

# PROSPECTO

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA

**CERRADO INMOBILIARIO PROGRESION RENTAR II**

---

## CAPITULOS

---

- I** INFORMACIÓN GENERAL  
DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA.
- II** INFORMACIÓN OPERATIVA
- III** PLAN DE INVERSIÓN
- IV** INFORMACIÓN ECONOMICA
- V** OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD  
ADMINISTRADORA
- VI** ORGANOS DE ADMINISTRACION Y CONTROL

## CAPITULOS

---

**VII** CONFLICTO DE INTERES

**VIII** DISTRIBUCION, MEDIOS Y CANALES DE REPORTE  
DE INFORMACIÓN ADICIONAL

**IX** FACTORES DEL RIESGO DEL FONDO

# INFORMACIÓN GENERAL DEL FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA

**FONDO** Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II\*

**TIPO DE FONDO:** Cerrado. Lo anterior significa que la redención total de las participaciones solo podrá realizarse a la finalización de la vigencia del Fondo

**PERFIL DE RIESGO:** Arriesgado

**VIGENCIA.** Duración de treinta (30) años contados desde la fecha de inicio de operaciones del fondo.

**SOCIEDAD ADMINISTRADORA.** Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A.\*\*

**SEDE:** Carrera 7 No 71 – 21 Torre A. Piso 11, de la ciudad de Bogotá D.C

**VALORACION:** La valoración del Fondo y participaciones se efectúa conforme lo previsto en el Capítulo I -1 de la Circular Básica Contable y Financiera y el Capítulo IV, Título IV, Parte III de la Circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y las demás instrucciones impartidas por dicha Superintendencia.

\*El Fondo no se encuentra obligado a contar con calificación de riesgos. \*\*La Sociedad Administradora cuenta con una calificación de riesgo, la cual podrá ser consultada en la pagina web de la Sociedad Administradora.

**VINCULACION:** . S3 Caceis Colombia S.A. Sociedad Fiduciaria.

- Se deberá aceptar las condiciones previstas en el reglamento del Fondo.
- Debe haber entrega efectiva de los recursos.
- Deberá entregar oportunamente la información que solicite el Fondo, además de surtir y aprobar el proceso de SARLAFT de la Sociedad Administradora.

**MONTO MÍNIMO DE INVERSIÓN:** COP \$10.000.000

**PARTICIPACIONES:** Los aportes de los inversionistas estarán representados por valores de participación nominativos, los cuales no estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) serán negociables y tendrán el carácter y prerrogativas propias de los títulos valores (excepto la acción cambiaria de regreso)

**NEGOCIACIÓN:** Los inversionistas podrán negociar los valores en el mercado secundario en cualquier momento, durante la vigencia del Fondo.

**ADVERTENCIA:** 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 a los fondos 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 (FOGAFÍN), 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.



# INFORMACIÓN OPERATIVA

## REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES

La inversión en el Fondo solo podrá ser redimida totalmente en la fecha establecida como plazo total de duración del mismo. Una vez cumplido dicho plazo, los inversionistas podrán solicitar el reembolso total de sus derechos. Los impuestos que se generen por la redención de participaciones estarán a cargo del inversionista y se considerará como un mayor valor de retiro. Redención anticipada. La Sociedad Administradora del Fondo y de acuerdo con los intereses de los inversionistas podrá, previa recomendación en tal sentido por el Comité de Inversiones, efectuar la redención parcial y anticipada de participaciones.

En consecuencia, la redención parcial y anticipada de las participaciones tendrá lugar en los siguientes eventos:

- Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos
- De manera periódica, el mayor valor de los aportes de los inversionistas de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del Fondo de Inversión Colectiva.

**PARAGRAFO:** El Gerente del Fondo define la fecha de causación del retiro dentro los tres (3) días hábiles posteriores a la aprobación de la redención parcial y anticipada impartida por el Comité de Inversiones del fondo.

Las Sociedad Administradora informará a los inversionistas la redención parcial y anticipada de sus participaciones, mediante comunicado que se publicará en la página web de la Sociedad Administradora máximo tres (3) días hábiles de antelación a cada una de las redenciones parciales anticipadas que se efectúen. La 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. El horario para los días de cierre bancario será de 8:00 am a 10:00 am.

## DISTRIBUCIÓN DEL MAYOR VALOR DE APORTES.

**PARAGRAFO:** El Gerente del Fondo define la fecha de causación del retiro dentro los tres (3) días hábiles posteriores a la aprobación de la redención parcial y anticipada impartida por el Comité de Inversiones del fondo.

Las Sociedad Administradora informará a los inversionistas la redención parcial y anticipada de sus participaciones, mediante comunicado que se publicará en la página web de la Sociedad Administradora máximo tres (3) días hábiles de antelación a cada una de las redenciones parciales anticipadas que se efectúen.

La 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. El horario para los días de cierre bancario será de 8:00 am a 10:00 am



# INFORMACIÓN OPERATIVA

## REDENCIÓN DE PARTICIPACIONES

Distribución del mayor valor de aportes. Con la periodicidad que la Sociedad Administradora del Fondo considere pertinente y de acuerdo con los intereses de los inversionistas podrá, previa recomendación en tal sentido por el Comité de Inversiones, repartir a favor de los inversionistas del Fondo, el valor total o parcial, que corresponda a rendimientos o utilidades registrados por el mismo en el periodo respectivo, deducido el monto de las valorizaciones de los activos descritos en el numeral 1) de la cláusula 2.2.1 del Reglamento que formen parte del portafolio del Fondo, de forma tal que sólo haya lugar al reparto de la porción líquida de dichos rendimientos. El reparto aquí descrito corresponderá exclusivamente al mayor valor de los aportes mediante la reducción del valor de la unidad y en ningún caso podrá conllevar a una reducción del valor de la participación por debajo del valor inicial al establecido en el presente Reglamento. Este procedimiento no implica la cancelación de las unidades de participación que estén suscritas y se efectuará a prorrata de la participación de cada inversionista del Fondo.



# PLAN DE INVERSIÓN

LE DAMOS VALOR A TU PROGRESO

**PROGRESIÓN**  
Sociedad Comisionista de Bolsa

## OBJETIVO DE INVERSIÓN:

Proporcionar a los inversionistas un instrumento de inversión a largo plazo a través de inversión directa en los activos principales (activos inmobiliarios), que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.

## ACTIVOS ADMISIBLES

### ACTIVOS PRINCIPALES:

1. 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.
2. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
3. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de proyectos inmobiliarios.
4. Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios locales.

5. Proyectos inmobiliarios ubicados en Colombia, consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de 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.

## 6. 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+"
2. Títulos de deuda pública emitidos o garantizados por la Nación, por el Banco de la República o por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFIN – los cuales no requerirán calificación.
3. Operaciones de liquidez con los instrumentos descritos en el numeral 1 de la Cláusula 2.3.1 del Reglamento.
4. Participaciones en Fondos de Inversión Colectiva del mercado monetario sin pacto de permanencia en Colombia, incluyendo los administrados por la Sociedad Administradora.



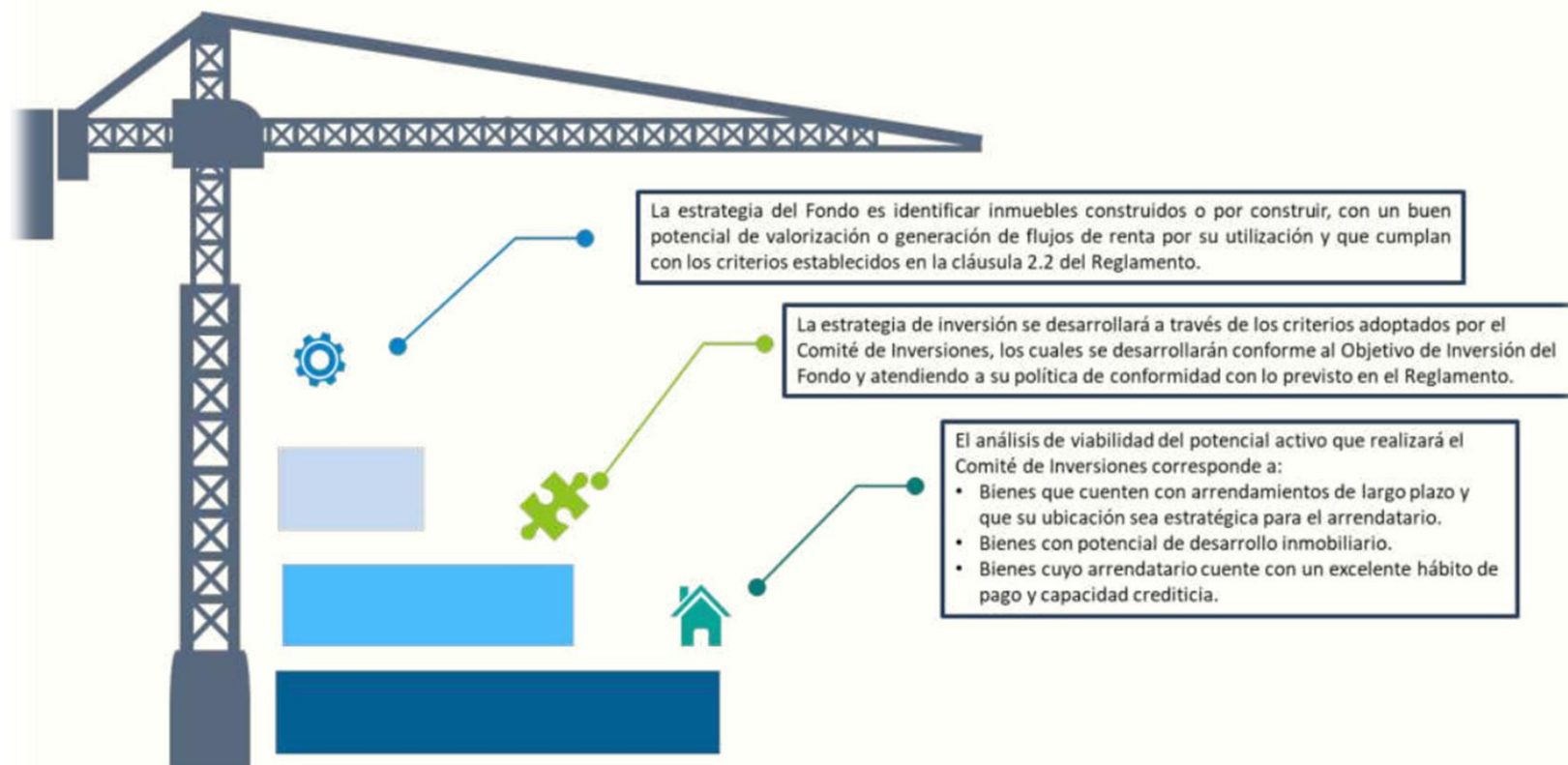


# PLAN DE INVERSIÓN

LE DAMOS VALOR A TU PROGRESO

**PROGRESIÓN**  
Sociedad Comisionista de Bolsa

## Criterios de elegibilidad





## ❖ COMISIONES

La Sociedad Administradora recibirá por la administración y gestión del portafolio del Fondo, una comisión a cargo del Fondo del 2,5% efectiva anual, la cual será descontada diariamente sobre el valor de cierre del día anterior del Fondo, y se calculará de la siguiente manera:

Valor Comisión Diaria = Valor de cierre del día anterior \*  $\{[(1 + \text{Porcentaje de Comisión Efectiva Anual})^{(1/365)}] - 1\}$

La comisión se liquidará y causará diariamente y se cancelará mes vencido a la Sociedad Administradora.

## ❖ GASTOS A CARGO DEL FONDO

En el reglamento se encuentran especificados los gastos necesarios para el funcionamiento y gestión del mismo que serán asumidos por la totalidad de los inversionistas a prorrata de su participación.

Los gastos habituales del fondo son los siguientes:

- El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio de participación del fondo.
- La remuneración de la Sociedad Administradora del fondo.
- Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles.
- El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos El valor de los seguros y amparos de los activos del fondo.

- 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.
- Aceptar las condiciones y cumplir en todo momento con el 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 y financiación del terrorismo proveniente de actividades delictivas. Igualmente es obligación del inversionista actualizar la información y documentación con la regularidad establecida por los organismos de control.
- Pagar los costos que establezca la Sociedad Administradora por los servicios adicionales que preste a los inversionistas, los cuales serán previamente informados en el sitio Web de la Sociedad Administradora.
- Recibir y leer integralmente el reglamento del fondo.
- Efectuar el pago de los aportes en dinero y/o entrega o transferencia al Fondo, dentro de los términos y condiciones establecidas en el Reglamento.
- Informar a la sociedad administradora la cuenta bancaria que será utilizada para redimir los derechos.
- Colaborar con el cumplimiento de los procesos y requerimientos de conocimiento del cliente y lavado de activos.

# OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

- Consagrar su actividad de administración exclusivamente en favor de los intereses de los inversionistas.
- Entregar la custodia de los valores que integran el portafolio del fondo al Custodio de conformidad con lo establecido en el reglamento y en la normatividad aplicable, así como, suministrar al custodio la información necesaria para la correcta ejecución de las funciones de custodia.
- Tener capacidad administrativa e infraestructura tecnológica y operativa suficiente para ejercer la actividad de gestión del Fondo, de acuerdo con la naturaleza de los activos subyacentes y de los riesgos inherentes a éstos.
- Ejecutar la política de inversión del Fondo de conformidad con el reglamento y buscando la mejor ejecución de las operaciones, para lo cual deberá implementar los mecanismos adecuados de seguimiento y supervisión.
- Realizar la salvaguarda y el ejercicio de derechos patrimoniales de los activos diferentes a valores que hagan parte del portafolio del Fondo. Para lo cual deberá contar con los mecanismos idóneos que le permitan ejecutar de manera adecuada la presente obligación.
- Verificar y garantizar la existencia y validez del negocio jurídico que da origen a los activos aceptables para invertir según lo previsto en el Reglamento. Identificar, medir, controlar, gestionar y administrar los riesgos asociados a la actividad de administración, gestión y distribución de fondos de inversión colectiva, así como los riesgos inherentes al portafolio del Fondo.
- Efectuar la valoración del portafolio de los fondos de inversión colectiva administrados y de sus participaciones, de conformidad con lo previsto en el Capítulo I -1 de la Circular Básica Contable y Financiera y el Capítulo IV, Título IV, Parte III de la Circular Básica Jurídica expedidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y demás las instrucciones impartidas por dicha Superintendencia.
- Escoger intermediarios para la realización de las operaciones de los fondos de inversión colectiva gestionados basándose en criterios objetivos señalados en el reglamento, cuando tales intermediarios sean necesarios.
- Ejercer oportunamente los derechos patrimoniales de los activos del fondo de inversión colectiva, cuando éstos sean diferentes a valores entregados en custodia.
- Llevar por separado la contabilidad del Fondo de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia..
- Establecer y mantener actualizados los mecanismos de suministro de información del Fondo, en los términos de las normas aplicables y las instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Verificar el envío oportuno de la información que debe remitir a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas en la normatividad aplicable y la mencionada por la Superintendencia.

# OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

- Asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozca con ocasión de la actividad de administración y gestión del Fondo, y adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con los fondos de inversión colectiva administrados, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia.
- Garantizar la independencia de funciones y del personal responsable de la actividad de administración del Fondo, para lo cual deberá contar con estructuras organizacionales adecuadas para lograr este objetivo.
- Capacitar a todas las personas vinculadas contractualmente con la entidad que participan en el funcionamiento y la distribución del Fondo y en especial a la fuerza de ventas de la Sociedad Administradora.
- Vigilar que el personal vinculado a la sociedad administradora de fondos de inversión colectiva, cumpla con sus obligaciones en la administración, gestión y distribución del Fondo, incluyendo las reglas de gobierno corporativo, conducta y las demás establecidas en los manuales de procedimiento.
- Abstenerse de incurrir en abusos de mercado en el manejo del portafolio del fondo de inversión colectiva respecto del cual realiza la actividad de gestión de portafolio.
- Informar a la Superintendencia Financiera de Colombia los hechos o situaciones que impidan el normal desarrollo del Fondo o el adecuado cumplimiento de sus funciones como administrador, gestor y distribuidor del Fondo, o cuando se den causales de liquidación del Fondos. Dicho aviso deberá darse de manera inmediata a la ocurrencia del hecho o a la fecha en que el administrador tuvo o debió haber tenido conocimiento del hecho. Este informe deberá ser suscrito por el representante legal de la sociedad administradora.
- Presentar a la asamblea de inversionistas, cuando haya lugar a ello, toda la información necesaria que permita establecer el estado del Fondo; en todo caso, como mínimo deberán presentarse los estados financieros básicos de propósito general, la descripción general del portafolio, la evolución del valor de la participación, del valor del fondo de inversión colectiva y de la participación de cada inversionista dentro del mismo.
- Adoptar medidas de control y reglas de conducta necesarias, apropiadas y suficientes, que se orienten a evitar que el Fondo pueda ser utilizados como instrumentos para el ocultamiento, manejo, inversión o aprovechamiento en cualquier forma de dineros u otros bienes provenientes de actividades ilícitas, para realizar evasión tributaria o para dar apariencia de legalidad a las actividades ilícitas o a las transacciones y recursos vinculados con los mismos.
- Contar con manuales de control interno, gobierno corporativo incluyendo el código de conducta, y los demás manuales necesarios para el cumplimiento de la normatividad aplicable.

# OBLIGACIONES DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

- Abstenerse de efectuar prácticas discriminatorias o inequitativas entre los inversionistas de un mismo fondo de inversión colectiva.
- Ejercer los derechos políticos inherentes a los valores administrados colectivamente, de conformidad con las políticas que defina la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, excepto en los casos en que se haya delegado dicha obligación en el custodio de valores.
- Cumplir con las políticas, directrices, mecanismos y procedimientos que señale la Junta Directiva de la Sociedad Administradora de fondos de inversión colectiva para la actividad de administración, gestión y distribución de fondos de inversión colectiva.

# ORGANOS DE ADMINISTRACIÓN Y CONTROL



## GERENTE DEL FONDO

El Gerente acredita experiencia específica en decisiones de inversión, administración de portafolios de inversión o gestión y administración de los riesgos correspondiente al Fondo, además cuenta con la debida inscripción vigente en el Registro Nacional de Profesionales del Mercado de Valores, (RNPMV).

La información de su trayectoria profesional y datos de contacto se encuentran disponibles en el sitio web de la Sociedad Administradora: [www.progresion.co](http://www.progresion.co)



## COMITÉ DE INVERSIONES

El comité de inversiones es el 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 del Fondo.

Este comité está conformado por tres miembros nombrados por la junta directiva de la Sociedad Administradora.

La información de su trayectoria profesional se encuentra disponible en el sitio web de la Sociedad Administradora: [www.progresion.co](http://www.progresion.co)



## REVISORÍA FISCAL

El revisor fiscal de la Sociedad Administradora ejercerá las funciones propias de su cargo respecto del Fondo. Los reportes e informes relativos al Fondo se deberán presentar de forma independiente y separada de los de la Sociedad Administradora.

La identificación y los datos de contacto se encuentra disponibles en la en el sitio web de la Sociedad Administradora: [www.progresion.co](http://www.progresion.co)



## CUSTODIO

La Sociedad Administradora ha contratado a SANTANDER 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.

El custodio ejerce particularmente: la salvaguarda de los valores; la compensación y liquidación de las operaciones. y la administración de los derechos patrimoniales.



# CONFLICTO DE INTERÉS

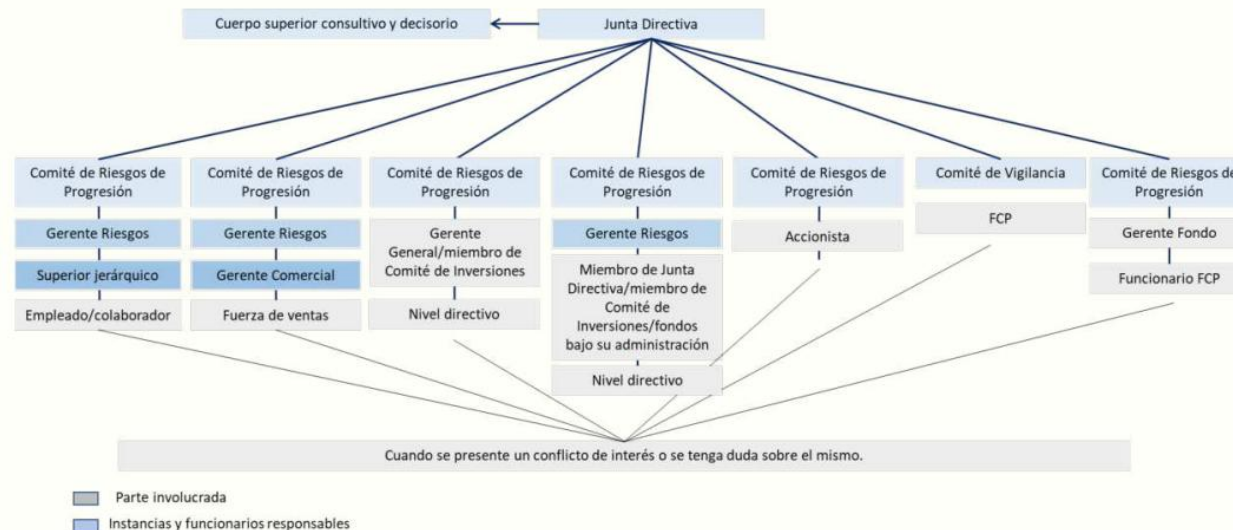
## ¿Qué es el conflicto de interés?

Escenario en el cual una persona en razón de su actividad se enfrenta a distintas alternativas de conducta con relación a intereses incompatibles, ninguno de los cuales puede privilegiar en atención a sus obligaciones legales o contractuales.

### Clasificación de los potenciales conflictos de interés

Entidad vs Cliente	Cliente vs Cliente	Colaborador vs Cliente	Colaborador vs Entidad
Cuando la entidad adelanta diferentes roles frente a los clientes en calidad de asesor o contraparte.	Cuando la entidad presenta a dos clientes contrapartes o administra varios portafolios.	Las política de remuneración pueden llevar a que el empleador o colaborador recomiende un producto del cual recibe una mayor remuneración que otras alternativas de inversión que podría ajustarse al perfil del cliente.	El director, empleado o colaborador puede incurrir en comportamientos que pueden afectar la entidad.
<b>Trámite.</b> Revelar a los clientes la doble condición o roles que desempeña la entidad. Debe constar por escrito dicha revelación con la manifestación expresa del cliente de su conocimiento y sin perjuicio del deber de asesoría especial que se debe prestar.	<b>Trámite.</b> Informar al área comercial y estructuración de la entidad para que revise que la operación se haga en condiciones de mercado, sin beneficio de ninguna de las partes y haya sido revelado según el tipo de operación.	<b>Trámite.</b> Revisar el perfil de riesgo del cliente a través de las herramientas suministradas por Progresión para su evaluación y monitorear periódicamente las inversiones a fin de generar una alerta sobre la rotación de portafolios.	<b>Trámite.</b> Revelar los conflictos de interés del director, empleado o colaborador conforme al código, igualmente, la revisión de su estado o la existencia de nuevas conductas durante la vigencia de la vinculación del director, empleado o colaborador con Progresión SCB S.A.

Manejo del conflicto de interés  
Código de Ética y Conducta 8.2.2.



Nota. Para mayor información diríjase al Código de Ética y Conducta que se encuentra disponible en la página web de la Sociedad Administradora.

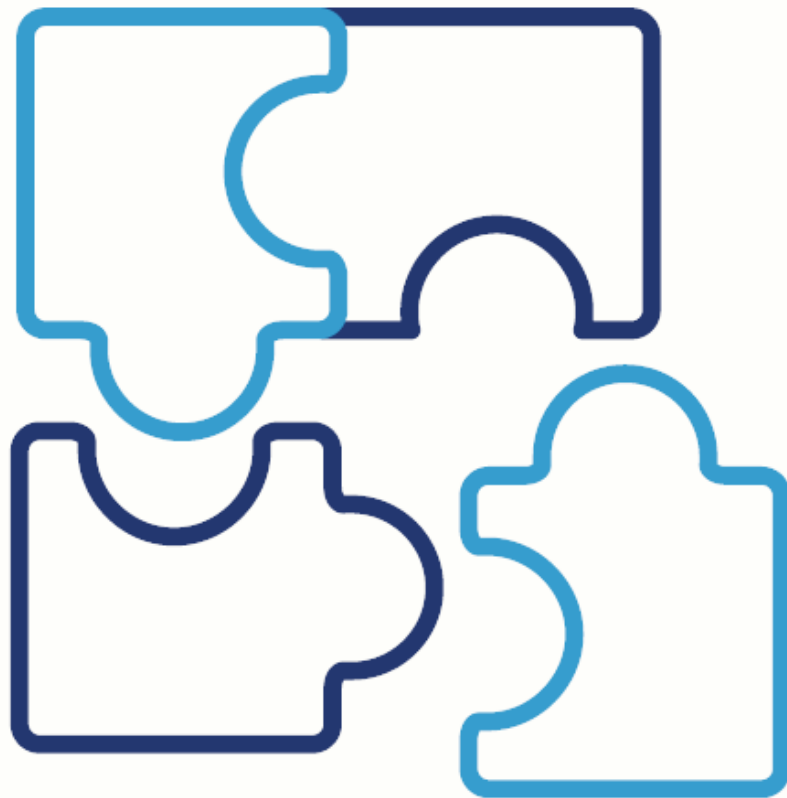
# DISTRIBUCIÓN MEDIOS Y CANALES DE REPORTE DE INFORMACION ADICIONAL

## DISTRIBUCIÓN DEL FONDO

La actividad de distribución del Fondo comprende la promoción del mismo con miras a la vinculación de inversionistas, y será desarrollada por la Sociedad administradora.

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.
2. Por medio del contrato de uso de red.
3. Por medio del contrato de corresponsalía.



## REPORTES DE INFORMACIÓN

En caso de requerir información adicional sobre el Fondo, le sugerimos consultar el sitio web de la sociedad administradora, donde se encuentra como información pública del Fondo: el reglamento, ficha técnica del Fondo e informe de rendición de cuentas.

Cualquier información que afecte los derechos económicos de los inversionistas será dada a conocer en la página web de la Sociedad Administradora:

[www.progresion.co](http://www.progresion.co)



# FACTORES DE RIESGOS DEL FONDO

## PERFIL DE RIESGO:

La Sociedad Administradora solicitará información al cliente inversionista que le permita identificar preliminarmente su conocimiento sobre los vehículos de inversión denominados como Fondos de Inversión Colectiva. Así mismo, identificar su trayectoria en materia de inversiones, sus expectativas de inversión y su conocimiento sobre los activos que son objeto de inversión en el Fondo, de acuerdo con la política de inversión descrita en el Reglamento. Posteriormente, mediante un cuestionario que ha sido diseñado por la Sociedad Administradora, indagarlo en aspectos puntuales que le permitan definir el tipo y perfil de riesgo del cliente inversionista y comparar si se ajusta al tipo de fondo cerrado que es el presente Fondo.

El perfil de riesgo del inversionista en concordancia con el Fondo será de Riesgo Arriesgado, lo cual comprende que: es un inversionista conocedor del mercado dispuesto a correr riesgos, preparado para comprometerse en portafolios que persiguen altos rendimientos a largo plazo. Sus alternativas de inversión son diversas pero considerando los altos niveles de riesgo.

El perfil de riesgo del portafolio que compone el Fondo Rentar II es de Riesgo Arriesgado, el cual se propende por obtener 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.

Un perfil de riesgo Arriesgado, consiste en que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad vulnerable de limitación al riesgo de pérdidas, por factores como:

- Destinar los aportes de los suscriptores a la adquisición de un portafolio representados en activos inmobiliarios que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.
- La ejecución de la estrategia de inversión prevista en el Reglamento que implica la ejecución del objetivo y política de inversión.
- La posibilidad de realizar operación apalancadas de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.3.5 del Reglamento.

No obstante, lo anterior, el inversionista debe ser consciente que la rentabilidad del Fondo está asociada al desempeño de las inversiones y a los riesgos a que se hallan expuestas que puede significar pérdidas en el capital invertido y/o beneficios esperados.

El Fondo se enfoca en realizar inversiones a largo plazo, especialmente en contratos 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 o cuentas en participación con participación en ventas o utilidades, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los activos que componen el portafolio de este, entre ellos riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de emisor o crediticio, riesgo de contraparte, riesgo de concentración, riesgo operacional, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, riesgo de seguridad y ciberseguridad, entre otros.

## RIESGO DE MERCADO

- Se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el valor de mercado de los activos que conforman el portafolio de inversiones, los cuales son susceptibles a este. Estos cambios en el precio de los instrumentos obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora y pueden
- presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés y tipos de cambio, así como en cotizaciones y variables de mercado de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.
- El Fondo Rentar II se enfoca en realizar inversiones a largo plazo, donde sus activos principales no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, sin embargo, el Fondo puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja en proporción frente al nivel de activos y a los
- factores de riesgo de mercado por lo cual presenta un nivel de exposición **moderado**.
- Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; en todo caso, el portafolio tendrá un
- nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento y podrá realizar operaciones de cobertura que impidan dejar expuesto al Fondo a dichas fluctuaciones de precios. De igual forma, para la gestión de este riesgo la administración contempla diferentes políticas y lineamientos de inversión, límites de exposición, procedimientos y realiza la medición periódica del mismo por medio del modelo estándar impartido por la Superintendencia Financiera y el modelo interno el cual es revisado de forma mensual y semestral.

## RIESGO DE LIQUIDEZ

- Es la contingencia de no poder cumplir con los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin llegar a afectar el curso de las operaciones o la condición financiera de la entidad. El riesgo de liquidez de fondeo, se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles, asumiendo costos inusuales de fondeo.
- 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, basado en lo anterior el riesgo de liquidez del Fondo es alto.
- Este riesgo es mitigable, por cuanto el administrador tiene previamente establecidas las fechas de retiros de los suscriptores por la naturaleza cerrada del fondo. Así mismo, la liquidez del Fondo es administrada conforme los lineamientos en materia de liquidez definidos en la Cláusula 2.3 del Reglamento. De igual forma, para la gestión de este riesgo la administración contempla diferentes políticas y lineamientos de inversión, límites de exposición, procedimientos y realiza el monitoreo periódico de la exposición al Riesgo de Liquidez.

## RIESGO DE CONCENTRACIÓN POR INVERSIONISTA

- Se presenta cuando algunos inversionistas obtengan una alta participación del total de unidades del Fondo, sin que sea superior al monto máximo previsto en la normatividad legal vigente aplicable según lo previsto en el artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010.
- El riesgo afecta al fondo en relación con el valor de la unidad, cuando un inversionista con una alta concentración de participación realiza un retiro afectando los niveles de liquidez del Fondo e incluso obligar a la Administradora a vender activos, para cubrir el retiro, por lo cual el riesgo del fondo se define como alto.
- El fondo mitiga este riesgo principalmente al ser de naturaleza cerrada. Así mismo, se presenta el seguimiento diario al porcentaje de participación máximo por Inversionista establecido para el fondo, reportando alertas de forma anticipada para evitar posibles incumplimientos.

## RIESGO OPERATIVO

- 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.
- Para mitigar este riesgo, la entidad tiene implementado un sistema de administración de riesgo operacional, 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 operacional mediante capacitaciones mensuales y anuales a todos los funcionarios de Progresión.

## RIESGO LAFT

- Es la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir la Sociedad Administradora por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.
- El nivel de exposición del Fondo a este riesgo es bajo.
- La Sociedad Administradora ha adoptado de forma integral el sistema de administración de riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, de conformidad a las operaciones, el riesgo y el tamaño de la entidad; contemplando lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Capítulo IV, Parte I, Circular Básica Jurídica (Circular Externa 027 de 2020), al igual que las recomendaciones y mejores prácticas en esta materia.

## DESVALORIZACION DE LOS INMUEBLES

- Es la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo, que ocasiona pérdidas para el Inversionista por cuanto la inversión baja de precio.
- El Fondo Rentar II se enfoca en realizar inversiones a largo plazo en inmuebles y otros derechos relacionados con inmuebles, los cuales estas expuestos a cambios adversos en los precios de mercado o en la valoración/avalúo de los activos inmobiliarios o de los activos subyacentes de los mismos, así como cambios adversos en el valor de mercado de las tasas o precios de arrendamiento que impidan al Fondo renovar los contratos en condiciones similares a las originales. Por lo anterior se considera que la exposición a este riesgo es Moderado.
- Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y naturaleza de los contratos de explotación de los activos inmobiliarios, para lo cual la Sociedad Administradora velará por una adecuada diversificación por activo, arrendatario, segmento y ubicación; en todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos
- Cláusula 2.5 del Reglamento.

## RIESGO DE VACANCIA

- Es el riesgo al que está expuesto un inmueble cuando, tras haber sido adquirido, deja de percibir ingresos por falta de arriendo o cualquier uso del inmueble y que puede llevar a la necesidad de utilizar activos que se encuentren líquidos en el Fondo, con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento del inmueble.
- Teniendo en cuenta la política de inversión definida para el Fondo y la experiencia del equipo de la sociedad administradora, así como los mecanismos de monitoreo establecidos para minimizar el riesgo de vacancia, se considera que la exposición a este riesgo es moderada.
- Este riesgo se mitiga a través de una adecuada selección de los inmuebles, así como la evaluación previa de los arrendatarios y su monitoreo durante la vigencia de los contratos; el Comité de Inversiones es el encargado de prever y analizar la situación y recomendar las acciones a seguir con el fin de minimizar las pérdidas. De igual forma, la Sociedad Administradora cuenta con mecanismos para el seguimiento y generación de alertas de forma mensual sobre la concentración de los ingresos en una cantidad de contratos de arrendamiento.

## 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.
- El impacto del riesgo sobre el Fondo es moderado, por lo cual, para mitigar este riesgo la administración incluye lineamientos, políticas y documentación relacionadas al inmueble y regulación aplicable, con el fin de validar el cumplimiento de los requisitos normativos. Ahora bien, se precisa que durante el transcurso de la vigencia de la inversión se podrán presentar cambios normativos que no son previsibles al momento de realizar la inversión.



## RIESGO JURIDICO

- Se refiere a la posibilidad de que las operaciones de inversión en derechos que desarrolle el Fondo se hagan con instrumentos que no cumplan los requisitos legales y jurídicos para hacer exigibles
- dichas inversiones 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.
- El fondo de inversión presenta un riesgo moderado, dado por la experiencia de la Sociedad Administradora.
- El riesgo es mitigable, dado por la verificación de la legalidad y validez de los requisitos establecidos para hacer exigible el pago de los derechos, así como de la responsabilidad de las partes o de cualquier otra anomalía que imposibilite el adecuado recaudo de los flujos de las inversiones.

## RIESGO DE SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD

- Es la probabilidad en que un peligro pueda llegar a afectar la información tanto digital como física de la compañía en cualquiera de los tres pilares, confidencialidad, integridad o disponibilidad. En ciberseguridad estos peligros vienen del acceso no autorizado a la red informática y la afectación es principalmente a la información digital.
- El nivel de exposición del Fondo a este riesgo es **Bajo**
- Este riesgo es mitigado por la administración con la implementación del sistema, actualización del inventario de los activos de información, identificación, análisis y evaluación de los riesgos de seguridad de la información y su respectiva equivalencia e integración con la metodología de riesgos, así mismo se cuenta con políticas, lineamientos y procedimientos, así como el reporte de denuncia anónima de incidentes de seguridad.

De conformidad con lo expuesto en el artículo 3.1.1.9.7 del Decreto 2555 de 2010, manifiesto que el presente prospecto, junto con el reglamento del Fondo de Inversión Colectiva CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II me ha sido entregado. Así mismo, certifico con la firma del presente documento que acepto y entiendo los términos de la información consignada en el reglamento y en el presente prospecto.

Dado en \_\_\_\_\_ a los \_\_\_\_\_ del mes de \_\_\_\_\_ de 20\_\_

NOMBRE DEL INVERSIONISTA:

EN REPRESENTACIÓN DE (SI APLICA):

IDENTIFICACIÓN:

FIRMA: -----