

**INFORME DEL REVISOR FISCAL****I-0107-2025**Señores Accionistas  
Acción Sociedad Fiduciaria S.A.**Informe sobre la auditoría de los estados financieros****Opinión**

He auditado los estados financieros de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. (la Fiduciaria), 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 que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa; también, audité los fondos de inversión colectiva, fondo de pensiones voluntarias y negocios fiduciarios, que se indican en la sección “Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios” de este informe y que son administrados por la Fiduciaria.

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con la información tomada fielmente de los libros y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera de Acción Sociedad Fiduciaria S.A. al 31 de diciembre de 2023, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó 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**

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia (NAI). Mis responsabilidades de acuerdo con esas normas son descritas en la sección “Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros” de mi informe. Soy independiente con respecto a la Fiduciaria, 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 que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros y he cumplido con las demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos legales.

Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

### Asuntos clave de auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de mi auditoría de los estados financieros como un todo y al formarme mi opinión al respecto, y no proporciono una opinión separada sobre estos asuntos.

<b>Evaluación Activos Financieros de Inversión (Ver nota 11 a los estados financieros)</b>	
<b>Asunto clave de Auditoría</b>	<b>Cómo fue abordado en la auditoría</b>
<p>Como se indica en la nota 11 a los estados financieros de la Fiduciaria, registra activos financieros de inversión, adquiridos para mantener una reserva secundaria de liquidez, y efectúa su valoración utilizando las metodologías de inversiones y los parámetros establecidos en el Capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.</p> <p>Al 31 de diciembre de 2023 los activos financieros de inversión ascendían a \$65.640 millones, equivalentes al 77,6% del total de los activos; por lo cual lo considero un asunto clave de auditoría por su materialidad, así como, por el grado de estimación que implica.</p>	<p>Mis procedimientos de auditoría incluyeron entre otros:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>a. Validación de la existencia de las inversiones a la fecha de cierre con los soportes documentales de creación y registro en los máximos entes controladores.</li> <li>b. Recálculo del valor razonable y valoración del portafolio de la Fiduciaria de acuerdo con las metodologías de valoración.</li> <li>c. Cruce y conciliación con registros contables a partir del valor razonable registrado y verificado con Formato 351 - Portafolio de inversiones transmitido a la Superintendencia Financiera de Colombia.</li> <li>d. Validación de la revelación en las notas a los estados financieros.</li> </ol>
<b>Evaluación Provisiones (Ver notas 22 a los estados financieros)</b>	
<b>Asunto clave de Auditoría</b>	<b>Cómo fue abordado en la auditoría</b>
<p>Como se indica en la nota 22 a los estados financieros la Fiduciaria, registra provisiones por valor de \$35.835 millones que</p>	<p>Mis procedimientos de auditoría incluyeron entre otros:</p>

<p>representan el 79,6% del total de los pasivos, y corresponde a las provisiones que la Fiduciaria hace ante la posibilidad de que una contingencia por multas, sanciones, litigios e indemnizaciones y otras pueda materializarse. Las mismas son determinadas de acuerdo con los análisis de los apoderados legales internos y externos, así como, el análisis realizado por la alta dirección de la Fiduciaria.</p> <p>Por lo cual lo considero un asunto clave de auditoría por su materialidad, así como, por el grado de estimación que implica.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>a. Solicitud de la base de los abogados que administran los procesos jurídicos de la Fiduciaria al 31 de diciembre de 2023.</li> <li>b. Confirmación de los abogados sobre el estado de los procesos jurídicos vigentes al 31 de diciembre de 2023</li> <li>c. Solicitud del consolidado de los procesos jurídicos de la Fiduciaria al 31 de diciembre de 2023, incluidos los eventos subsecuentes al 7 de febrero de 2025.</li> <li>d. Cruce de la respuesta de los abogados frente al estado del proceso informados por la Fiduciaria.</li> <li>e. Revisión y análisis de los argumentos de los abogados de los procesos de acuerdo con la política contable de la Fiduciaria y teniendo en cuenta la NIC 37.</li> <li>f. Reuniones con la Dirección de procesos judiciales de la Fiduciaria.</li> <li>g. Evaluación de la razonabilidad de las provisiones registradas en los estados financieros al 31 de diciembre de 2023.</li> <li>h. Revisión de las revelaciones de los procesos jurídicos en las notas a los estados financieros.</li> </ul>
---	---

### Otros Asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2022, se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha final 2 de enero de 2025, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

## **Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo de la Fiduciaria, en relación con los estados financieros.**

La administración de la Fiduciaria es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros 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 razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad de la Fiduciaria para continuar como un negocio en marcha, de revelar, según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad de la misma y de usar la base contable de negocio en marcha a menos que la administración pretenda liquidar la Fiduciaria o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo de la Fiduciaria son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera de la Fiduciaria.

## **Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mi responsabilidad es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros, están libres de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Una seguridad razonable es un alto grado de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con NAI siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude y error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con las NAI:

- Ejercí mi juicio profesional y mantuve escepticismo profesional durante la auditoría.
- Identifiqué y evalué los riesgos de error material en los estados financieros bien sea por fraude o error, diseñé y realicé procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría que fue suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.
- Obtuve un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.

- Evalúe lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.
- Concluí sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad de la Fiduciaria para continuar como empresa en funcionamiento. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que la Fiduciaria deje de operar como empresa en funcionamiento.
- Evalúe la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

Comuniqué a los encargados del gobierno de la Fiduciaria, entre otros asuntos, el alcance y la oportunidad para la auditoría, así como los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiqué durante mi auditoría.

A partir de los asuntos comunicados con los encargados del gobierno corporativo, determine los asuntos que fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría; describo estos asuntos en este informe a menos que la ley o regulación impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente excepcionales, determino que un asunto no debe ser comunicado en mi informe porque las consecuencias adversas de hacerlo serían razonablemente mayores que los beneficios al interés público de tal comunicación.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

1. Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2023:
  - a. La contabilidad la Fiduciaria ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
  - b. Las operaciones registradas en los libros se ajustan a los estatutos y las decisiones de la Asamblea de Accionistas.
  - c. La correspondencia, los comprobantes de las cuentas y los libros de actas y de registro de acciones se llevan y conservan debidamente.
  - d. Existe concordancia entre los estados financieros que se acompañan y el informe de gestión preparado por los administradores, el cual incluye la constancia por parte de la administración sobre la libre circulación de las facturas emitidas por los vendedores o proveedores.
  - e. Se 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.

- f. La información contenida en las declaraciones de autoliquidación de aportes al sistema de seguridad social integral, en particular la relativa a los afiliados y a sus ingresos base de cotización, ha sido tomada de los registros y soportes contables. La Fiduciaria no se encuentra en mora por concepto de aportes al sistema de seguridad social integral.
2. Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenidas en los numerales 1º y 3º del artículo 209 del Código de Comercio, relacionadas con la evaluación de si los actos de los administradores de la Fiduciaria se ajustan a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Accionistas y si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Fiduciaria o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado de fecha 13 de diciembre de 2024.
3. Efectúe seguimiento a las respuestas sobre las cartas de recomendaciones dirigidas a la administración de la Fiduciaria y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar mi opinión.

En cumplimiento de lo señalado en el numeral 3.3.3.2.6.10 del Capítulo III, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, a continuación, relaciono los informes de Auditoría sobre los estados financieros al 31 de diciembre de 2023 que se emiten en forma independiente para los fondos de inversión colectiva, fondo de pensiones voluntarias y negocios fiduciarios, administrados por la Fiduciaria:

#### **a) Informes sin salvedad**

##### **Fondos de Inversión Colectiva y Fondo de Pensión**

1. Fondo de Inversión Colectiva Abierto con Pacto de Permanencia Arco Iris Deuda Privada (9-1-54577).
2. Fondo de Inversión Colectiva Abierto con Pacto de Permanencia Arco Iris Títulos Deuda Privada (9-1-54576).
3. Fondo de Inversión Colectiva Abierto sin Pacto de Permanencia Arco Iris Conservador (9-1-54573).
4. Fondo de Inversión Colectiva Abierto sin Pacto de Permanencia Acción 1525 (9-1-99740).
5. Fondo de Inversión Colectiva Abierto sin Pacto de Permanencia Acción Uno (9-1-11014).
6. Fondo de Pensiones Voluntarias Multiactivos Consolidado (6-2-20369).

##### **Negocios Fiduciarios**

1. FA-6072 Fideicomiso Edus - E+Zes S.A.S. (3-1-114015)

2. FA-5680 Fideicomiso Transito Magangue (3-1-101349)
3. FA-5314 Fideicomiso Trámites Tránsito Aracataca (3-1-91159)
4. FA-5315 Fideicomiso Trámites Tránsito Cesar (3-1-91158)
5. FA-5318 Fideicomiso Alumbrado Público de Sardinata (3-1-91478)
6. FA-5572 Fideicomiso Transito Zona Bananera (3-1-99027)
7. FA-6019 Fideicomiso Infraestructura Turística del Atlántico (3-1-111949)
8. FA-5618 Fideicomiso Alumbrado Público de Neiva (3-1-99331)
9. FA-6064 Fideicomiso Transito Valledupar (3-1-113921)
10. FA-5889 Fideicomiso Tránsito Piedecuesta (3-1-109141)
11. FA-6043 Fideicomiso Alumbrado Público Valledupar (3-1-113027)
12. FA-6192 Fideicomiso Anticipo Consorcio Paz Caribe – Invias (3-1-117732)
13. Fideicomiso Recursos Proyecto Basika 96 (2-1-22027)
14. FA-1902 Fideicomiso Recursos Proyecto Matimba Ecovillas y Bungalows (2-1-33902)
15. FA-4168 Fideicomiso Mirador de Menga (2-2-68804)
16. FA-2272 Fideicomiso Recursos Matimba Club & Spa (2-2-39599)
17. FA-1050 Fideicomiso Lote Proyecto Uraku Suites (2-1-20802)
18. FA-5022 Fideicomiso Recursos Sorrento Tercera Etapa (2-2-82593)
19. FA-1249 Fideicomiso Recursos Prados del Este (2-1-23126)
20. FA-2807 Fideicomiso Hotel Rosales 74 (3-1-47268)
21. FA-1288 Fideicomiso Parqueo Prados del Este (2-1-32242)
22. FA-4883 Fideicomiso Recursos Calle 170 Etapa 1 (2-2-80241)
23. FA-5267 Fideicomiso Derechos Fiduciarios 85 Square (3-1-89668)
24. FA-1638 Fideicomiso Fuente de Pago Casa Ibañez (3-1-29311)
25. FA-6096 Fideicomiso Anticipo Vía Meta (3-1-114601)
26. Mr-889 Encargo Fiduciario Preventas Promotor Colina Campestre Segunda Etapa (2-3-65994)
27. FA-6057 Fideicomiso Anticipo Edificio Hospitalario Risaralda (3-1-113555)
28. FA-6132 Fideicomiso Anticipo Malecon Coveñas 2023 (3-1-116023)
29. FA-6200 Fideicomiso Anticipo San Antero 2023 (3-1-117899)
30. FA 6195 Fideicomiso Anticipo Distracción La Guajira (3-1-117774)
31. FG-323 Rayuela (4-1-36091)
32. FA-143 Fondos Nordicos (3-1-7970)
33. MR-200 Sociedad de Acueducto y Alcantarillado de Buenaventura S.A. (3-1-7971)
34. FA-2712 La Morelia Fase V (2-3-46124)
35. FA-2507 Fideicomiso Recursos Entreverdes Bochalema (2-3-43766)
36. FA-2485 Pasivo Pensional América De Cali (6-3-79634)
37. FA-5863 Fideicomiso Bosques de Guadalupe Vis-Municipio de Itagüí (3-1-108298)
38. FA-5731 Fideicomiso Municipio de Itagüí-Montefaro Vis (3-1-103024)
39. FA-5338 Fideicomiso Lote Cereste Vis (Reforma Integral) (2-1-101003)
40. FG-508 Fideicomiso en Garantía, Administración y Fuente de Pagos-Fideicomiso Proyecto Luxe By The Charlee II Super 114312 (4-2-114312)
41. FA- 4581fideicomiso Inmobiliario Madera Fresca Vis (2-1-74868)
42. FA-2619 Fideicomiso Dublin (2-1-45107)
43. FA-2511 Fideicomiso Inmobiliario Territorio Verde (2-1-44240)
44. FA-3978 Fideicomiso Inmobiliario Nativa Vis (2-1-66018)

45. FA-6088 Fideicomiso Anticipo Consorcio Belén - San Pablo (3-1-114404)
46. Municipio de Popayán Contrato E.F. No. 1477 (3-1-2363)
47. FA-6158 Fideicomiso Anticipo Jairo Rosero - Santa Rosa (3-1-116719)
48. FA-6159 Fideicomiso Anticipo Consorcio Puente 2023- El Charco (3-1-117141)
49. FA-6196 Fideicomiso Anticipo Consorcio Vpj (3-1-117907)
50. FA-6199 Fideicomiso Anticipo Grupo Falcon – Amunorca (3-1-118069)
51. Fideicomiso - Oikos Centro de Negocios Andino Oficina 901 (3-2-10185)
52. Fideicomiso Títulos de Participación Inmobiliaria Oikos, Local 225 Ciudadela Comercial Unicentro (3-2-10307)
53. Fideicomiso Mobil - Oikos Edificio Calle 90 (3-2-10151)
54. FA-3353 Fideicomiso Hotel Estelar Cartagena Inversionistas (3-1-101070)
55. Fideicomiso Títulos de Inversión Inmobiliaria Oikos Centro Comercial Andino Locales 272 Y 276 (3-2-10165)
56. MR Encargo Fiduciario de Inversión los Castaños S.A.S (1-1-108782)
57. MR-1035 Contrato Encargo Fiduciario Newtree (1-1-109270)
58. FA-6189 Fideicomiso Tránsito y Transporte Santa Catalina (3-1-117634)
59. FA-6190 Fideicomiso SEM Transito Sabanagrande (3-1-117694)

**b) Informes sin salvedad, con párrafo de énfasis**

60. Fideicomiso Títulos de Inversión Inmobiliaria en Ladrillos para Oficinas de la Avenida Chile (3-2-10227)
61. Fideicomiso Títulos de Participación Inmobiliaria Oikos Edificio Torre Propaganda Sancho Oficinas 904, 905, 906 y 907 (3-2-10321)
62. Fideicomiso de Titularización Inmobiliaria Oikos, Pisos 4 y 15 Centro De Comercio Internacional (3-2-67698)
63. Fideicomiso de Participación Inmobiliaria Oikos Occidente El Emporio (3-2-67699)
64. Fideicomiso Títulos de Participación Inmobiliaria Oikos-Sedes (3-2-67700)
65. Fideicomiso Títulos de Inversión Inmobiliario Oikos Edificio Seguros Colmena Calle 72 (3-2-10219)
66. FA-2279 Cali Salud EPS-S en Liquidación (3-1-41088)
67. FA-5270 Consorcio VG (3-1-90783)
68. Fideicomiso Oikos Cabecera del Llano (3-2-10193)
69. Fideicomiso Oikos Park Center Calle 97 (3-2-10213)
70. Fideicomiso Oikos Parque Empresarial La Florida (3-2-10830)
71. Fideicomiso Oikos Parque Industrial de Occidente Bodegas Colmena (3-2-10347)

**c) Informe con salvedad**

**Negocio Fiduciario**

72. FG - 414 Fideicomiso Calle 128 - Autogermana (4-2-68320)
73. FA -1328 Fideicomiso Beauty Garden Hotel & Medical Center (3-1-62844)

d) **Informes con Abstención de Opinión**

**Negocios Fiduciarios**

- 74. FI- 025 El Portal de Las Ferias (2-1-2360)
- 75. FI - 024 Santo Domingo-San Fernando (2-1-2368)
- 76. FI - 022 12 de Noviembre – Cicuco (2-1-2370)
- 77. FI - 021 Villa Linda Bello (2-1-10987)

e) **Fideicomisos que entraron en proceso de liquidación durante el año 2023 y presentan saldos en cero en sus estados financieros al 31 de diciembre de 2023:**

- 78. FA-3991 Fideicomiso Invercar (Antes Patrimonio Autónomo Begum) (3-1-67135)
- 79. FA-5833 Fideicomiso Alumbrado Público Suarez Cauca (3-1-107299)



Edgar Antonio Villamizar González  
Revisor Fiscal de Acción Sociedad Fiduciaria S.A.  
T.P. 36327- T  
Designado por: Baker Tilly Colombia Ltda.

13 de diciembre de 2024, excepto por las Notas 1, 10, 12, 27, 30 y 44 literales e) y g) que son del 13 de enero de 2025, e inclusión de los negocios fiduciarios de los numerales 58 y 59 que son del 20 de enero de 2025, las Notas 7, 10, 11, 21, 22, 23, 25, 29, 30, 34, 36 y 44 literales f) y g) que son del 31 de enero de 2025 y las Notas 1, 11, 12, 13, 22, 29, 30, 36, 38 literal d) y 44 literal f) que son del 7 de febrero de 2025.