

PROSPECTO

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA

CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN – RENTAR 2015

CAPITULOS

- I** INFORMACIÓN GENERAL
DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.
- II** POLÍTICA DE INVERSIÓN
DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.
- III** ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL
- IV** GASTOS A CARGO DEL FONDO DE INVERSIÓN
COLECTIVA
- V** INFORMACIÓN OPERATIVA
DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA
- VI** OTRA INFORMACIÓN ADICIONAL

INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA

1. FONDO. Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015.

2. VIGENCIA. Duración de treinta (30) años.

3. SOCIEDAD ADMINISTRADORA. Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A.

4. SEDE. Avenida Carrera 7 #71-21 Torre A Piso 11 Edificio Avenida Chile

5. NOMBRE DEL CUSTODIO. S3 Cacéis Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria.

6. COMISIÓN POR ADMINISTRACIÓN. La Sociedad Administradora percibirá como único beneficio por la gestión del Fondo de Inversión Colectiva, una comisión fija por administración anual equivalente a ciento cuatro (104) Salarios mínimos legales mensuales vigente- SMLMV., suma que se cancelará en 12 cuotas mensuales, la cual se liquidará y causará diariamente.

Una Comisión de Administración variable equivalente a un porcentaje del 1.8% sobre los ingresos efectivos brutos del fondo derivado de la gestión del portafolio del Fondo.

“Las obligaciones de la Sociedad Administradora del Fondo de Inversión Colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión colectiva”.

POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA

OBJETIVO DE INVERSIÓN

El Fondo de Inversión Colectiva cerrado inmobiliario “PROGRESIÓN RENTAR 2015” tendrá como objeto de inversión el proporcionar a los inversionistas un instrumento de inversión a largo plazo mediante la inversión directa en los activos que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.

PLAN DE INVERSIÓN, ACTIVOS ADMISIBLES Y OPERACIONES AUTORIZADAS.

- a) Bienes inmuebles o proyectos de construcción de inmuebles ubicados en Colombia, destinados a actividades de vivienda, comerciales, industriales, hoteleras, educativas, de salud e institucionales, tales como: vivienda urbana o rural, locales comerciales, bodegas, parques industriales, zonas francas, centros de distribución, oficinas, consultorios, hoteles, clínicas y hospitales, entre otros.
- b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria
- c) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
- d) Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios locales.
- e) Proyectos inmobiliarios ubicados en Colombia, consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del proyecto inmobiliario.

OTROS ACTIVOS PARA INVERTIR

- 1) Valores de contenido crediticio denominados en pesos colombianos o en otras unidades atadas a dicha moneda, como la UVR, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores, que cuenten con una calificación mínima a largo plazo de “AA+”, salvo tratándose de títulos de deuda pública emitidos o garantizados por la Nación, por el Banco de la República o FOGAFIN los cuales no requerirán calificación.
- 2) Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva Abiertos sin pacto de permanencia, en Colombia, incluyendo las administradas por la Sociedad Administradora, cuyo portafolio esté constituido exclusivamente con valores denominados en moneda nacional o unidades representativas de moneda nacional, inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE, calificados por una sociedad legalmente habilitada para el efecto con mínimo de grado de inversión “AA+”

PERFIL GENERAL DE RIESGO

Está diseñado para inversionistas que deseen tener rendimientos superiores a los de las inversiones tradicionales de renta fija asumiendo una probabilidad de pérdida más alta que dichas inversiones y sin disponibilidad inmediata de los recursos. Con las anteriores consideraciones de los riesgos asumidos, con la política de inversión establecida en el presente Reglamento, la inversión en el Fondo representa una inversión de **RIESGO ARRIESGADO** es decir, que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad razonable de limitación al riesgo de pérdidas, por factores como: i) destinar los aportes de los suscriptores a la adquisición de un portafolio representados en activos inmobiliarios; ii) la ejecución de la estrategia de inversión prevista en el presente Reglamento que implica la ejecución del objetivo y política de inversión; iii) la toma de decisiones de inversión por un comité de inversiones.

POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA

GESTIÓN DE RIESGOS: Se reconoce que toda inversión está sujeta a la exposición de múltiples factores que pueden afectar el valor del portafolio. En este sentido, Progresion Sociedad Comisionista de Bolsa, como sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva, desarrolla la función de gestión de riesgos en cumplimiento de lo dispuesto en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia. El Fondo está expuesto a diversos tipos de riesgo, entre los que se destacan:

- **Riesgo de mercado:** asociado a la volatilidad de los precios de los instrumentos financieros que componen el portafolio, en especial por su exposición a renta variable.
- **Riesgo de crédito:** vinculado a la posibilidad de incumplimiento por parte de emisores o contrapartes en las operaciones realizadas por el Fondo.
- **Riesgo de liquidez:** relacionado con la capacidad de disponer o enajenar los activos en condiciones normales de mercado sin afectar significativamente su precio.
- **Riesgo operativo:** derivado de fallos en los procesos internos, errores humanos, fallas tecnológicas o eventos externos, así como posibles incumplimientos normativos o contractuales (riesgo legal).
- **Riesgo reputacional y de LA/FT:** vinculado a eventos que puedan afectar la imagen del Fondo o de la sociedad administradora, así como a operaciones que puedan estar relacionadas con el lavado de activos o la financiación del terrorismo.
- **Riesgo ASG:** surgen de cambios en las regulaciones ambientales, eventos climáticos extremos, prácticas laborales inadecuadas, conflictos sociales o problemas de gobernanza corporativa de las empresas en las que se invierte. Para mitigar estos riesgos, el Fondo realiza una evaluación exhaustiva de los aspectos ASG de sus inversiones, priorizando aquellas empresas que demuestran prácticas sostenibles y

alineadas con los principios de inversión responsable. Asimismo, se mantiene un monitoreo constante de los cambios en el entorno ASG y se implementan políticas y procedimientos para gestionar proactivamente estos riesgos.

Progresión, como administrador del fondo, es una compañía colombiana que desarrolla estrategias para mitigar estos riesgos: valora el impacto significativo en su reputación, rentabilidad, y sostenibilidad a largo plazo.

Si desea profundizar en los aspectos relevantes relacionados con la política de ASG, por favor dirigirse al siguiente link: <https://www.progresion.com.co/politicas-terminos-y-condiciones/>

Todos estos riesgos son gestionados mediante un enfoque preventivo e integral, que contempla políticas internas definidas, límites de exposición, controles operativos y reportes periódicos. La sociedad administradora cuenta con un sistema de monitoreo diario e independiente, orientado a preservar los intereses de los inversionistas y la estabilidad del portafolio. Adicionalmente, se realizan pruebas de estrés y análisis de sensibilidad que permiten evaluar el impacto potencial de escenarios adversos sobre el portafolio, contribuyendo así a una toma de decisiones informada y prudente.



ÓRGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL

❖ **GERENTE DEL FONDO.** La Sociedad Administradora ha designado un Gerente, con su respectivo suplente, dedicado de forma exclusiva a la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre del Fondo de Inversión Colectiva. El gerente se considerará administrador de la sociedad, y estará inscrito en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores.

❖ **COMITÉ DE INVERSIONES.** La Junta Directiva de la Sociedad Administradora designará un comité de inversiones responsable del análisis de las inversiones y de los emisores, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones.

❖ **REVISORÍA FISCAL.** La revisoría fiscal del Fondo de Inversión Colectiva será realizada por el revisor fiscal de la Sociedad Administradora. La identificación y los datos de contacto de la revisoría fiscal serán dadas a conocer a través del prospecto de inversión y del sitio web de la Sociedad Administradora. Los informes del revisor fiscal serán independientes de los de la Sociedad Administradora

❖ **CUSTODIO.** La Sociedad Administradora ha contratado a S3 CACEIS COLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA, sociedad autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia para la custodia de valores quien se encarga del cuidado y la vigilancia de los valores y recursos en dinero del Fondo para el cumplimiento de operaciones sobre dichos valores. En ejercicio de esta actividad, fueron contratados únicamente los servicios obligatorios previstos en la normatividad legal vigente aplicable, los cuales hacen referencia a que el custodio ejerce la salvaguarda de los valores, la compensación y liquidación de las operaciones realizadas sobre dichos valores, así como, la administración de los derechos patrimoniales que de ellos emanan.

GASTOS A CARGO DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA

- ☐ El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva.
- ☐ El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo de Inversión Colectiva.
- ☐ La remuneración de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva.
- ☐ Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ellos haya lugar.
- ☐ Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y demás gastos asociados al servicio de administración inmobiliaria para la operación del Fondo, tales como: administración de contratos de arrendamiento, inspecciones periódicas a los inmuebles, cobranza a arrendatarios, entre otros.
- ☐ El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.
- ☐ Los pagos por obras, mantenimiento y reparación de los inmuebles, las mejoras necesarias y los demás gastos asociados a las mismas.
- ☐ Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses y bienes del Fondo de Inversión Colectiva, cuando las circunstancias así lo exijan.
- ☐ El valor de los seguros y amparos de los activos del fondo de inversión colectiva, distintos de la cobertura a que se refiere el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010.
- ☐ Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo de Inversión Colectiva y en todas aquellas transacciones que se deriven de la operación del Fondo, incluidos aquellos por operaciones de endeudamiento que realice en Fondo.
- ☐ Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas, en los casos en que dichas reuniones no se originen por actuaciones de la Sociedad Administradora.
- ☐ Los impuestos, contribuciones, valorizaciones y en general cualquier tributo o carga que gravan directamente los valores, los activos o los ingresos del Fondo de Inversión Colectiva o el Fondo mismo en atención a su existencia u operación.
- ☐ Las comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación, información, autorregulación u operación financiera o bursátil. Para la escogencia y remuneración de los intermediarios con los cuales se realizarán las operaciones del Fondo. La Sociedad Administradora aplicará los Cupos de Contraparte aprobados por la Junta Directiva, los cuales son establecidos por el modelo de análisis adoptado por la dicha sociedad, Para el caso de las firmas comisionistas de bolsa el precio de cierre de las operaciones tiene incluido el valor de la remuneración.
- ☐ Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo pasivos, simultáneas pasivas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas, si hay lugar a ello.
- ☐ Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionadas con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.
- ☐ Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello.
- ☐ Los gastos asociados a la liquidación del Fondo.
- ☐ Los gastos asociados al Comité de inversiones relacionados a la remuneración de los miembros independientes o externos de la Sociedad Administradora.
- ☐ Gastos por comisiones incurridos por concepto de corretaje inmobiliario en la compra o venta de activos inmobiliarios o gastos por comisiones incurridas en la consecución de arrendatarios.
- ☐ Gastos de promoción y mercadeo de activos inmobiliarios del Fondo.
- ☐ Los costos y gastos que se generen como consecuencia de la constitución y otorgamiento de avals o garantías, la entrega de activos en prenda, hipoteca, entre otros.
- ☐ Los costos derivados de los contratos suscritos por parte de la Sociedad Administradora, para la Proveeduría de Precios para la Valoración de los activos que conforman el portafolio de la Fondo de inversión colectiva, si hay lugar a ello.

INFORMACIÓN OPERATIVA DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA

MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN: COP \$100.000.000

PLAZO DE REDENCIÓN: La inversión en el Fondo solo podrá ser redimida totalmente en la fecha establecida como plazo total de duración del Fondo de Inversión Colectiva cerrado inmobiliario “PROGRESIÓN – RENTAR 2015”. Una vez cumplido dicho plazo, los inversionistas podrán solicitar el reembolso total de sus derechos.

VINCULACION O CONSTITUCION:

- ☐ Para ingresar al Fondo de Inversión Colectiva cerrado inmobiliario “PROGRESIÓN – RENTAR 2015” los inversionistas deberán suministrar la información y documentos necesarios establecidos en el formato de apertura de cuenta de la Sociedad Administradora, dichas fichas de vinculación están disponibles en la página web de la Sociedad Administradora, y, aceptar las condiciones establecidas en el presente reglamento. Adicionalmente se debe efectuar el aporte correspondiente; presentar los documentos donde conste la realización de dichos aportes en las cuentas designadas por el Fondo para tal fin. Todo aporte debe ser íntegramente pagado al momento de la vinculación del respectivo inversionista del cual, la Sociedad Administradora entregará un recibo de caja de dicho aporte.
- ☐ El número de unidades suscritas será el resultante de dividir el monto del aporte, entre el valor de la unidad vigente del día del aporte. La cantidad de unidades suscritas será informada al inversionista por la Sociedad Administradora el día hábil siguiente al de inversión, mediante la emisión de un título representativo, documento que tendrá la calidad de valor en los términos del artículo 2 de la ley 964 de 2005 y las demás normas que la reglamenten modifiquen, sustituyan o deroguen.

- ☐ El horario de recepción de los aportes de los inversionistas será: los días hábiles de 8:00 a.m. a 4:00 p.m. Los aportes realizados después del horario establecido se entenderán como aportes realizados el día hábil siguiente. La sociedad administradora podrá modificar el monto o los horarios establecidos cumpliendo las regulaciones vigentes sobre dichas modificaciones. En todo caso, será necesario publicar tales cambios en el sitio Web www.progresion.com.co.

REDENCIÓN DE DERECHOS

- ☐ Se realizará el día de causación del retiro. Para ello, la Sociedad Administradora realizará la causación del retiro al cierre del día hábil de la fecha de realización de la redención anticipada. El pago efectivo del retiro se hará dentro de los dos (2) días hábiles siguientes a la causación del mismo y las unidades se liquidarán con el valor del Fondo del día de la causación. Cumplido el primer (1er) día hábil siguiente a la causación, deberá informarse a cada uno de los inversionistas el número de unidades redimidas, el valor de la unidad y el monto de redención. Igualmente, será publicado dentro de ese plazo el proceso de redención parcial o anticipada que se llevó a cabo en el sitio web de la Sociedad Administradora.

CONTRATOS DE USO DE RED DE OFICINAS O DE CORRESPONSALÍA LOCAL.

Los medios a través de los cuales es posible realizar la distribución del Fondo son:

1. Directamente a través de la fuerza de ventas de la Sociedad Administradora, o del distribuidor especializado de que trata el artículo 3.1.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010.
2. Por medio del contrato de uso de red.
3. Por medio del contrato de corresponsalía.

OTRA INFORMACIÓN ADICIONAL

OBLIGACIONES DE LOS INVERSIONISTAS:

- ☐ Aceptar y cumplir el contenido del presente Reglamento.
- ☐ Suministrar completa y oportunamente la información y documentos que le solicite la Sociedad Administradora, en especial la establecida por la ley y la Superintendencia Financiera para prevenir el lavado de activos provenientes de actividades delictivas. Igualmente es obligación del suscriptor actualizar la información y documentación por lo menos una vez al año y cada vez que se presenten modificaciones a la misma.
- ☐ Efectuar el pago de los aportes, de conformidad con el procedimiento establecido en el artículo 4.1. del presente reglamento.
- ☐ Informar a la Sociedad Administradora la cuenta bancaria que será utilizada para redimir los derechos, para consignar los recursos que sobrepasen los límites de concentración por inversionista o para el desarrollo del proceso de liquidación, y cualquier otro procedimiento operativo que lo requiera.
- ☐ Si lo requiere la Sociedad Administradora, presentar el documento representativo de la inversión para solicitar la redención parcial o total de los derechos en ellos representados.
- ☐ Las demás establecidas por las normas vigentes.

SITUACIONES DE CONFLICTO DE INTERÉS Y MECANISMOS PARA SU MANEJO.

DEFINICIÓN. Se entiende por conflicto de interés toda situación en la que una persona debe tomar decisiones frente a intereses incompatibles, ya sea entre los suyos y los de terceros, o entre terceros entre sí, comprometiendo su imparcialidad y objetividad.

MEDIOS DE REPORTES DE INFORMACIÓN A LOS INVERSIONISTAS Y AL PÚBLICO EN GENERAL.

La Sociedad Administradora tiene implementado un sistema integral de información del Fondo de Inversión Colectiva a través de los siguientes mecanismos, los cuales se encuentran descritos en el Capítulo XI del presente Reglamento.

- ✓ El Reglamento
- ✓ El Prospecto de inversión
- ✓ La Ficha técnica
- ✓ El Extracto de cuenta
- ✓ El Informe de rendición de cuenta
- ✓ El Sitio web de la Sociedad Administradora

GESTIÓN DEL CONFLICTO DE INTERÉS

La Sociedad Administradora cuenta con una política y procedimiento de administración de conflicto de interés descritos en el Código de Buen Gobierno y Código de ética y conducta aprobados por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. La política de Conflicto de Intereses y Uso de Información Privilegiada de la Sociedad Administradora contiene toda la regulación relativa a la prevención, manejo, divulgación, y resolución de los conflictos de intereses, así como los criterios que regulan las relaciones entre la compañía y sus accionistas, funcionarios y directivos