INFORME DEL REVISOR FISCAL DE PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA – FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO "PROGRESIÓN – RENTAR 2015"

Señores Inversionistas
Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015"
Administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa

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 2015", 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 2015" 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 2015", 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 indica en la nota 9 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, las siguientes propiedades de inversión fueron aceptadas por el fondo con gravámenes y/o limitación de dominio:

- El inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja, presenta una limitación de dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía, por las operaciones de crédito que le otorgó el Banco Davivienda a sus aportantes. Al 31 de diciembre de 2023 el valor de los créditos ascendía a $ 499,7 millones.

- El inmueble ubicado en la calle 1 No. 33-92 Condominio Uno A (1 A) de la ciudad de Villavicencio (Meta), tiene una inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de una medida cautelar del 11 de mayo de 2018, por una demanda de pertenencia contra el propietario del inmueble. El proceso se encuentra en decisión judicial y en caso de un resultado desfavorable para la compañía esto implicaría un ajuste al precio del contrato de compraventa.

- El inmueble construido bajo dos (2) matriculas inmobiliarias ubicados en la calle 127 No. 19 – 74 y Calle 127 No. 19 – 56 de la ciudad de Bogotá, presentan una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgó el Banco Santander de Negocios Colombia S.A a Alborautos S.A., Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A., All Car Group S.A.S y Alciautos S.A., al corte de 31 de diciembre de 2023 el valor del crédito ascendía a $ 27.857 millones.

- El Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51-50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja, presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgó GM Financial S.A a All Car Group S.A.S., al 31 de diciembre de 2023 el valor del crédito ascendía a $ 4.842 millones.

Cuestiones clave de auditoría

Los asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que según mi juicio fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”, por el año terminado el 31 de diciembre de 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 9 y 12 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2023, se presenta unas propiedades de inversión por $113.626 millones y una ganancia neta en valoración de las propiedades de inversión por $1.851 millones, las cuales corresponden a valoraciones realizadas por el método de ingresos y valor de mercado 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.
Transacciones con Partes Relacionadas Las transacciones con partes relacionadas pueden implicar un riesgo de presentación errónea en los estados financieros por posibles operaciones, estructuras o transacciones que resulten complejas y que no sean identificables para el auditor. De acuerdo con la nota 18 a los estados financieros los ingresos de actividades ordinarias del Fondo por $9.031 millones y cuentas por cobrar por $1.321 millones, corresponden a operaciones generadas por contratos de cuentas en participación realizadas con partes relacionadas.	Para resolver esta cuestión clave de auditoría, he realizado los siguientes procedimientos: - 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. - Análisis de entradas contables y operaciones. - 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 2015" 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 2015".

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

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros individuales del Fondo considerados como un todo, están libres de 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 2015” ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.

b) Las operaciones registradas en los libros se ajustan al reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”.

c) La correspondencia, 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 2015
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	7	$ 1.295.402	$ 1.362.507
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	1.406.847	1.122.424
Otros activos no financieros		-	48.699
Total activo corriente		2.702.249	2.533.630
Activo no corriente			
Propiedades de Inversión	9	113.626.209	95.856.400
Total activo no corriente		113.626.209	95.856.400
Total Activos		116.328.458	98.390.030
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y otros pasivos	10	238.625	414.612
Pasivos por impuestos corrientes	10	85.137	-
Total pasivo corriente		323.762	414.612
Total Pasivos		323.762	414.612
PATRIMONIO			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	11	116.004.696	97.975.418
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo		116.004.696	97.975.418
Total Patrimonio		116.004.696	97.975.418
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		$ 116.328.458	$ 98.390.030

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 2015
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.

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

	Por los trimestres terminados al: 31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Ingresos de actividades ordinarias	$ 1.893.612	$ 17.326.640
Ganancia en valoracion de propiedades de inversión	585.969	(8.233.973)
Pérdida en valoracion de propiedades de inversion	2.495.111	(6.392.259)
Ganancia bruta	**4.974.692**	**2.700.408**
Gastos financieros, de operación y administración	(337.471)	(387.222)
Resultado de actividades de operación	**4.637.221**	**2.313.186**
Ingreso financiero	1.299	11.797
Otros Ingresos	173	495.167
Ganancias del periodo atribuibles a los Inversionistas del Fondo	**$ 4.638.693**	**$ 2.820.150**
Otro resultado integral	-	-
Ganancia y otro resultado integral total atribuibles a los Inversionistas del Fondo	**$ 4.638.693**	**$ 2.820.150**

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 2015
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 terminado a: 31 de diciembre 2023	31 de diciembre 2022
Ingresos de actividades ordinarias	12	$ 11.750.251	$ 18.669.667
Ganancia en valoracion de propiedades de inversión	12	1.851.143	17.003.105
Pérdida en valoracion de propiedades de inversion	13	(1.041.579)	(6.558.772)
Ganancia bruta		**12.559.815**	**29.114.000**
Gastos de operación	13	(927.176)	(537.201)
Gastos financieros	13	(11.161)	(36.853)
Gastos de administración	13	(332.144)	(440.054)
Resultado de actividades de operación		**11.289.334**	**28.099.892**
Ingreso financiero	12	6.209	29.029
Otros Ingresos	12	3.676	495.167
Ganancias del periodo atribuibles a los Inversionistas del Fondo		**$ 11.299.219**	**$ 28.624.088**
Otro resultado integral		-	-
Ganancia y otro resultado integral total atribuibles a los Inversionistas del Fondo		**$ 11.299.219**	**$ 28.624.088**

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 2015
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 Inicial al 01 de Enero de 2022	$	**77.551.330**
Cambios en el patrimonio		
Ganancia del período		28.624.088
Disminucion de Participaciones de los Inversionistas		(8.200.000)
Total cambios en el patrimonio		**20.424.088**
Saldo al 31 de diciembre de 2022		**97.975.418**
Saldo Inicial al 01 de Enero de 2023		**97.975.418**
Cambios en el patrimonio		
Ganancia del período		11.299.219
Incremento de las participaciones de los inversionistas		6.730.059
Total cambios en el patrimonio		**18.029.278**
Saldo al 31 de diciembre de 2023	$	**116.004.696**

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera

ALEXANDER GONZALEZ REÑA
Representante Legal

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.

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	$ 11.299.219	$ 28.624.088
Ajustes para conciliar la ganancia del periodo con el efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación:		
(Ganancia) neta en el valor razonable de las propiedades de inversión	(809.564)	(10.444.333)
Cambios en activos y pasivos:		
(Disminución)/Incremento en cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y otros pasivos	(175.987)	314.757
Incremento/(Disminución) pasivos por impuestos corrientes	85.137	(46.823)
(Incremento) en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	(284.423)	(1.099.865)
Disminución/(Incremento) en otros activos no financieros	6.444	(43.417)
(Disminución) en participaciones de los inversionistas	(9.760.129)	(8.200.000)
Adquisicion propiedades de inversion	-	(8.237.756)
(Incremento) en propiedades de inversión por costos asociados a la adquisición de inmuebles	(427.802)	-
Efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación	(67.105)	866.651
(Disminución) / Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	(67.105)	866.651
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	1.362.507	495.856
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	$ 1.295.402	$ 1.362.507
Transacciones que no movieron flujo de efectivo		
Adquisición de propiedades de inversión	(16.490.188)	-
Aportes de inversionistas	16.490.188	-

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 2015"
NIT 900.912.969 - 1
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 en Cámara de Comercio de Bogotá el 5 de marzo de 2019 con el No. 02431667 del Libro IX, fue constituida la sociedad bajo la denominación Dyner, Henao y 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 la Notaría 21 de Bogotá D.C. inscrita el 25 de mayo de 2022 con el No. 02842855 del libro IX la sociedad cambió su razón social de Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa a PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.

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

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

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

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 integrados 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.

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

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

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

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

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

Los activos del Fondo no hacen parte de los activos de la Sociedad Comisionista, no constituyen prenda general de los acreedores de ésta y estarán excluidos de la masa de bienes que puedan conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la Sociedad Comisionista.

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

El principal grupo de interés del Fondo son los inversionistas suscriptores de las unidades de participación en relación con los cuales la Sociedad Comisionista posee una responsabilidad profesional en la gestión y manejo de los recursos, la obligación es de medio y no de resultado. Por lo tanto, la Sociedad Comisionista se abstendrá de garantizar por cualquier medio una tasa fija para las participaciones constituidas, así como de asegurar rendimientos por valorización de los activos que integran el Fondo.

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

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

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

a. La información financiera ha sido preparada de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 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 la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

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

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

c. Moneda funcional y de presentación - La moneda funcional utilizada es el peso colombiano y las cifras están presentadas en miles de pesos colombianos y han sido redondeadas a la unidad más cercana.

d. Bases de medición - Los estados financieros del Fondo han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las inversiones que son preparadas de acuerdo con lo indicado en el Capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995 emitido por la superintendencia financiera de Colombia como se explica en las políticas incluidas más adelante.

e. Deterioro - Se considera que los activos financieros se han deteriorado cuando existe evidencia objetiva que como resultado de uno o más eventos que ocurren con posterioridad al reconocimiento inicial los flujos de efectivo futuros estimados del activo se han afectado.

NOTA 3 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

B. Instrumentos financieros

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

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

Inversiones

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

La Sociedad Comisionista por estar sometida a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia está obligada a clasificar, valorar y contabilizar las inversiones en valores de deuda, valores participativos, inversiones en títulos valores y demás derechos de contenido económico considerados como instrumentos financieros que conforman los portafolios propios de las entidades, los Fondos de Inversión colectiva y los portafolios de los recursos administrados a nombre de terceros, así como las

inversiones en bienes inmuebles de conformidad con el capítulo I-1 de la circular 100 de 1995 emitida mediante la C.E 034 de 2014.

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 Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva

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 Administradora 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 meses se miden a costo amortizado en su medición posterior.

Cuentas por Pagar

Se registran como cuentas por pagar las obligaciones con terceros por la adquisición de bienes y uso de servicios, los Fondos de Inversión adicionalmente reconocen como cuentas por pagar la obligación que tiene 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 meses se miden a costo amortizado en su medición posterior.

C. Retiro de aportes

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

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

D. Cheques girados y no cobrados

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

E. Impuestos corrientes y diferidos

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

A su vez los Fondos de Inversión Colectiva efectuarán la retención en la fuente que corresponda a los rendimientos y/o utilidades 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 subnumeral 1.1.4.3.

El valor de la unidad a 31 de diciembre de 2023 y 2022 es de $102.719,50 y $92.715,24 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, cuentas en participación, 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 los mismos así como los impuestos asociados (IVA, impuesto al consumo, retenciones, etc.).

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

I. Aportes de Capital, Derechos o Suscripciones

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

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

J. Propiedades de Inversión

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

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

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

En caso de que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones se podrá utilizar el valor obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

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

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

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

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

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

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

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

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.

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 Fondos de Inversión Colectiva

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

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

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

- Dato de entrada de Nivel 1: precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede tener acceso a la fecha de medición.
- Dato de entrada de Nivel 2: técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada son distintos de los precios de cotización incluidos en el Nivel 1 pero son observables para los activos o pasivos directa o indirectamente.
- Dato de entrada de Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercados observables (variables no observables).

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

A continuación se muestra los movimientos de las inversiones a valor razonable sobre las propiedades de inversión a 31 de diciembre de 2023 y 2022:

Concepto		**Valor**
Saldo al 1 de enero de 2023	$	95.856.400
Compras y/o Aporte		16.960.245
Ventas		-
Ganancia neta en la actualización del valor razonable		809.564
Saldo al 31 de diciembre de 2023	**$**	**113.626.209**

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

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

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

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

La Estrategia se desarrollará a través de los criterios adoptados por el Comité de Inversiones. Los Inversionistas reconocen consciente y expresamente que dichos criterios se desarrollarán conforme al Objetivo de Inversión del Fondo y atendiendo a su Política de conformidad con lo previsto en el Reglamento. Así mismo, los Inversionistas declaran conocer que el Fondo está expuesto a los riesgos expresados en el Reglamento.

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

NOTA 6 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo cuenta con diez (10) inversiones inmobiliarias de las cuales tres (3) se realizaron mediante compra y siete (7) se recibieron mediante aporte. Durante el año 2023, se recibieron dos inmuebles como aporte, el primero ubicado en la ciudad de Tunja por valor de $11.994.011 en el mes de marzo de 2023 con un área total 8.867 m2 que consta de bodegas y parqueadero y el segundo inmueble en el mes de noviembre de 2023 que corresponde a un lote en la zona rural de Yopal con un área total de 6.764 m2 por valor de $4.496.177.

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre del 31 de diciembre de 2023 una ocupación del 91,66%, es importante indicar que el fondo participa a través de contratos de cuentas en participación en algunos predios. Se espera que se mantenga con los mismos niveles de ocupación que se tienen actualmente en los inmuebles y se está trabajando para poder ocupar los espacios que se tienen disponibles en los predios.

Durante el año 2023, se realizaron dos actualizaciones del valor razonable para cada uno de los activos inmobiliarios que componen el portafolio de acuerdo con informe del proveedor de precios. El 4 de septiembre de 2023 se realizó actualización por valor total de $105.764.461 a los 9 activos registrados y el 28 de diciembre se actualizó el valor razonable en $113.607.400 a los 10 activos registrados, incluyendo el predio rural de Yopal que fue recibido por aporte en el mes de noviembre de 2023. Con ocasión a la valoración diaria de las inversiones, a 31 de diciembre de 2023 el valor razonable de las inversiones quedó reconocidas en $113.626.209

Durante el año 2023, se realizaron 3 devoluciones a los inversionistas por valor total de $9.600.000 por concepto de devolución de rendimientos y/o utilidades, registradas en las siguientes fechas: el 29 de marzo de 2023 se por valor de $800.000; el 30 de junio de 2023 por valor de $ 500.000 y el 13 de octubre de 2023 por valor de $8.300.000.

Durante el segundo semestre del año 2023 la economía colombiana experimentó una fase de desaceleración en sus indicadores económicos, influenciado en gran medida por una política monetaria restrictiva (altas tasas de interés), la cual en el mes de diciembre comienza un cambio de tendencia presentando una reducción de 25 pbs en la política de intervención. La política monetaria que se presentó durante gran parte del segundo semestre redujo la dinámica del gasto interno, principalmente el gasto de los hogares, un crecimiento de la inflación que al cierre del 2023 alcanzo niveles del 9.28%, estos niveles de inflación fueron determinantes para el que banco central (Banco de la República) mantuviera su política monetaria contraccionista (incremento de las tasas) en niveles del 13.25%. Durante gran parte del segundo semestre. Los bancos han presentado un comportamiento en el cual hicieron reducción de sus tasas de captación de recursos y tasa de cuentas de ahorros, los créditos tanto de libre de inversión como hipotecarios también han presentado un descenso en sus tasas de colocación, con el movimiento que se realizó a fin de año en la tasa de intervención, se podrían generar movimientos más fuertes para el primer semestre del 2024.

Por su parte la tasa de cambio ha presentado un comportamiento un poco más estable que el observado en el primer semestre del año, alcanzando niveles máximos de cuatro mil trescientos ochenta y seis pesos y niveles mínimos de tres mil ochocientos veinte y dos pesos, con un promedio para el segundo semestre de cuatro mil cincuenta y nueve pesos. Estas variaciones en el valor de la divisa, influenciaron que se comenzara a observar una reducción en los precios de algunos productos como los alimentos y servicios. Por otra parte, se continuó con la medida del gobierno de equipar el precio local de la gasolina con el precio internacional, lo cual generó un incremento en el precio llegando a niveles superiores a los quince mil pesos por galón.

Los activos del fondo se vieron afectados en el año 2023 de una manera negativa teniendo en cuenta que la mayoría de los predios están bajo modelo de cuentas en participación con entidades que su principal actividad es la comercialización y mantenimientos de vehículos, y como se pudo observar el año 2023 fue uno con menor cantidad de venta de vehículos, influenciados por factores como altas tasas de interés que desincentivaban la compra de vehículos, la alta volatilidad que presentó la tasa de cambio principalmente en el primer semestre del año, las dificultades con la logística de transporte y la escasez de componentes para la fabricación de vehículos, todos estos factores influyeron en una caída generalizada de la ventas de vehículos.

Para el primer semestre del año 2024 se vienen retos importantes para el país, como lo es el posible fenómeno del niño que podría generar un incremento en el precio de la energía eléctrica y una posible reducción de la oferta de alimentos que nos podría llevar a que la inflación revierta su tendencia bajista. Se debe monitorear el comportamiento de la FED (equivalente al banco central estadunidense) con relación a su política monetaria. A nivel local se deben monitorear los indicadores lideres de la economía Nacional, que sirven de insumo para que el Banco de la República tome sus decisiones con relación a la tasa de intervención.

Por su parte las inversiones del fondo para el 2024 se verán afectadas por la evolución de las tasas de interés, que como se menciono juega un papel fundamental en el mercado automotriz, se espera un descenso en la tasa de intervención del banco central que haría que la tasa de los créditos se reduzca y vuelva a ser atractivo la consecución de vehículos, una mejora del panorama económico puede influir en el incremento de la confianza del país y por lo tanto en las intenciones de compra. Estas afectaciones se dan por las participaciones que tiene el fondo en los contratos de cuentas en participación.

NOTA 7 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo del efectivo a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 es el siguiente:

		2023		2022
Cta. Ahorros Bancolombia	$	1.271.458	$	1.279.089
Cta. Ahorros Colpatria		1.363		45.492
Cta. Corriente Bancolombia		16.956		9.754
Total Bancos Nacionales	**$**	**1.289.777**	**$**	**1.334.335**

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

	Cantidad		Valor
Notas crédito no registradas en el extracto	3	$	243
Notas débito no registradas en libros	5		410
Notas débito no registradas en el extracto	2		19.170

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

Equivalentes al efectivo

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

Inversiones a valor razonable instrumento patrimonio		**2023**		**2022**
Credicorp capital (FIC alta liquidez)	$	5.625	$	28.172
Total participación Fondos a la vista		**5.625**		**28.172**
Total efectivo y equivalentes al efectivo	**$**	**1.295.402**	**$**	**1.362.507**

A 31 de diciembre de 2023, las cuentas del efectivo y equivalente al efectivo presentan una variación principalmente por el ingreso de cánones de arrendamientos, los pagos de gastos de operación del fondo, comisiones de administración, impuestos y pago rendimientos y/o utilidades a los inversionistas.

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, no existen restricciones ni embargos sobre el efectivo y equivalente de efectivo.

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

El saldo de las cuentas por cobrar a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 fue:

		2023		**2022**
Arrendamiento (1)	$	52.556	$	14.525
Cuentas en participación (2)		1.321.401		295.938
Descuento IVA retenido (3)		24.254		5.471
Impuesto a las ventas retenido (4)		-		29.050
Devolución retenciones en exceso		-		33
Deterioro de cuentas por cobrar (5)		(6.963)		-
Otros		15.599		777.407
Total cuentas por cobrar	**$**	**1.406.847**	**$**	**1.122.424**

1) El vencimiento de cartera a 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre 2022 es el siguiente:

CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2023

NOMBRE CLIENTE	**TOTAL DEUDA**	**0 – 30 días**	**31 – 90 días**	**181 – 360 días**
Renting colombia sas	43.741	29.161	14.580	-
Casa sobre la roca iglesia cristiana integral	1.852	-	1.852	-
Banco finandina S.A. o Finandina establecimiento bancario	6.963	-	-	6.963
TOTAL CARTERA	**$52.556**	**$29.161**	**$16.432**	**$6.963**

CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2022

NOMBRE CLIENTE	TOTAL DEUDA	0 - 30 días	30 – 60 días
Banco Finandina S.A.	$ 14.525	$ 7.563	$ 6.962
TOTAL CARTERA	**$ 14.525**	**$ 7.563**	**$ 6.962**

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

2) Corresponde a los ingresos pendientes de pago de Alciautos SAS. por $358.508, Alborautos SAS. por $641.131 y Comercializadora Alcalá Motor por $321.762 de acuerdo con el beneficio obtenido por el Fondo en los contratos de cuentas en participación.

3) Corresponde a la retención del impuesto al valor agregado (IVA) practicada por los arrendatarios de los inmuebles sobre los pagos de los cánones de arrendamiento facturado y que no han sido debidamente certificados por los clientes para poder realizar el respectivo descuento en la declaración de IVA.

4) Corresponde a la retención del impuesto al valor agregado (IVA) practicada y certificada por los arrendatarios de los inmuebles sobre los pagos de los cánones de arrendamiento facturados mensualmente.

5) Corresponde al deterioro sobre la cartera de arrendamientos de difícil recaudo, se incluyó el deterioro por perdida esperada de la cartera de acuerdo con el modelo aprobado por el comité de inversiones en sesión del mes de agosto de 2022.

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión a 31 de diciembre 2023 y 31 de diciembre 2022 estaban representadas en:

Propiedades de Inversión	**2023**	**2022**
Avenida Carrera 7 No 45 – 55	$ 2.306.965	$ 2.254.452
Lote ubicado en la vereda de Tierra Páez	264.636	259.582
Calle 134ª No 45 – 95	21.703.968	21.843.760
Calle 38ª sur No 34d – 50 Local 1 – 120	10.477.075	12.041.745
Carrera 6 No 51 – 50	17.652.468	17.227.786
Carrera 6 No 51 – 50 Bodega	11.097.429	9.179.554
Calle 1 No 33 – 92	13.536.108	13.109.328
Calle 127 No 19 – 74 y 56	20.427.098	19.940.193
Carrera 6 No 51 – 50 CE Granada	11.503.274	-
Lote 1, Vereda upamena Yopal	4.657.188	-
Total activos materiales	**$ 113.626.209**	**$ 95.856.400**

Al 31 de diciembre de 2023, el Fondo cuenta con diez (10) inversiones inmobiliarias de las cuales tres (3) se realizaron mediante compra y seis (7) se recibieron mediante aporte.

Las Inversiones inmobiliarias se describen a continuación:

- Inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 No 45 – 55 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: la perspectiva con este inmueble es desarrollar un proyecto mixto con área comercial y de vivienda universitaria para entregarlo en arriendo. Igualmente, se está explorando la opción de venta del mismo ante la demora en el inicio del desarrollo del proyecto mixto con ocasión de la coyuntura actual de la economía colombiana. El inmueble fue adquirido el 07 de diciembre 2016 por valor de $980.000. A 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable reconocido respectivamente fue de $2.306.965 y 2.254.452.

- Lote ubicado en la vereda de Tierra Páez en el municipio de Chiquinquirá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: la perspectiva con este inmueble es desarrollar un proyecto mixto con área comercial y de vivienda para entregarlo en arriendo. Igualmente, se está explorando la opción de venta del mismo ante la demora en el inicio del desarrollo del proyecto mixto con ocasión de la coyuntura actual de la economía colombiana. El lote se recibió como aporte de inversionista el 02 de marzo del año 2017 por un valor de $200.000. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable reconocido respectivamente fue de $264.636 y 259.582.

- Inmueble ubicado en la Calle 134ª No. 45 – 95 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de

inversionistas el 15 de marzo del 2017 por un valor de $11.491.155 y actualmente es utilizado como vitrina comercial para concesionario, zona de talleres y oficinas de servicios financieros. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable reconocido respectivamente fue de $21.703.968 y 21.843.760.

- Inmueble ubicado en la Calle 38ª sur No. 34 d – 50 Local 1 – 120 y Avenida Carrera 27 No. 38ª – 61 Sur del Centro Comercial Centro Mayor de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: se recibió el 53.34% del inmueble como aporte de inversionistas el 16 de marzo de 2017 por un valor de $8.156.588 y actualmente es utilizado como vitrinas y locales. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable reconocido respectivamente fue de $10.477.075 y 12.041.745.

- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión. El inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 31 de marzo 2017 por un valor de $22.572.694 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable reconocido respectivamente fue de $17.652.468 y 17.227.786.

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

  La hipoteca quedó abierta en primer grado sin límite de cuantía constituida mediate escritura pública 576 de del 31 de enero de 2017, El crédito que respalda es una cartera comercial por valor de $18.600.000, la tasa de interés corresponde a la IBR + 6,4%. con un plazo de 10 años a favor de Banco Davivienda. Al 31 de diciembre de 2023 el valor de los créditos asciende a $ 499.755.

- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 51 – 50 Bodega número 24 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 03 de marzo del 2017 por valor de $7.220.707 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable reconocido respectivamente fue de $11.097.429 y 9.179.554.

- Inmueble ubicado en la Calle 1 No. 33 – 92 en el Condominio Uno A (1 A) de la ciudad de Villavicencio y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión, previo cumplimiento del registro ante la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio. El inmueble fue adquirido el 15 de marzo 2019 por valor de $8.705.000 y al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable reconocido respectivamente fue de $13.536.108 y 13.109.328.

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

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

   Hipoteca abierta a favor del Banco Pichincha que respalda un cupo de crédito rotativo constituida mediante escritura pública No. 1620 del 01 de junio de 2023, por valor de $20.700.000 a una tasa de interés del IBR + 2.9%. Al corte de 31 de diciembre de 2023 el crédito se encuentra cancelado y se levantó la hipoteca que existía sobre el inmueble.

2. Adicionalmente, el inmueble cuenta con una medida cautelar consistente en inscripción de demanda en registro de instrumentos públicos del proceso ordinario de restitución de tenencia por reclamación de 760 metros cuadrados, el cual en fallo de primera instancia de fecha 19 de septiembre de 2017, se declaró posesión de mala fe y se ordena su restitución a su propietario. El fallo fue objeto de apelación por los sujetos procesales ante el Tribunal Civil de Villavicencio, quien decretó mediante oficio del 2 de agosto de 2019 prueba pericial por la sociedad colombiana de avaluadores seccional Orinoquia para determinar el valor de los frutos percibidos y así establecer el valor de la restitución que debe realizar el poseedor al dueño del terreno.

   Adicionalmente, se identificó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de una nueva medida cautelar mediante oficio No. 1456 del 11 de mayo de 2018 proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Villavicencio consistente en la inscripción de una demanda de un proceso verbal declaratorio de pertenencia contra el propietario del inmueble

quien a la fecha era la sociedad Alciautos S.A.S. Se contestó la demanda dentro del plazo previsto por la ley. Mediante auto del 15 de marzo de 2019 el juez ordenó a la parte demandante dar impulso al proceso y en caso de no realizar las actividades correspondientes por parte del demandante se podría decretar el desistimiento tácito, causal para la terminación anticipada del proceso. El 10 de marzo de 2021 se realizó el registro de personas emplazadas de conformidad con el artículo 108 del Código General del Proceso. Mediante auto de fecha 22 de abril de 2021 se nombró curador ad litem y mediante auto de fecha del 25 de octubre de 2022 se nombró a Jesus Enrique Carranza Ortiz quien no acepto la designación. Mediante auto de fecha 16 de junio se nombró curador ad litem, pendiente designación.

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

- Inmueble construido bajo dos (2) matriculas inmobiliarias ubicadas en la Calle 127 No. 19 – 74 (Matricula No.50N-441608) y Calle 127 No 19 – 56 (Matricula No.50N-72053) de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión. A finales del mes de diciembre de 2022 se formalizó la escrituración del cien por ciento (100%) del inmueble a favor del Fondo, el inmueble fue adquirido por valor de $15.883.055 y al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el valor razonable reconocido respectivamente fue de $20.427.098 y 19.940.193.

1. En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio se revela que este inmueble presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue Banco Santander de Negocios Colombia S.A a Alborautos S.A. con NIT 800.240.258, Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A. con NIT 900.426.895, All Car Group S.A.S con NIT 900.478.977 y Alciautos S.A. con NIT 800.011.161. No obstante, lo anterior, el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario, ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por los terceros. Así mismo el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del Banco Santander de Negocios Colombia S.A. ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, en consecuencia en caso de incumplimiento de dichas obligaciones serán Alborautos S.A., Alcala Motor S.A., All Car S.A.S y Alciautos S.A. los responsables para su pago sin perjuicio que el banco pueda ejecutar el inmueble en su calidad de acreedor hipotecario con la mención especial que no puede solicitar la solidaridad del Fondo.

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

   Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Banco Santander de Negocios Colombia S.A. constituida mediante escritura pública No. 2620 de 21 de diciembre de 2018, la cual respalda un cupo de crédito rotativo por valor de $30.000.000 a una tasa de interés del IBR + 3% el cual puede tomar cualquiera de las cuatro (4) compañías referenciadas anteriormente. Al corte de 31 de diciembre de 2023 el valor de crédito asciende a $ 27.857.122.

- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51-50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 14 de marzo del 2023 por valor de $11.994.011. Actualmente el inmueble es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. Al 31 de diciembre de 2023 el valor razonable reconocido fue de $11.503.274.

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

  1. En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio se revela que este inmueble presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue GM Financial S.A a All Car Group S.A.S con NIT 900.478.977. No obstante, lo anterior, el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario, ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por los terceros. Así mismo el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del GM Financial S.A. ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, en consecuencia, en caso de incumplimiento de dichas obligaciones será All Car S.A.S el responsable para su pago sin perjuicio que el banco pueda ejecutar el inmueble en su calidad de acreedor hipotecario con la mención especial que no puede solicitar la solidaridad del Fondo.

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

  Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del GM Financial S.A. constituida mediante escritura pública No. 5149 de 21 de diciembre de 2018, la cual respalda un cupo de crédito rotativo por valor de $11.000.000 a una tasa de interés del IBR + 12%, después de los días de gracia, del plan comercial de la marca. Al 31 de diciembre de 2023 el valor del crédito asciende a $ 4.842.382.

- Inmueble ubicado en el lote 1 Vereda upamena en el municipio de Yopal y reconocido en los estados financieros como propiedades de inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 24 de noviembre del 2023 por valor 4.496.177. Al 31 de diciembre de 2023 el valor razonable reconocido fue de $4.657.188.

Es importante resaltar que actualmente de las diez (10) inversiones inmobiliarias que tiene el fondo, cuatro (4) se encuentran hipotecados sin límite de cuantía respaldando operaciones de crédito de terceros. De tal forma que, para llevar un monitoreo de las obligaciones financieras que se encuentran garantizadas con las hipotecas de los activos del fondo, periódicamente se realiza un seguimiento por parte del Área de Riesgo de las empresas beneficiadas de los préstamos en donde se verifican los estados financieros y el comportamiento de pago.

Durante el año 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 y enfoque de mercado.
El primer ajuste se realizó el 04 de septiembre del 2023 de acuerdo con el informe entregado por el proveedor de precios en el cual se indica que el valor razonable de estas propiedades es de $105.764.461, esto género en la citada fecha una pérdida neta en el valor razonable de las propiedades de inversión por $7.043.713 y el segundo ajuste se realizó el 28 de diciembre del 2023 para las diez (10) inversiones inmobiliarias que se tenían a esa fecha de acuerdo con el informe entregado por PIP en la cual se incorporaron los avalúos comerciales anuales de los activos ajustados con la realidad actual de mercado y el aumento en la vacancia de los inmuebles del portafolio, el valor razonable de estas propiedades fue de $113.607.400 generando en la citada fecha una ganancia neta en el valor razonable de las propiedades de inversión por $2.508.333. A cierre de año se generó una ganancia acumulada de 1.851.143 de 8 propiedades de inversión y una pérdida de 1.041.579 sobre 2 propiedades de inversión teniendo en cuenta las valoraciones indicadas, así como las valoraciones diarias posteriores a la fecha de valoración.

NOTA 10 – CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR, OTRAS CUENTAS POR PAGAR Y OTROS PASIVOS

El saldo de las cuentas por pagar a 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre 2022 fue:

		2023		2022
Comisión de administración (1)	$	27.610	$	299.761
Impuesto de IVA por pagar (2)		179.288		90.495
Retención en la fuente (3)		6.811		8.318
GMF por pagar a la sociedad (4)		-		6.008
Servicios (5)		23.782		8.894
Gastos por pagar a la Sociedad Comisionista (6)		389		391
Otros pasivos – Ingresos recibidos por anticipados (7)		745		745
Total cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y otros pasivos	**$**	**238.625**	**$**	**414.612**
Pasivos por impuestos corrientes (8)		85.137		-
Total Pasivos	**$**	**323.762**	**$**	**414.612**

1) La Sociedad Comisionista cobra por la administración del Fondo una comisión fija y una Comisión variable. La comisión fija corresponde a 104 salarios mínimos mensuales vigentes Al año, los cuales se causan diariamente y se cancelan mes vencido y una comisión variable que corresponde al 1.8% de los ingresos brutos recibidos por el fondo por concepto de explotación económica de los inmuebles (canon de arrendamiento, prima de arrendamiento, contrato de cuentas en participación). Lo anterior según lo estipulado en el reglamento del Fondo.
2) Corresponde al Impuesto al Valor Agregado (IVA) por pagar una vez deducidos los impuestos descontables. El fondo genera cobro de IVA sobre los servicios de arrendamiento, el IVA cobrado a los arrendatarios es calculado de acuerdo con las normas fiscales colombianas.

3) Son los valores retenidos sobre los pagos a realizar por las compras y servicios adquiridos y que de acuerdo con la normatividad tributaria el Fondo debe practicar.
4) Corresponde a los valores por pagar a la Dirección de Impuestos (DIAN) generados en el año 2022 por los pagos para adquisición de inmuebles.
5) Corresponde al pago pendiente de realizar al Proveedor de Precios por la actualización del valor razonable de los inmuebles.
6) Los gastos por pagar a la Sociedad Comisionista corresponden a valores por concepto de: custodia de valores (Santander Caséis Colombia S.A.) proveedor de precios de mercado y servicios de información de la Bolsa de Valores que son asumidos por el Fondo y están contemplados en el reglamento.
7) Corresponde a los pagos en exceso recibidos de los arrendatarios sobre los cánones de arrendamiento.
8) Corresponde a las retenciones en la fuente sobre el Impuesto de Renta, descontadas a los inversionistas del Fondo. Este valor fue declarado y pagado en el mes de enero de 2024 ante la autoridad fiscal competente

PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los importes para liquidar antes y después de doce meses tras las fechas de presentación a 31 de diciembre de 2023 y 2022 son:

	2023	
	Hasta un año	**Más de un año**
Comisión de administración	$ 27.610	$ -
Impuesto de IVA por pagar	179.288	-
Retención en la fuente	6.811	-
Cuenta por pagar de Servicios	23.782	-
Gastos por pagar a la Sociedad Comisionista	389	-
Otros pasivos – Ingresos recibidos por anticipados	745	-
Total cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y otros pasivos	**238.625**	
Pasivos por impuestos corrientes (8)	85.137	
Total	**$ 323.762**	**$ -**

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

NOTA 11 – PATRIMONIO

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

PATRIMONIO	2023	2022	Variación
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	$ 116.004.696	$ 97.975.418	$ 18.029.278
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo	**$ 116.004.696**	**$ 97.975.418**	**$ 18.029.278**

Corresponde al valor de las participaciones de los inversionistas, las cuales son valoradas de acuerdo con lo establecido en la nota 3 literal F (Valor de la unidad). Entre el 01 de enero y el 31 de diciembre 2023 el fondo generó una ganancia por un valor de $11.299.219.

El 29 de marzo del año 2023, se registró devolución de rendimientos y/o utilidades a los inversionistas según aprobación de comité de inversión realizado en el mes de febrero de 2023 por un valor de $800.000; a su vez, por este mismo concepto se registró devolución por valor de $500.000 el día 30 de junio del 2023 y el día 13 de octubre del 2023 por $8.300.000.

Durante el año 2023 se registró retención a título de renta de los rendimientos generados por el Fondo en los años 2022 y 2023 por un valor total de 160.129.

El 14 de marzo de 2023, se recibió un aporte en especie por parte del inversionista Alcala Motor S.A.S. por valor de $11.994.011 correspondiente al predio denominado Tunja III, el inmueble está constituido por bodegas industriales y comerciales en la ciudad de Tunja departamento de Boyacá.

El 24 de noviembre de 2023 se recibió un aporte en especie por parte del inversionista Alcala Motor S.A.S por valor de $4.496.177 correspondiente al predio ubicado en el lote 1 Vereda Upamena en el municipio de Yopal.

NOTA 12 - INGRESOS

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

		2023		2022
En arrendamiento de inmuebles (i)	$	2.718.379	$	1.663.378
En contrato de cuentas en participación (ii)		9.031.872		16.964.982
Por terminación en contratos de arrendamiento		-		41.307
Total ingreso de actividades ordinarias	**$**	**11.750.251**	**$**	**18.669.667**
Rendimientos cuentas de Ahorro		3.756		11.801
Rendimientos en Fondos de inversión		2.453		17.228
Total ingresos financieros	**$**	**6.209**	**$**	**29.029**
Otros ingresos (iii)		3.676		495.167
Ganancia en valoración propiedades de inversión (iv)		1.851.143		17.003.105
Total	**$**	**13.611.279**	$	**36.196.968**

i. Corresponde a ingresos obtenidos por cánones de arrendamiento durante el año 2023, el aumento con respecto al 2022 se generó por nuevos contratos de arrendamiento firmados durante el período, generados por el ingreso del predio denominado Tunja III.

ii. Corresponde a la ganancia obtenida sobre la utilidad bruta de la operación que se genera en los inmuebles aportados en el marco de un proyecto empresarial, con ocasión a los contratos de cuentas en participación y sus modificaciones suscritas en el año 2022 y 2023. Los ingresos fueron registrados de acuerdo con la certificación entregada por el gestor.

   El 01 de mayo del año 2023 se suscribieron otrosíes a los contratos de cuentas en participación con el objeto de ajustar los porcentajes de participación de las partes involucradas en el proyecto. Con base en las modificaciones acordadas, se estableció que el Participe Inactivo tendrá derecho al 10% de la utilidad bruta generada por el proyecto, mientras que el Participe Gestor recibirá el 90% restante de dicha utilidad bruta.

iii. Para el año 2023 se genera principalmente por la recuperación de un ajuste realizado en la póliza de los inmuebles por valor de $3.503. Para el año 2022 se genera principalmente por el recalculo y ajuste de la tarifa sobre la cual se pagó impuestos prediales para las vigencias 2018 a 2021 al municipio de Tunja, correspondiéndole al Fondo sobre la participación del inmueble ubicado en la Carrera 6 # 51-50, el valor de $492.433.

iv. Corresponde a la ganancia obtenida en la actualización del valor razonable de acuerdo con el informe del proveedor de precios y la valoración diaria de las propiedades de inversión con la tasa asignada por el proveedor de precios de mercado, para los inmuebles que no tengan una metodología de valoración asignada por parte del proveedor de precios la ganancia se genera por la actualización del valor razonable de acuerdo con el avalúo comercial y por la variación

de la Unidad de Valor Real (UVR). Para diciembre de 2023 se genera ganancia por valoración en 9 de las 10 propiedad de inversión del Fondo, frente a la perdida generada en septiembre de 2023; la valoración de diciembre supera la perdida generando una valoración neta por 1.851.143.

NOTA 13 - GASTOS FINANCIEROS, DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

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

		2023		2022
Impuesto Predial	$	674.694	$	449.625
Proveedor de precios de mercado (I)		53.389		14.821
Seguros (II)		55.828		51.424
Mantenimiento y reparación (III)		33.522		5.099
Comisión por administración de inmueble (IV)		30.500		-
Honorarios por asesoría jurídica (V)		23.005		-
Honorarios por dirección y supervisión de obras (VI)		15.000		-
Servicios Públicos		10.908		-
Honorarios – Estudio de bienes y Avalúo.		9.450		10.018
Cuotas de administración		8.738		-
Deterioro de cuenta por cobrar		6.963		-
Custodia de valores		3.985		3.947
Legales		1.194		413
Pantallas Informativas		-		289
Publicidad y propaganda y otros		-		221
Total gastos de operación	**$**	**927.176**	**$**	**537.201**
Comisión de administración (VII)		332.144		440.054
Gastos financieros (VIII)		11.161		36.853
Total gastos financieros, de operación y administración	**$**	**1.270.481**	**$**	**1.014.108**
Perdida en propiedades de inversión (IX)		1.041.579		6.558.772
Total gastos	**$**	**2.312.060**	**$**	**7.572.880**

I. Corresponde a la valoración realizada por el proveedor de precio de mercado durante el año 2023, su aumento con respecto al año 2022 obedece al incremento en la cantidad de predios.
II. Corresponde a las pólizas todo riesgo de daños materiales adquiridas para los inmuebles del Fondo.
III. Corresponde a los arreglos locativos que se están realizando al predio ubicado en la Avenida Carrera 7 No 45 – 55.
IV. Comisión por el referenciamiento para arriendo de inmueble ubicado en la ciudad de Villavicencio.

V. Son los honorarios por el asesoramiento jurídico en la recuperación de prediales pagados por mayor valor en años anteriores del predio ubicado en Tunja y cartera de difícil cobro.

VI.

VII. Gasto por supervisión de las mejoras realizadas al predio ubicado en la Avenida Carrera 7 No 45 – 55

VIII. La Sociedad Comisionista cobra por la administración del Fondo una comisión fija que se causa diariamente y se cancela mes vencido y una comisión variable. Para lo corrido del 2023 se obtuvo menores ingresos por le explotación económica de los inmuebles lo que generó igualmente disminución de la comisión variable para la Sociedad Comisionista.

IX. Los Gastos Financieros están comprendidos por el Gravamen Movimiento Financiero y las Comisiones que corresponden a costos cobrados por el banco por las transacciones financieras realizadas mediante las cuentas bancarias corrientes o de ahorros.

X. Corresponde a la perdida obtenida en la actualización del valor razonable de acuerdo con el informe del proveedor de precios y la valoración diaria de las propiedades de inversión con la tasa asignada por el proveedor de precios de mercado, para los inmuebles que no tengan una metodología de valoración asignada por parte del proveedor de precios la perdida se genera por la actualización del valor razonable de acuerdo con el avalúo comercial y por la variación de la Unidad de Valor Real (UVR). Para septiembre de 2023 se registró una pérdida en 8 de las 9 propiedades de inversión del Fondo, frente a la ganancia obtenida en diciembre 2023 da una pérdida neta valoración de 1.041.579.

NOTA 14 - MADURACIÓN DE ACTIVO Y VENCIMIENTO DE PASIVOS

El promedio ponderado de la maduración de los activos en el FIC Progresión Rentar 2015 a 31 de diciembre de 2023 fue:

Maduración Portafolio		
Portafolio	**Total**	**Duración total (días)**
FIC Inmobiliario Rentar	$ 113.631.834	8.375

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

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

La rentabilidad anual del Fondo a 31 de diciembre de 2023 y 2022 fue la siguiente:

Fondo	31/12/2023	31/12/2022	Variación
FIC Rentar 2015	10,79%	37,15%	-70,96%

La variación de la rentabilidad se da por los resultados obtenidos en el Fondo (ingresos y gastos) como se detalla en las notas 12 y 13.

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 cuanto rento el capital en un periodo determinado.

NOTA 16 - OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

Mediante escritura pública No. 15290 del 19 de diciembre de 2022 se realizó la tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 070-170006 ubicado en la ciudad de Tunja al Fondo por un valor de $12.337.580, que en efecto fue registrada el día 3 de febrero de 2023 por la oficina de instrumentos públicos de Tunja.

El 28 de junio 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.

Mediante escritura pública No. 15291 del 19 de diciembre de 2022 subsanada mediante escritura pública No. 11418 del 28 septiembre de 2023 se realizó la tradición del inmueble con matrícula inmobiliaria 470-94783 ubicado en el municipio de Yopal al Fondo por un valor de $4.496.177, que en efecto fue registrada el día 9 de octubre de 2023 por la oficina de instrumentos públicos de Yopal.

NOTA 17 – 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 y la tasa de proyección de renovación:

Periodo	Ingresos
2024	$ 3.018.197
2025	$ 3.172.593
2026	$ 3.298.547
2027	$ 3.422.167
2028	$ 3.542.811
A más de 5 años	$ 3.107.115

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

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

NOTA 18 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el año 2023 se recibieron ingresos correspondientes al beneficio obtenido por los contratos de cuentas en participación firmados con Alborautos S.A.S. Alciautos S.A.S y Comercializadora Alcalá Motor S.A.S empresas que forma parte del grupo empresarial al cual pertenecen los inversionistas actuales del fondo, sobre estos contratos se reconocieron ingresos para el año 2023 por $9.031.872 y se tiene registrada cuenta por cobrar sobre los contratos por valor de $1.321.401.

Durante el año 2022 se activaron los contratos de cuentas en participación firmados con Alborautos S.A.S, Alciautos S.A.S y Comercializadora Alcala Motor S.A.S empresas que forma parte del grupo empresarial al cual pertenecen los inversionistas actuales del fondo, sobre estos contratos se reconocieron en el año 2022 ingresos por $16.964.982 y se tenía registrada cuenta por cobrar sobre los contratos por valor de $ 295.938

NOTA 19 - PASIVOS Y ACTIVOS CONTINGENTES

Al 31 de diciembre de 2023, no existen pasivos ni activos contingentes que reportar, sin perjuicio del seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que respalda los activos inmobiliarios que conforman el portafolio del fondo que fueron detalladas en nota 9.

NOTA 20 - CONTROLES DE LEY

Durante el año 2023 en materia de políticas, límites de Inversión, prohibiciones y conflicto de interés, las inversiones que conformaban el portafolio del Fondo de Inversión colectiva fueron llevadas conforme a las normas legales, su reglamento de constitución y a las políticas de la Sociedad Comisionista.

Con corte al 31 de diciembre de 2023 el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" cumplió con los requerimientos de capital impuestos externamente y no presentó modificaciones en objetivos, políticas y procesos para gestionar el capital.

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

Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa (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 expuestos los recursos administrados conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, Progresión SCB ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

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

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

Los objetivos para la gestión del riesgo de crédito al que está expuesto el Fondo, en función de la selección de los inmuebles y las contrapartes en las operaciones autorizadas que exige el establecimiento de políticas, procedimientos y mecanismos que garanticen su administración y que permitan un control adecuado y suficiente de las acciones encaminadas a evitar su materialización, están previstas en el manual de riesgo de crédito.

Durante el 2023 no se han materializado riesgo de contraparte en el Fondo.

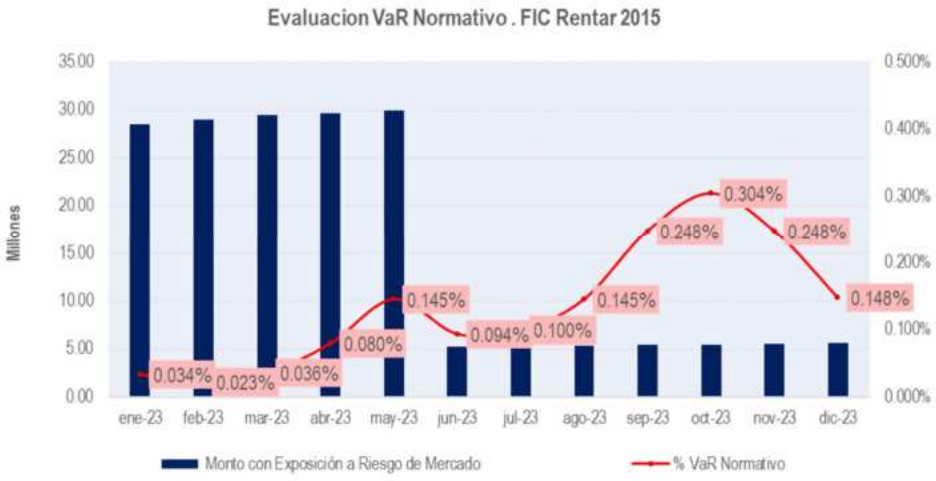
RIESGO DE MERCADO: Es el riesgo que representa la variación de los factores de riesgo de mercado (IPC, DTF, IBR, Tasa de Interés, entre otros), que puede llegar a generar una reducción o aumento en el valor de los activos que se encuentran expuestos a dichos factores. Progresión SCB, cuenta con un sistema para la gestión del Riesgo de Mercado, que permite identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo dentro del cual se contemplan herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo para los títulos valores (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

Progresión SCB realiza el cálculo del 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.

Durante el 2023 el Fondo no tuvo inversiones denominadas en monedas diferentes al peso colombiano, por lo cual la exposición al riesgo de tasa de cambio es de cero.

Al cierre de diciembre del 2023 las inversiones con exposición normativa a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar 2015 decrecieron a $5.625 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR aproximado de $18.

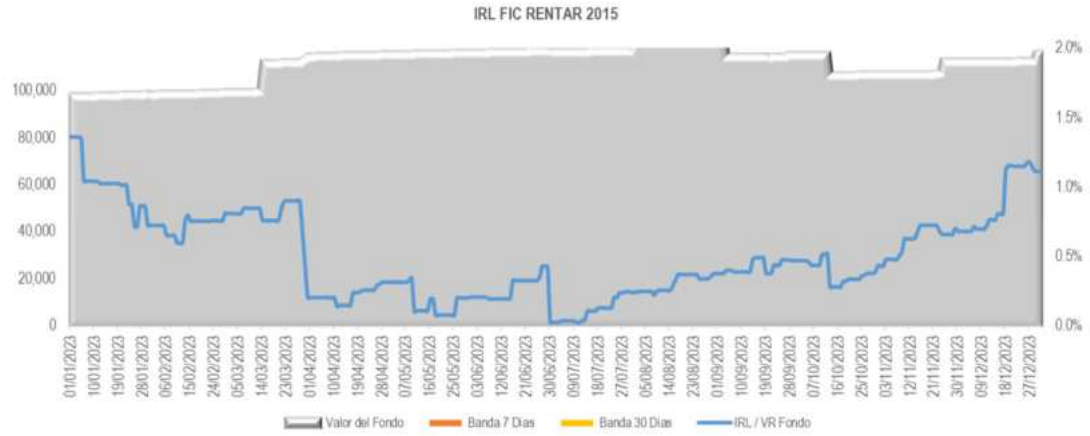
A continuación, se presenta la evolución del VaR Normativo durante el 2023:



Durante el año 2023 la medición del VaR estuvo dentro de los límites establecidos.

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

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



Durante todo el año 2023, la Sociedad realizó seguimientos al comportamiento de pago de los diferentes arrendatarios y no se identificaron posibles materializaciones de riesgo de liquidez.

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 este 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 2015, sin pérdida para el fondo, y sus planes de acción se gestionan debidamente por los procesos de la Sociedad Administradora

Finalmente, en el 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 Junio, 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 Entidad cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) para efectos de garantizar el adecuado funcionamiento de este de cara a los requerimientos normativos en todas y cada una de las operaciones realizadas por los clientes y usuarios del Fondo; en virtud de ello, 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 y aprobados por la Junta Directiva de Progresión, 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.

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

Durante el año 2023 se efectuaron ciertas actividades requeridas para la prevención del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo; entre ellas, entre ellas, la capacitación anual a los colaboradores de Progresión en concordancia con las disposiciones normativas, la capacitación de inducción a los nuevos colaboradores y el refuerzo de los existentes a través de la divulgación de noticias relacionadas con el SARLAFT. Se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos, los que actualizaron su información, las contrapartes de la Sociedad y los fondos, así como sus proveedores a través de la implementación de mejores prácticas y una adecuada ejecución de procesos de verificación, el adecuado diligenciamiento de los formatos, documentación soporte, cruces en listas restrictivas y de control, así como los resultados en motores de búsqueda LA/FT y las demás políticas establecidas por la junta directiva de la Sociedad.

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

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

RIESGO JURÍDICO: Se refiere a la posibilidad de que las operaciones de Inversión en títulos valores y derechos de contenido crediticio que desarrolle el Fondo a pesar de que se hagan con instrumentos que cumplan los requisitos legales y jurídicos para hacer exigibles dichas inversiones puedan terDe acuerdo. Validado con notas auditadas al 30 de septiembre de 2023.minar en litigio jurídico o que una de las contrapartes de las operaciones de Inversión incumpla con sus obligaciones y en el proceso legal de cobro se obtengan resultados desfavorables en derecho.

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

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

RIESGOS INHERENTES A LOS INMUEBLES:

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

La sociedad administradora 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 de los inmuebles que hacen parte del portafolio de este. Este riesgo depende de factores relacionados principalmente con las condiciones de adquisición del Activo Elegible. El Comité de Inversiones será el encargado de prever y analizar la situación y recomendar las acciones a seguir con el fin de minimizar las pérdidas.

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

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

NOTA 22 – GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

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

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

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

Gerencias Funcionales: Cuenta con las gerencias de áreas específicas de administración de la compañía. Estas personas son nombradas por el presidente y componen el Comité de Dirección quien

se encarga entre otros de la **r**evisión 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 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 Colectiva administrados.

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

NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES

No se han presentado eventos subsecuentes entre el 31 de diciembre de 2023 y la fecha de autorización de los estados financieros.

NOTA 24 – APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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