operaciones con contrapartes que contaban con un análisis de riesgo previo.

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 SCB, cuenta con un sistema para la gestión del Riesgo de Mercado, que permite identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo. La operación del FIC inmobiliario Progresión Rentar II, se encuentra soportada en el aplicativo SIFI, 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.

Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 7 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente; 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.

Al cierre de diciembre 2023, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar II ascienden a $1.610 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de $2.



Para los meses de Julio, Agosto, Septiembre y Octubre de 2023, el incremento en el valor de riesgo obedece a la mayor volatilidad publicada por la Super Intendencia Financiera de Colombia para el factor de fondos de inversión colectiva.

MES	Carteras Colectivas
Julio	0.00100
Agosto	0.00145
Septiembre	0.00248
Octubre	0.00304

Durante el año 2023 no se presentaron sobrepasos a los límites internos de exposición al riesgo de mercado definidos;

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 no son transados por bolsa, estos pueden considerarse como títulos de relativa iliquidez; así mismo, la inversión en el Fondo es de baja liquidez y 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 año 2023, se realizó el seguimiento al 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; no se identificaron situaciones de riesgo de liquidez para el Fondo.

En cuanto al cumplimiento de límites normativos e internos establecidos en el reglamente del FIC Rentar II, se evidencia que se mantiene el sobrepaso pasivo que se ha venido presentando desde el

mes de julio de 2023, el cual hace referencia al límite de activos principales del fondo, en donde acorde al reglamento este debe ser mínimo del 75%, sin embargo, a cierre del mes de diciembre de 2023, el indicador se ubicó en el 70.4%;por otra parte, en cuanto al límite de depósitos de recursos líquidos, también se presentó un sobrepaso ya que acorde a política este como máximo debe establecerse en el 25% y al cierre de diciembre cerro en el 29.28%.

Fondo	Limite Incumplido	Vlr del Limite	Incumplimiento	Fecha del Incumplimiento	Fecha de Subsanación	Tipo Sobrepaso	Observaciones Gerente de fondos
FIC Rentar II	Información de Tipos de titulo	75% (Mínimo)	70.40%	21/11/2023	Actualmente	Pasivo	el exceso se presenta debido a que la valoración del disponible está a una tasa mayor que la de los activos inmobiliarios lo que conlleva a que la diferencia se incremente día a día, actualmente se autorizo la compra de 2 inmubeles sin embargo que la compra del activo se postergo hasta la primera semana del año 2024, el día 4 de enero se realiza la operación ingresado los derechos fiduciarios al portafolio con lo que se debe regularizar el incumplimiento
	Said Máximo cuentas bancarias	25% (Máximo)	29.3%	21/11/2023	Actualmente		

Conforme los lineamientos establecidos, esta situación fue informada, a la alta gerencia, Comité de Inversiones y Riesgos.

Acorde a manifestado por la Gerencia de Fondos, esta situación deriva de la valorización del disponible ya que está a una tasa mayor que la de los activos inmobiliarios, lo que conlleva a que la diferencia se incremente día a día, sin embargo, para la subsanación del mismo, la administración ha realizado la respectiva gestión en donde en el comité de inversiones del FIC Rentar II, se han presentado diferentes oportunidades de negocio, las cuales han sido evaluadas en pro de obtener el mejor desempeño posible de la inversión y del fondo; como resultado de las distintas propuestas y evaluaciones realizados en el mes de noviembre, se aprobó la adquisición del 2 nuevas inversiones, una ubicada en el Centro Comercial Paseo del Río con arrendatario BAJAJ vendedor Fdo Avda Capital administrado por Alianza Fiduciaria por un valor de $2.310.000 y la otra en Mosquera, el cual corresponde a dos locales, por valor de $1.500.000 pagaderos en dos tramos en una operación de compra con pacto de recompra con la Sociedad Fenix SAS.

Con esta aprobación se realizó el proceso de adquisición de dichas inversiones, permitiendo que el pasado 4 de enero del 2024 se evidenciara la subsanación de los sobrepasos.

RIESGO OPERACIONAL: Este riesgo hace referencia a la probabilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas en el recurso humano, los procesos, la infraestructura física y/o la plataforma tecnológica de Sociedad Administradora, así como por eventos externos.

Dada la experiencia de la Sociedad Administradora, de los terceros vinculados, su estructura, tamaño y las actividades de apoyo este se considera un riesgo moderado.

Progresión SCB cuenta con un Sistema integral de administración de Riesgos que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente. 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 operativo, así mismo como la generación de una cultura en riesgo mediante capacitaciones a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el año 2023, se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC Progresión Rentar II, sin pérdida para el fondo y sus planes de acción se gestionan debidamente por los procesos de la Sociedad Administradora.

Finalmente, en el año 2023 se desarrollaron actividades periódicas de actualización de la documentación, gestión de los eventos de riesgos reportados en la entidad, de igual forma se realizaron capacitaciones de inducción, una capacitación dirigida a los gestores de riesgos y la capacitación anual sobre el Sistema Integral de Administración de Riesgo y Plan de Continuidad del Negocio, en paralelo, durante el año se entregaron boletines informativos, dando así cobertura a todo el personal que le presta sus servicios a la Entidad.

PLAN DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO (PCN): Progresión SCB 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

Durante el mes de junio de 2023, la entidad opero en estado de continuidad, derivado de un ataque cibernético que afecto algunos de los procesos de la entidad, sin embargo, las medidas adoptadas permitieron una contención ágil del incidente evitando su propagación a todos los sistemas y equipos de la Sociedad, la entidad continuó desarrollando las actividades necesarias para el retorno a la normalidad posterior al ataque cibernético, como resultado de estas al cierre del mes de septiembre de 2023 la entidad retorno completamente a operar en normalidad.

En diciembre de 2023 se realizó de manera exitosa la prueba anual del PCN de la SCB con un alcance para los sistemas de SIFI, ENCUENTA, OYD, FILE SERVER, DETECTAR, HERA y PWP.

La prueba se desarrolló, teniendo en cuenta entre otros aspectos, lineamientos establecidos a la activación de cadena de comunicación interna, activación del Data Center Alterno, verificación de la información y certificación de las áreas involucradas, inicio de operaciones en el Data Center Alterno, retorno a la operación normal.

Finalizada las pruebas y analizados sus resultados se establecieron planes de mejora que se implementaran por la Sociedad Administradora durante el 2024.

SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD: De acuerdo con lo establecido en la Circular 033 de 2020 de la Superintendencia Financiera y a través del formato 408 (Reporte de información para el cálculo de métricas e indicadores de Seguridad de la información y Ciberseguridad), se envía la información trimestral de incidentes de seguridad de la información y

ciberseguridad, donde se presentó un incidente de seguridad de la información y Ciberseguridad tipo Ransomware el cual se materializó afectando la infraestructura tecnológica.

Gestión de incidentes

A través de los diferentes procesos de seguimiento se presentó un incidente de seguridad información tipo Ransomware durante el mes de junio 2023, sin embargo, desde el área de Tecnología y seguridad de la información y ciberseguridad se realizó la mitigación del incidente:

Ransomware: El origen del ataque se da a través de una conexión inicial mediante un usuario VPN de Progresión y posteriormente se evidencia control sobre la máquina del usuario con el cuál el atacante gana acceso a la infraestructura de red de Progresión.

- Una vez dentro de la red, se ejecutan procesos automatizados de descubrimiento e intentos de acceso vía SMB (protocolo de comunicación cliente-servidor que se utiliza para el acceso compartido de archivos) comprometiendo a los equipos alcanzables desde el segmento de red de una IP en específico.

- Una vez dentro, el atacante aprovecha este acceso para avanzar hacia sistemas críticos en la red. En esta fase, el atacante también se dirige al controlador de dominio a través de conexiones RDP (protocolo para usar un ordenador de escritorio remoto). Esta acción le proporciona un control más amplio sobre la infraestructura, permitiéndole navegar por la red y acceder a diferentes recursos de esta.

- A medida que se establece esta posición, el atacante comienza a recopilar información sobre la red y a identificar activos de alto valor, como servidores y archivos sensibles.

- Con la información recopilada, el atacante prepara la siguiente etapa, que involucra la distribución del Ransomware.

Cumplimiento reporte de información conforme a la Circular externa 033 del 2020 SFC

El Oficial de Seguridad & Ciberseguridad elaboro y remitió con la periodicidad trimestral establecida, los informes correspondientes a través del formato 408 de la Superintendencia Financiera de Colombia:

- Código de envío primer trimestre: 2023067583-00
- Código de envío segundo trimestre: 2023139442-00
- Código de envío tercer trimestre: 2023204573-02
- Código de envío cuarto trimestre: 2024010254-00

Para la administración y gestión de la seguridad de la información y ciberseguridad y de acuerdo con lo sucedido se realizaron los siguientes cambios:

En seguridad perimetral se realiza cambio en la infraestructura de red de la comisionista, donde esta segmentación quedo aislada por áreas y por Vlans, dando así a los grupos que tienen datos sensibles se separan del resto de la red, lo que disminuye las posibilidades de que ocurran violaciones de información confidencial.

- Se actualiza el servicio de SOC – NOC - XDR 7x24 con el proveedor (Aligo) el cual nos provee servicios horizontales de prevención, detección, protección y respuesta a todas las áreas de la organización ante cualquier tipo de amenaza.
- Se adquiere licencias FortiClient con el módulo EMS (Endpoint Security Management). Donde esta herramienta nos brinda diferentes opciones de seguridad:
    - Optimiza la protección en los dispositivos terminales al extender las políticas de seguridad corporativa a los usuarios remotos.
    - FortiClient EMS proporciona VPN SSL e IPSec, firewall de aplicaciones, escaneo antivirus/antispyware, filtrado web, escaneo de vulnerabilidades.
    - Reconoce eventos de violación de seguridad antes de que sucedan, como Malware de día cero o detección de botnets.
- Se realiza el cambio de Anti-Virus de Cylance a Trellix agregando el módulo EPO y servicio DLP el cual nos proporciona diferentes formas de protección perimetral tales como:
    - Imposibilitar que dispositivos externos no autorizados se conecten a la red de progresión.
    - Supervisa y protege los datos sensibles de información e identificación de personal y proveedores para múltiples vectores de endpoints.
    - inspección del contenido en archivos y tablas de bases de datos para identificar datos sensibles.
- Se implementa el Doble factor de autenticación para toda la sociedad progresión en el entorno Office 365 La autenticación multifactor (MFA) agrega una capa de protección al proceso de inicio de sesión. Cuando se accede a una cuenta o aplicación, los usuarios deben pasar por una verificación de identidad adicional; por ejemplo, tienen que escanear su huella digital o especificar un código que reciben en su teléfono.

- Se realiza la implementa el Doble factor de autenticación de ingreso a la administración de los Firewalls (FortiToken) el cual nos proporciona la prevención y violaciones que ocurren debido a cuentas de usuario y contraseñas comprometidas al aumentar la certeza de la identidad de los usuarios que intentan acceder a los recursos

- Se realiza la implementación del controlador de dominio de AWS: autenticar a los usuarios cuando intentan conectarse a la red. El controlador de dominio compara el nombre de usuario y la contraseña con su directorio cada vez que un usuario intenta iniciar sesión. Algunas de las configuraciones básicas que se configuran en el controlador de dominio son:

- Contraseñas de usuario
- El esquema de complejidad de las contraseñas de usuario
- La cantidad de intentos habilitados antes de bloquear el usuario
- La periodicidad de cambio de las contraseñas
- Control de horario de inicio de sesión
- Permiso para poder conectarse a la VPN de Progresión
- Configuración del fondo de pantalla empresarial.
- Esquemas de usuario
- Usuarios básicos con acceso a la VPN

Seguimiento y control de SI&CBS

A través de las diferentes gestiones que se realizan en el área de Seguridad & Ciberseguridad y las soluciones tecnológicas de SI&CBS se desarrolló la centralización y gestión de la información de la siguiente forma:

- Bloqueos de los UTM en las transmisiones de datos así resguardando la información de progresión.
- Virus detectados a través del gestor de antivirus Trellix.
- Se adquiere los protocolos de autenticación SPF, DKIM y DMARC para el correo office 365.
- Endurecimiento en las directivas de amenazas en Microsoft 365 defender.
- Se fortaleció la infraestructura con la compra de 11 FortiSwitch
- Se adquirido una herramienta de monitoreo en los Endpoint XDR
- Se adquirió un servicio de antivirus para los equipos de usuario final Trellix
- Se activan 5 servidores Windows para DRP
- Se adquiere en AWS un Firewall
- Se crean casos de uso para la desconexión automática de los equipos críticos en caso de un ciberataque.
- Se realizaron Pruebas de continuidad de negocio de acuerdo con el BIA
- Actualización del Instrumento de madurez de seguridad de la información MPSI (GAP)
- Se creo un buzón de seguridad de la información para él envió de campañas y recepción de incidentes de seguridad de la información y ciberseguridad.

Se realizan comunicaciones sobre los diferentes tipos de ataques de "Ransomware" que ocurren en distintas partes del mundo y la afectación que le genera a su información y su infraestructura tecnológica afectando la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información, así como pérdidas económicas y de reputación.

Se desarrolla la capacitación periódica programada por el área de Seguridad de la Información y Ciberseguridad a todo el personal de la compañía, al igual se enviaron Tip's de SI&CB garantizando así la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la Información.

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 Sociedad continúa ejecutando y fortaleciendo el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) a partir de implementación de metodologías y modelos de control sugeridos por el ente supervisor, a 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.

Durante el año 2023 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; de igual manera, se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos y los que actualizaron su información 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; así mismo, se gestionaron adecuadamente las señales de alerta, la identificación de operaciones inusuales y los reportes de operaciones sospechosas acorde con lo establecido en las diferentes instrucciones normativas y los procedimientos documentados en la Entidad.

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 la misma.

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 de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo, que ocasiona pérdidas para el Inversionista por cuanto la inversión baja de precio.

El sector inmobiliario, como todo sector económico, está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización, pueden presentarse eventos de caídas de precio o desvalorizaciones de los activos que componen el portafolio del Fondo, las cuales se reflejarán en el precio de las unidades que conforman las participaciones.

La sociedad ha implementado como medidas para su mitigación, en primera medida se ha establecido contar con una diversificación del portafolio y naturaleza de los contratos de explotación de los activos inmobiliarios, adicionalmente, se han establecido límites a la inversión del fondo y un periódico monitoreo a los mismos.

Por otra parte, en el Comité de Inversiones se realiza un análisis a los inmuebles que se adquieren, los cuales deberán contar con un alto potencial de valorización, que tengan la posibilidad de ser vendidos en un plazo compatible con la duración del Fondo y poder realizar de esta manera la expectativa de utilidad identificada al momento de la inversión. Adicionalmente, se han establecido los requisitos mínimos con las que deben contar los inmuebles, dentro de los cuales se tiene la realización de estudio de títulos, en el cual se acredite que el mismo puede ser materia de adquisición por parte del Fondo, suscribir pólizas que permitan asegurarse contra incendio, rayo, terremoto y actos malintencionados de terceros, siempre que a ello haya lugar, contar con un avalúo previo y avalúos anuales.

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 del inmueble que hace parte del portafolio del mismo. Este riesgo depende de factores principalmente con las condiciones de adquisición del Activo Elegible; sin embargo, 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 21 – 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 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 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 la Sociedad Comisionista, 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.

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 Consumidor financiero

La Sociedad Comisionista cuenta con un Defensor del Consumidor financiero, 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 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 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 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.

NOTA 22 - HECHOS POSTERIORES

Durante el mes de enero del 2024 se realizó redención anticipada de unidades por $83.000.

En el mes de enero de 2024 se compraron los derechos fiduciarios del 100% como beneficio de área de los locales 212ª y 212 en el centro comercial Villa Del Rio en la ciudad de Bogotá por un valor de $2.310.000 con arrendatario BAJAJ vendedor Avda. Capital, administrado por Alianza Fiduciaria. Con esta compra se subsano el incumplimiento de límites de activos principales y depósitos de recursos líquidos.

No se han presentado otros eventos posteriores significativos que afecten los estados financieros.

NOTA 23 – APROBACION DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A en sesión ordinaria del día 20 de febrero de 2024.