



**INFORME DEL REVISOR FISCAL DE PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE  
INVERSIÓN – FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO  
“PROGRESIÓN - RENTAR 2015”**

**Señores Inversionistas**

**Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”**

**Administrado por Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.**

**(Cifras en miles de pesos)**

**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, Título I, Capítulo 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 Administradora de Inversión S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2020 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 2020, 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 antes mencionados, cuya información fue tomada fielmente de los libros, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015” al 31 de diciembre de 2020, así como los resultados 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**

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIA). 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 individuales de mi informe. Soy independiente con respecto a 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 (Código IESBA - International Ethics Standards Board for Accountants, por sus siglas en inglés) 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 individuales establecidos en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA mencionado. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

### **Párrafos de Énfasis**

1. Como se indica en la nota 5 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio; sobre lo cual observé:

- El 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, se recibió como aporte de inversionistas por valor de \$22.572.694 presentando una limitación de dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgaría el Banco Davivienda a sus aportantes. No obstante, lo anterior, en la recepción del inmueble a favor del Fondo se dejó constancia a través de escritura pública, que el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por sus aportantes.
- El inmueble ubicado en la calle 1 No. 33-92 Condominio Uno A (1 A) de la ciudad de Villavicencio (Meta), adquirido por valor de \$8.705.000, presenta un valor razonable al 31 de diciembre de 2020 por \$16.599.708 y 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, Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A. con Nit 900.426.895-9 y Alsacia Motors S.A. con Nit. 800.217.045-6.

Adicionalmente, este lote cuenta con una medida cautelar de una demanda en 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 anterior propietario Know S.A. Know. El fallo fue objeto de apelación por los sujetos procesales Know S.A. Know y Miguel Antonio Wilches Torres ante el Tribunal Civil de Villavicencio y se está a la espera de la decisión del Juez de Segunda Instancia. Adicionalmente, se identificó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de una nueva medida cautelar el 11 de mayo de 2018, consistente en inscripción de una demanda de un proceso verbal declaratorio de pertenencia contra el propietario del inmueble.

2. Implicaciones del aislamiento preventivo obligatorio generado por el Covid-19 en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020:

Como se indica en la nota 5 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020,

- El 17 de marzo de 2020 fue declarado el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional con ocasión de la emergencia sanitaria declarada por la pandemia del Covid-19, por lo que el gobierno nacional ha expedido varios decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos. En el marco de dichos decretos se han limitado entre otras, la circulación o movilidad de ciudadanos que ha conllevado a paralizar ciertas actividades económicas y por ende la generación de ingresos de los actuales arrendatarios de los activos inmobiliarios que hacen parte del portafolio del fondo.
  - Al 31 de diciembre de 2020, el Fondo presentó impactos económicos originados por la disminución de los ingresos de actividades ordinarias recibidos por cánones de arrendamiento, originado por la terminación por mutuo acuerdo de catorce (14) contratos y por renegociaciones de cánones de arrendamiento con los arrendatarios actuales.
3. De acuerdo con la nota 8 a los estados financieros al 30 de diciembre de 2020, la administración del Fondo actualizó los modelos de valoración presentados por el proveedor de precios incorporando la situación actual del mercado y el aumento en la vacancia de los inmuebles, obteniendo como valor razonable de las propiedades de inversión la cifra de \$78.984.295. Lo anterior generó una pérdida en el valor razonable de las propiedades de inversión de \$4.093.427 con respecto al 31 de diciembre de 2019.

### Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que según mi juicio profesional han sido de la mayor significatividad en el encargo de auditoría de los estados financieros en su conjunto del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”, por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Dichas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría que realicé, y en la formación de la opinión no expreso un dictamen por separado sobre ellas. A continuación, las describo:

Cuestión clave de auditoría	Respuesta del auditor
<p><b>Estimación Sobre las Propiedades de Inversión</b></p> <p>Como se indica en la nota 8 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2020, se presenta una pérdida en valoración de las propiedades de inversión por \$4.093.427, la cual corresponde a estimaciones realizadas con estudios de precios del mercado para inmuebles con características similares tanto en ubicación como en el área. En consecuencia, la estimación y presentación</p>	<p>Para resolver esta cuestión clave de auditoría, he realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revisión de la experiencia del evaluador.</li> <li>- Verificar que el avalúo haya sido expedido por un miembro de una Lonja de Propiedad Raíz o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.</li> </ul>

<p>a los inversionistas de rentabilidades puede cambiar en el tiempo por el comportamiento de mercado.</p> <p><b>Transacciones con Partes Relacionadas</b></p> <p>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.</p> <p>De acuerdo con la nota 19 a los estados financieros el 66% de los ingresos del Fondo por \$3.513.490 corresponde a operaciones con partes relacionadas.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Verificar que el avalúo incluya los indicadores, bases y metodología utilizados para la determinación del avalúo.</li> <li>- Evaluar el posible conflicto de interés o influencia de otros en el juicio profesional del experto</li> </ul> <p>Para resolver esta cuestión clave de auditoría, he realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Declaraciones escritas de la administración con relación a la identificación, contabilización y revelación de las transacciones entre partes relacionadas.</li> <li>- Comprensión de las relaciones y transacciones entre partes relacionadas.</li> <li>- Análisis de riesgo de fraude.</li> <li>- Revisión de actas de comité de inversiones, riesgos, vigilancia, auditoría y Junta Directiva.</li> <li>- Confirmación de saldos a las partes relacionadas.</li> <li>- Análisis de entradas contables y operaciones.</li> <li>- Revisión de revelaciones adecuadas y presentación razonable de acuerdo con el marco de referencia</li> </ul>
--	--

### Otros asuntos

Los estados financieros individuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2019 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por otro auditor miembro de Moore Assurance S.A.S. y en su informe de fecha 27 de febrero de 2020, expresó 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 del Fondo de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia 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 del Fondo 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.

Adicionalmente, en la preparación de los estados financieros individuales del Fondo, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad para continuar como un negocio en marcha y de revelar, según sea aplicable, las cuestiones a las que hay lugar sobre este asunto.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera del 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 errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con NIA siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros individuales del Fondo.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con NIA, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría, y además realizo procedimientos para:

- Identificar y evaluar los riesgos de error material en los estados financieros individuales del Fondo, bien sea por fraude o error, diseñar y realizar procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtener evidencia de auditoría que sea 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.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.

- Evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.
- Concluir 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 del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015” para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros individuales del Fondo, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. 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 el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015” deje de operar como un negocio en marcha.
- Evaluar la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros individuales incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros individuales presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.
- Comunicar a los encargados del gobierno de Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A. como administradora del Fondo, entre otros asuntos, el alcance planeado 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.

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

Con base en mis demás labores de revisoría fiscal, conceptúo también que durante el año 2020:

- a) La contabilidad del 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 y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.
- d) Progresión Sociedad Administradora de Inversión 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Shirley Pulido'.

Shirly Andrea Pulido Pérez  
Revisor Fiscal Principal de Progresión Sociedad  
Administradora de Inversión S.A.  
Tarjeta Profesional No. 89804 - T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.

Carrera 9 No 80-15, oficina 1003, Bogotá Colombia

26 de febrero de 2021

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

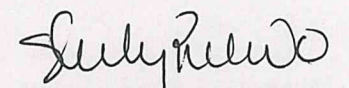
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL - AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2020	2019
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	\$ 1.245.745	\$ 149.223
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	3.351.009	37.921
Otros activos no financieros		5.166	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>4.601.920</b>	<b>187.144</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de Inversión	5 y 8	78.984.295	83.077.722
<b>Total activo no corriente</b>		<b>78.984.295</b>	<b>83.077.722</b>
<b>Total Activos</b>		<b>83.586.215</b>	<b>83.264.866</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	9	452.616	636.979
Pasivos por impuestos corrientes	9	365.747	-
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>818.363</b>	<b>636.979</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>818.363</b>	<b>636.979</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	10	82.767.852	82.627.887
<b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b>		<b>82.767.852</b>	<b>82.627.887</b>
<b>Total Patrimonio</b>		<b>82.767.852</b>	<b>82.627.887</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 83.586.215</b>	<b>\$ 83.264.866</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
LUZ STELLA BERNAL RUEDA  
Representante Legal

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

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

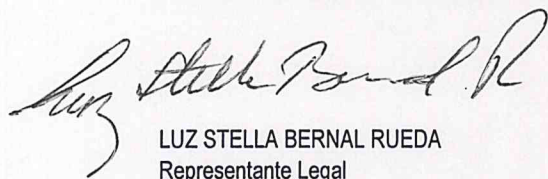


FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A

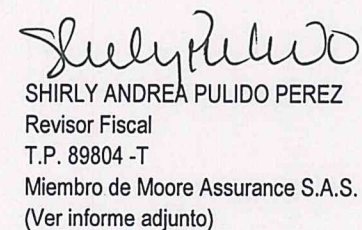
ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUAL - POR LOS AÑOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

(Expresado en miles de pesos colombianos)	Nota	2020	2019
Ingresos de actividades ordinarias	5 y 11	\$ 5.335.652	\$ 3.005.730
Ganancia en valoracion de propiedades de inversion	8 y 11	793.332	9.965.810
Perdida en valoracion de propiedades de inversion	8 y 12	4.886.759	-
<b>Ganancia bruta</b>		<b>1.242.225</b>	<b>12.971.540</b>
Gastos de operación	12	637.293	713.262
Gastos financieros	12	8.604	12.775
Gastos de administracion	12	187.333	140.118
Perdidas por deterioro	12	1.791	-
<b>Resultado de actividades de operación</b>		<b>407.204</b>	<b>12.105.385</b>
Ingreso financiero	11	13.446	11.625
Ingreso por recuperacion de Gasto	11	85.061	15.706
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>505.711</b>	<b>12.132.716</b>
<b>Ganancias</b>		<b>505.711</b>	<b>12.132.716</b>
<b>Ganancias atribuibles a los inversionistas del Fondo</b>		<b>\$ 505.711</b>	<b>\$ 12.132.716</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
LUZ STELLA BERNAL RUEDA  
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 ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL - POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019  
 (Expresado en miles de pesos colombianos)

		Participaciones en el patrimonio
Saldo Inicial al 01 de Enero de 2019	\$	70.495.171
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Ganancia		12.132.716
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>12.132.716</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2019</b>		<b>82.627.887</b>
Saldo Inicial al 01 de Enero de 2020		82.627.887
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Ganancia		505.711
Disminucion de Aportes de los inversionistas del fondo		(365.746)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>139.965</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2020</b>	\$	<b>82.767.852</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
 LUZ STELLA BERNAL RUEDA  
 Representante Legal

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

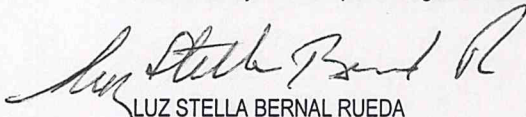
  
 SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ  
 Revisor Fiscal  
 T.P. 89804 -T  
 Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
 (Ver informe adjunto)


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

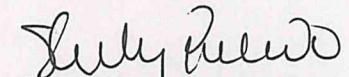
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL - COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2020	2019
<b>Ganancia (pérdida) del periodo</b>		\$ <u>505.711</u>	\$ <u>12.132.716</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
<b>Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo generado por las actividades de operación</b>			
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		181.384	255.119
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(3.313.088)	944.718
Ajustes por disminuciones (incrementos) en inversiones		-	5.250.000
Ajuste por adquisición de Propiedades de Inversión		-	(8.900.480)
(Ganancia) Perdida en el valor razonable de las propiedades de inversión		4.093.427	(9.965.810)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otros activos no financieros		(5.166)	5.848
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<u>1.462.268</u>	<u>(277.889)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>			
Incremento (Disminución) de aportes de los inversionistas		(365.746)	-
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiación</b>		<u>(365.746)</u>	<u>-</u>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<u>1.096.522</u>	<u>(277.889)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	6	149.223	427.112
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	6	\$ <u>1.245.745</u>	\$ <u>149.223</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
LUZ STELLA BERNAL RUEDA  
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**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019  
(EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)**

**NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE**

PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S. A., (en adelante la Sociedad Administradora) es una sociedad administradora de Inversión de naturaleza privada con domicilio en la ciudad de Bogotá, constituida mediante escritura pública No. 304 del 2 de febrero de 2009 otorgada en la notaria 48 de Bogotá D.C., inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 13 de febrero de 2009 bajo el número 01275278 del libro IX y definida en el régimen de las sociedades anónimas del código de comercio. En el año 2016 fue modificada la vigencia de la sociedad ampliando su duración hasta el 02 de febrero de 2059 tal y como consta en la escritura pública No. 2366 del 18 de mayo de 2016 otorgada en la Notaria 48 del Círculo de Bogotá y debidamente inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá. Durante este periodo de reporte, la Sociedad Administradora mediante escritura pública 1489 de fecha 21 de agosto de 2020, solemnizó la reforma a los estatutos sociales aprobada por la Asamblea General Universal de Accionistas en sesión 57 del 6 de julio de 2020, relativa a crear un segundo representante legal suplente; la cual fue debidamente inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 28 de agosto del presente año y puesto en conocimiento de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como registrado en el sistema de información de agentes del mercado de valores.

La Sociedad Administradora tiene como objeto social la administración de Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado según la normatividad vigente, y cuenta con la autorización de operación otorgada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución 613 del 14 de mayo de 2009. En consecuencia, es una entidad sujeta a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Igualmente, inscrita en el Registro Nacional de Agentes del Mercado mediante Resolución 824 de junio 12 de 2009 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia en calidad de Sociedad Administradora de Inversión y actualmente está registrada como un Intermediario del Mercado 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 estos.

Los Fondos de Inversión Colectiva son un mecanismo o vehículo de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables una vez el Fondo entre en operación, recursos que serán gestionados de manera colectiva para obtener resultados económicos también colectivos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

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 los mismos.

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 Administradora 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 administradora, 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 administradora.

La Sociedad Administradora 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 Administradora posee una responsabilidad profesional en la gestión y manejo de los recursos, obligación de medio y no de resultado. Por lo tanto, la Sociedad Administradora se abstendrá de garantizar, por cualquier medio, una tasa fija para las

**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 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

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 Administradora, y los organismos que regulan su actividad.

La rentabilidad del Fondo a 31 de diciembre de 2020 y 2019 fue la siguiente:

<b>Fondo</b>	<b>31/12/2020</b>	<b>31/12/2019</b>	<b>Variación</b>
FIC Rentar 2015	0,59%	17,21%	-96,57%

Rentabilidad que es calculada por la metodología planteada por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 015 de 2016, capítulo XI, numeral 1.2 y es la siguiente:

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

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 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- a. Normas básicas contables: Los estados financieros han sido preparados 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 y sus modificaciones. Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NCIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

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:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, 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 de costo histórico, excepto por las inversiones que son preparadas de acuerdo con lo indicado en el Capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995 emitido por la superintendencia financiera de Colombia, como se explica en las políticas incluidas más adelante.
- 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. La clasificación, valoración y contabilización de las inversiones del Fondo y el valor razonable de los activos se calcula de la siguiente forma:

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

La Sociedad Administradora 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, 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.
- 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.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**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 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

A su vez, los Fondos de Inversión Colectiva efectuarán la retención en la fuente que corresponda a los rendimientos que se distribuyan entre los suscriptores o partícipes, al momento del pago y será declarada 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, el cual resulta de dividir el pre cierre del Fondo del día t sobre el número de unidades al cierre de operaciones del día t-1.

El valor de la unidad a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es de \$71.475,88 y \$71.041,08 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.

**H. Gastos**

Agrupar 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.

**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 patrimonio del Fondo es medido a valor razonable, el valor razonable es el valor sobre el cual tiene derecho el inversionista de vender, comprar o realizar redención de las participaciones en el Fondo.

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 de 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**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.

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. Para diciembre de 2020 se realizó la revisión periódica de la valoración, con la cual se realizaron los ajustes en los activos del portafolio de acuerdo con los resultados otorgados por el modelo utilizado por el proveedor de precios.

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 administradora 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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

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.

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

$IDA_i$  = 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 - 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 Juntas Directivas, Revisoría fiscal y supervisión de las diferentes instancias de control interno de la Sociedad (Auditoría interna).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**NOTA 5 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS**

Durante el año 2020, el portafolio del Fondo cuenta con siete (7) inversiones inmobiliarias de las cuales dos (2) se realizaron mediante compra y cinco (5) se recibieron como 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. El costo de adquisición del inmueble fue \$980.000, en la medición posterior a valor razonable de acuerdo con el avalúo comercial y la valoración diaria de la propiedad de Inversión, a 31 de diciembre de 2020 el valor razonable reconocido fue de \$2.494.360.
- 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. El lote se recibió como aporte de inversionista por \$200.000. A 31 de diciembre 2020, el valor razonable reconocido fue de \$251.370.
- 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 por valor de \$11.491.155 y actualmente es utilizado como vitrina comercial para concesionario, zona de talleres y oficinas de servicios financieros. A 31 de diciembre de 2020, el valor razonable reconocido fue de \$16.072.329.

Durante el año 2020, el Fondo facturó cánones de arrendamiento de las oficinas y locales del inmueble por valor de \$360.174.

- 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 por valor de \$22.572.694 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. A 31 de diciembre de 2020, el valor razonable reconocido fue de \$24.055.760.

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 le 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 ni fiador, ni 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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

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 quedo abierta en cuantía, y el crédito que respalda es una cartera comercial por valor de \$18.600.000, la tasa de interés corresponde a la DTF + 4,7%, con un plazo de 10 años, a favor de Banco Davivienda.

Durante el año 2020 el Fondo facturó cánones de arrendamiento por los locales del inmueble por valor de \$812.295.

- Inmueble ubicado en la Calle 38ª sur No 34d – 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% del inmueble como aporte de inversionistas por valor de \$ 8.156.588 y actualmente es utilizado como vitrinas y locales. A 31 de diciembre de 2020, el valor razonable reconocido fue de \$9.014.618.

Durante el año 2020 el Fondo facturó cánones de arrendamiento de los locales del inmueble, por valor de \$730.632.

- 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 por valor de \$7.220.707 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. A 31 de diciembre de 2020, el valor razonable reconocido fue de \$10.496.150.

Durante el año 2020 el Fondo facturó cánones de arrendamiento de los locales del inmueble, por valor de \$79.904.

- 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 a partir del 15 marzo del 2019, previo cumplimiento del registro ante la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio. El inmueble se adquirió por valor de \$8.705.000, y se acordó un cronograma de pagos sobre el saldo por pagar de \$3.455.000, determinando inicialmente como última fecha de pago diciembre del año 2020. No obstante, se contaban con recursos disponibles en el Fondo, por lo cual durante el año 2020 se procedió a realizar el pago final por valor de \$525.000.

Durante el año 2020 el Fondo facturó cánones de arrendamiento de los locales del inmueble, por valor de \$24.661.

A 31 de diciembre de 2020, el valor razonable del inmueble reconocido fue de \$16.599.708.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

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, Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A., con Nit 900.426.895-9 y Alsacia Motors SA con Nit. 800.217.045-6. 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., Alcala Motor S.A., y Alsacia Motors S:A., las 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 por valor de \$20.700.000, a una tasa de interés del IBR + 2,9%.

2. El inmueble cuenta con una medida cautelar consistente en inscripción de demanda en 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 evaluadores 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.

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

- El Fondo y la sociedad Alborautos suscribieron el 01 de octubre de 2020 un contrato de cuentas en participación con una sociedad cuyo objeto es la comercialización de vehículos y prestación de servicios de posventa y taller, en virtud del cual, el Fondo aportó en especie el Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y el Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 Bodega número 24 del Centro



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

Empresarial Granada de la ciudad de Tunja (en total 6.940,83 m2 de los inmuebles Tunja I y Tunja II) para el desarrollo de un proyecto de crecimiento empresarial, a cambio de un beneficio económico para el Fondo correspondiente al 16% de la utilidad bruta de la operación de la sociedad, la cual se reconocerá de manera bimestral. De conformidad con lo anterior, y según los términos y condiciones del contrato de cuentas en participación, a diciembre de 2020 se reconocieron ingresos por valor de \$3.327.986, de acuerdo con la información certificada al 28 del mismo mes. La certificación definitiva emitida por Alborautos con información al 31 de diciembre fue suministrada en la última semana de enero de 2021, la cual presentó una variación positiva de \$95.415 en los beneficios a recibir por el Fondo y fue registrado contablemente en enero 2021.

**Emergencia sanitaria e implicaciones en los estados financieros**

- El 17 de marzo de 2020 fue declarado el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional con ocasión de la emergencia sanitaria declarada por la pandemia de la COVID-19, por lo que el Gobierno Nacional ha expedido varios decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos. En el marco de dichos decretos se limitó entre otros, la circulación o movilidad de ciudadanos que conllevó a paralizar la mayoría de las actividades económicas hasta el mes de agosto y por ende la generación de ingresos de la mayoría de los arrendatarios de los activos inmobiliarios que hacen parte del portafolio del Fondo. El Gobierno Nacional expidió el decreto 579 del 15 de abril de 2020 creando nuevas disposiciones de índole legal respecto a contratos de arrendamiento de uso habitacional y comercial.

Durante el año 2020, se materializaron impactos económicos para el Fondo, debido a que su principal fuente de ingresos que correspondía a los cánones de arrendamiento disminuyó en el año 2020, como resultado de la terminación por mutuo acuerdo de catorce (14) contratos y por la renegociación y otorgamiento de alivios económicos en los cánones de algunos de los arrendatarios actuales. Sin embargo, en el mes de octubre del año 2020 se suscribió un contrato de cuentas en participación con un cliente que se tenía anteriormente en el que se aportó a la operación metros cuadrados de los activos de Tunja a cambio de un beneficio del 16% de la utilidad bruta de la operación total en el marco de un proyecto empresarial, lo que arrojó como beneficio para el fondo al cierre del año de 2020 ingresos por valor de \$3.327.986 que sumados a los ingresos facturados por cánones de arrendamiento, generaron que el Fondo por estos conceptos tuviera un crecimiento en sus ingresos del 77,5% respecto al cierre del año 2019.

Para el primer trimestre de 2021, se proyecta mantener los niveles actuales de facturación por cánones de arrendamiento, con la posibilidad de un ligero aumento en la medida que se puedan arrendar algunos de los activos vacantes. No obstante, el Fondo ha venido generando fondos de reserva con los cuales puede atender las obligaciones contractuales del primer semestre correspondientes a pagos de impuestos prediales, pólizas todo riesgo sobre los inmuebles e impuestos.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

Durante el año 2020, se tomó la decisión de revisar con el proveedor de precios de mercado (Precia) al corte de julio y diciembre los valores razonables de los activos y los precios (tasas) de valoración de los inmuebles que componen el portafolio, con el objetivo de incorporar la realidad actual del mercado al portafolio del fondo. El resultado final del ejercicio realizado por el proveedor de precios "Precia" fue una desvalorización de los activos inmobiliarios en un 4,93% frente al cierre de 2019 y menores tasas de valorización a futuro por el deterioro en los ingresos a percibir por cada inmueble durante el año 2021 por la cancelación de contratos de arriendo, lo que impactó la rentabilidad para el año 2020 y ajustara la realidad para el 2021, en el cual se continuara monitoreando el mercado.

**NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El saldo del efectivo a 31 diciembre de 2020 y 2019 comprendía:

	<b>2020</b>		<b>2019</b>
Cta. Ahorros Bancolombia	\$ 33.964	\$	26.209
Cta. Ahorros Colpatria	2.745		4.196
Cta. Corriente Bancolombia	1.028		4.539
<b>Total Bancos Nacionales</b>	<b>\$ 37.737</b>	<b>\$</b>	<b>34.944</b>

La rentabilidad obtenida en cuentas de ahorro remuneradas disminuyó durante el año, como resultado de la reducción en 250 pbs en la tasa de intervención por parte del Banco de la Republica como instrumento de la política monetaria durante el año, lo que se trasladó de manera inmediata a las tasas de captación de los diferentes productos ofrecidos por las entidades financieras.

La tasa máxima otorgada durante el año en cuentas remuneradas por las entidades financieras con calificación AAA se ubicó en 4.60% EA al principio de año, cerrando el año con un promedio de tasas entre el 0,5% EA y el 1,95% EA.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existían restricciones ni embargos sobre el disponible.

**Equivalentes al efectivo**

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, el equivalente al efectivo del Fondo está compuesto por las inversiones realizadas en Fondos de Inversión Colectiva, se detallan a continuación:

	<b>2020</b>		<b>2019</b>
Credicorp capital (Fic alta liquidez)	\$ 1.208.008	\$	114.279
<b>Total participación Fondos a la vista</b>	<b>\$ 1.208.008</b>	<b>\$</b>	<b>114.279</b>
<b>Total efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>\$ 1.245.745</b>	<b>\$</b>	<b>149.223</b>

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

Las tasas promedio de los fondos de inversión colectiva abierto durante el año 2020 se ubicaron en el primer semestre entre el 3,5% EA y 4,5% EA con una disminución en el segundo semestre entre el 2% EA y 3% EA.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, no existían restricciones ni embargos sobre el equivalente al efectivo.

**NOTA 7 – CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

El saldo de las cuentas por cobrar a 31 de diciembre de 2020 y 2019 era:

	<b>2020</b>		<b>2019</b>
Arrendamiento (1)	\$ 6.704	\$	25.775
Cuentas en participación (2)	3.327.986		-
Impuesto a las ventas retenido (3)	16.192		12.146
Anticipo a proveedores	127		-
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 3.351.009</b>	<b>\$</b>	<b>37.921</b>

Las cuentas por cobrar no están sometidas a exposición de riesgo de crédito.

- 1) El vencimiento de cartera a 31 de diciembre de 2020 y 2019 es el siguiente:

**CARTERA A 31/12/2020**

NIT	NOMBRE CLIENTE	TOTAL DEUDA RENTAR	0 - 30 días
890903938	Bancolombia S.A.	\$ 1.875	\$ 1.875
860001307	Distribuidora Nissan S.A.	4.829	4.829
	<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>\$ 6.704</b>	<b>\$ 6.704</b>

**CARTERA A 31/12/2019**

NIT	NOMBRE CLIENTE	TOTAL DEUDA RENTAR	0 - 30 días
890903938	Bancolombia S.A.	\$ 25.775	\$ 25.775
	<b>TOTAL CARTERA</b>	<b>\$ 25.775</b>	<b>\$ 25.775</b>

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 canones de arrendamiento se iniciaría el proceso de cobro jurídico.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

- 2) Corresponde a los ingresos pendientes de pago de Alborautos SAS, de acuerdo con el beneficio obtenido por el Fondo por el contrato de cuentas en participación suscrito a partir del 1 de octubre de 2020.
- 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 facturados mensualmente, este valor se tomó como descuento en la declaración de IVA presentada en el mes de enero del año 2020.

**NOTA 8 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Los activos materiales a 31 de diciembre 2020 y 2019 estaban representados en:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Propiedades de Inversión	\$ 78.984.295	\$ 83.077.722
<b>Total activos materiales</b>	<b>\$ 78.984.295</b>	<b>\$ 83.077.722</b>

Corresponde a siete (7) inversiones inmobiliarias, de las cuales dos (2) se realizaron mediante compra y cinco (5) se recibieron como aportes. (Ver nota 5).

Durante el año 2020, se realizó semestralmente la revisión de la valoración de todas las propiedades de inversión teniendo en cuenta la metodología de valoración presentado por el proveedor de precios (precia), el primer ajuste se realizó en el mes de julio del presente año la cual genero una perdida por un valor de \$18.099.368, el segundo ajuste se realizó el 24 de Diciembre del 2020, se ingresó la nueva TIR de valoración y se realizó el ajuste del valor razonable de cada una de las propiedades de inversión de acuerdo al informe entregado por Precia en la cual se incorpora 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 del Fondo, el cual arrojó un valor razonable total para los activos del portafolio de \$78.909.659, generando una ganancia en el valor de las propiedades de inversión de \$9.475.318 respecto a la valoración de los activos al día 23 de Diciembre 2020, la cual tenía incorporado el ajuste realizado inicialmente. Como resultado de lo anterior y de acuerdo con la metodología de valoración diaria, al cierre del año 2020 el valor razonable de las propiedades de inversión fue de \$78.984.295 presentando una disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión en \$4.093.427 con respecto a los estados financieros al cierre del año 2019, reflejado una ganancia en valoración de \$793.332 para 4 propiedades de inversión y una perdida en la valoración para 3 propiedades de Inversión por \$4.886.759.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

**NOTA 9 - CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

El saldo de las cuentas por pagar a 31 de diciembre de 2020 y 2019 era:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Comisión de administración (1)	\$ 69.765	\$ 13.758
Impuesto de IVA por pagar (2)	91.310	81.005
Retención en la fuente (3)	1.194	-
GMF por pagar a la sociedad por cesión de participaciones (4)	278.643	-
Gastos por pagar a la administradora (5)	7.955	14.277
Otros pasivos – Ingresos anticipados (6)	3.749	2.939
Por compra de inmuebles (7)	-	525.000
<b>Total Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar</b>	<b>452.616</b>	<b>636.979</b>
Pasivos por impuestos corrientes	365.747	-
<b>Total</b>	<b>\$ 818.363</b>	<b>\$ 636.979</b>

- 1) La Sociedad Administradora 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, contratos de cuentas en participación, etc.). 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. Este valor fue declarado en el mes de enero de 2020 ante la autoridad fiscal competente.
- 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. Este valor fue declarado y pagado en el mes de enero de 2021 ante la autoridad fiscal competente.
- 4) Corresponde al Gravamen a los Movimientos Financieros pagado por los inversionistas que deciden realizar cesiones en el fondo, el cual es trasladado a Progresión Sociedad Administradora para que sea declarado y pagado ante la autoridad fiscal.
- 5) Los gastos por pagar a la Sociedad Administradora corresponden a valores por concepto de: custodia de valores (Itaú Securities), Proveeduría de precios de mercado (Precia proveedor de precios de mercado), pantallas informativas (Bolsa de Valores de Colombia), entre otros, que son asumidos por el Fondo y están contemplados en el reglamento.

**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 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

- 6) Corresponde a los pagos en exceso recibidos de los arrendatarios sobre los cánones de arrendamiento.
- 7) En el año 2020 en atención a que se contaba con recursos disponibles, se realizó la totalidad del pago que se encontraba pendiente sobre la adquisición del Inmueble de Villavicencio.
- 8) Corresponde a las retenciones en la fuente sobre el Impuesto de Renta, descontadas a los inversionistas del fondo, en atención a la renuncia del diferimiento fiscal establecido en el artículo 23-1 del estatuto tributario, y de conformidad con lo establecido en el decreto 1054 de 2020 y el artículo 102 del estatuto tributario.

A 31 de diciembre de 2020 y 2019, las cuentas por pagar no tienen vencimiento mayor a 30 días.

**PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

Los importes a liquidar antes y después de doce meses tras las fechas de presentación 31 de diciembre de 2020 y 2019 son:

	<b>2020</b>	
	<b>Hasta un año</b>	<b>Más de un año</b>
Comisión de administración	\$ 69.765	-
Impuesto de IVA por pagar	91.310	-
Retención en la fuente	1.194	-
GMF por pagar a la sociedad por cesión de participaciones	278.643	-
Gastos por pagar a la administradora	7.955	-
Otros pasivos – Ingresos anticipados	3.749	-
<b>Total Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar</b>	<b>452.616</b>	-
Pasivos por impuestos corrientes	365.747	-
<b>Total</b>	<b>\$ 818.363</b>	<b>\$ -</b>
	<b>2019</b>	
	<b>Hasta un año</b>	<b>Más de un año</b>
Comisión de administración	\$ 13.758	-
Impuesto de IVA por pagar	81.005	-
Gastos por pagar a la administradora	14.277	-
Otros pasivos – Ingresos anticipados	2.939	-
Por compra de inmuebles	525.000	-
<b>Total Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar</b>	<b>\$ 636.979</b>	<b>\$ -</b>

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

**NOTA 10 – PATRIMONIO**

Los saldos del patrimonio del año 2020 y 2019 comprendían:

<b>PATRIMONIO</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>Incremento</b>
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	\$ 82.767.852	\$ 82.627.887	\$ 139.965
<b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b>	<b>\$ 82.767.852</b>	<b>\$ 82.627.887</b>	<b>\$ 139.965</b>

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).

**NOTA 11 - INGRESOS**

El detalle de los ingresos durante el año 2020 y 2019 fue el siguiente:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
En arrendamiento de inmuebles (1)	2.007.666	3.005.730
En contrato de cuentas en participación (2)	3.327.986	-
<b>Total ingreso de actividades ordinarias</b>	<b>\$ 5.335.652</b>	<b>\$ 3.005.730</b>
Rendimientos cuentas de Ahorro	6.417	4.802
Rendimientos en Fondos de inversión	7.029	6.823
<b>Total Ingresos financieros</b>	<b>\$ 13.446</b>	<b>\$ 11.625</b>
Ingreso por Recuperación de gastos	85.061	15.706
Ganancia en propiedades de inversión (3)	793.332	9.965.810
<b>Total Ingreso</b>	<b>\$ 6.227.491</b>	<b>\$ 12.998.871</b>

- 1) La disminución de los ingresos obtenidos durante el 2020 con respecto al año 2019 se generó como resultado de la terminación por mutuo acuerdo de catorce (14) contratos y por la renegociación y otorgamiento de alivios económicos en los cánones de algunos de los arrendatarios actuales, con ocasión a la situación del país durante el año 2020 como consecuencia de la emergencia sanitaria generada con el COVID 19.
- 2) Corresponde a la utilidad obtenida en el contrato de cuentas en participación suscrito, sobre el cual el fondo obtiene como beneficio del 16% de la utilidad bruta de la operación total en el marco de un proyecto empresarial. Los ingresos son registrados de acuerdo con la certificación entregada por el gestor.
- 3) Corresponde a la ganancia obtenida en la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con el valor calculado por el proveedor de precios de mercado, la TIR de valoración diaria y la actualización a UVR para los inmuebles que no tengan una metodología de valoración asignada por parte del proveedor de precios. Al cierre del año 2020 se generó una ganancia en la valoración y actualización del valor razonable de \$793.332 para 4 propiedades de inversión.

**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 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**NOTA 12 - GASTOS**

El detalle de los gastos durante el año 2020 y 2019 fue el siguiente:

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Custodia de valores	\$ 4.955	\$ 5.858
Pantallas Informativas	494	567
Impuesto Predial (1)	521.845	435.898
Contribución por valorización	-	93.154
IVA por gastos comunes (2)	712	3
Seguros (3)	43.495	45.284
Gasto ejercicios años anteriores	-	385
Certificado catastral, Proveeduría de precios de mercado, Administración Inmueble, Honorarios por avalúos, Gastos Legales	65.792	132.113
<b>Total gastos de operación</b>	<b>\$ 637.293</b>	<b>\$ 713.262</b>
Comisión de administración (4)	187.333	140.118
<b>Total gastos de operación y administración</b>	<b>\$ 824.626</b>	<b>\$ 853.380</b>
Gastos financieros (5)	8.604	12.775
Deterioro cuentas por cobrar	1.791	-
Perdida en propiedades de inversión (6)	4.886.759	-
<b>Tota Gastos</b>	<b>\$ 5.721.780</b>	<b>\$ 866.155</b>

- 1) Corresponde al impuesto predial pagado por los inmuebles que el Fondo tiene reconocidos como propiedad de inversión.
- 2) Con ocasión a la exclusión temporal sobre arrendamiento de locales comerciales establecida por medio del decreto 682 de 2020, en proporción de los ingresos facturados como excluidos el IVA pagado en adquisición de bienes y servicios que se traba como descontable paso a ser tratado como gasto para los meses junio y julio de 2020.
- 3) Correspondiente a las pólizas todo riesgo de daños materiales adquiridas para los inmuebles del Fondo.
- 4) La Sociedad Administradora cobra por la administración del Fondo una comisión fija anual de ciento cuatro (104) Salarios mínimos legales mensuales vigente-SMLMV que se causa diariamente y se cancela mes vencido y una comisión variable de uno punto ocho por ciento (1.8%) calculada sobre los ingresos recibidos por la explotación económica de los activos de inversión del fondo (canon de arrendamiento, contratos en cuentas en participación, entre otros), lo anterior según lo estipulado en el reglamento.
- 5) 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.
- 6) Corresponde a la pérdida obtenida en la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con el valor calculado por el proveedor de precios de mercado, la TIR de valoración diaria y la actualización a UVR para los inmuebles que no tengan una metodología de valoración asignada por parte del proveedor de precios. Al cierre del año 2020



**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 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

se generó una pérdida en la valoración y actualización del valor razonable para 3 propiedades de Inversión por \$4.886.759.

**NOTA 13 - 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 2020 fue:

<b>Maduración Portafolio</b>		
<b>Portafolio</b>	<b>Total</b>	<b>Duración total (días)</b>
FIC Inmobiliario Rentar	\$ 80.230.040	9.316

**NOTA 14 - 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.

**NOTA 15 – OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

- Con motivo de la declaratoria de inconstitucionalidad integral de la Ley 1943 de 2018 proferida por la Corte Constitucional mediante Sentencia C 481/19, la cual tendrá efectos a partir del 1º de enero de 2020; el 27 de diciembre de 2019 el Gobierno Nacional sancionó la nueva Ley de Crecimiento Económico (Ley 2010/2019) en la cual fue modificado el artículo 476 del Estatuto Tributario incluyendo a las Sociedades Administradores de Inversión con objeto exclusivo en la exclusión del IVA a la comisión por la administración de fondos. En este orden de ideas, a partir del 01 de enero de 2020, Progresión SAI no continuó realizando el cobro del IVA sobre las comisiones de administración.
- La Junta Directiva de la Sociedad Administradora en sesión No. 162 del treinta (30) de octubre de 2020 aprobó la modificación del reglamento del fondo cuyo objetivo era modificar la cláusula 4.5 relativa a los límites de inversión por inversionista y límites de inversión de la Sociedad Administradora, con el objetivo de introducir al reglamento los cambios dispuestos en el Decreto 1235 de 2020.
- En diciembre de 2020, se recibió comunicación por parte de la totalidad de los inversionistas del Fondo, en donde renuncian anticipadamente al diferimiento fiscal establecido en el artículo 23-1 del estatuto tributario, con lo cual se procedió a causar las retenciones en la fuente respectivas por los rendimientos generados desde la constitución del Fondo.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**NOTA 16 – ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Los ingresos mínimos por arrendamiento de inmuebles que se esperan recibir en el año 2021 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
2021	\$1.551.009
2022	\$1.616.941
2023	\$1.685.834
2024	\$1.757.828
2025	\$1.833.072
A más de 5 años	\$2.083.804

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

**NOTA 17 - CUMPLIMIENTO A LAS NCIF PARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA**

Progresión Sociedad administradora de Inversión ha cumplido con la aplicación de las NCIF para la presentación de información financiera, adoptadas en Colombia para los Fondos de Inversión Colectiva.

**NOTA 18 - PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES**

A 31 de diciembre de 2020, 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 5.

**NOTA 19 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

- Durante el periodo de enero a abril de 2020, algunos de los activos aportados en especie al fondo, se entregaron mediante contratos de arrendamiento a los inversionistas aportantes para el desarrollo de su objeto social. A partir del mes de abril, los contratos de arrendamiento que se tenían suscritos con las partes relacionadas se terminaron por mutuo acuerdo y se recibieron los activos arrendados. Durante el año 2020 y 2019 se recibieron los siguientes ingresos por contratos de arrendamiento con partes relacionadas:
  - Inmueble ubicado en la Calle 134ª No 45 – 95 de la ciudad de Bogotá, los ingresos recibidos entre enero y abril del 2020 y durante el año 2019 fue por valor de \$42.087 y \$123.992 respectivamente.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja, los ingresos recibidos entre enero y abril del 2020 y durante el año 2019 fue por valor de \$30.720 y \$90.502 respectivamente.
- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 Bodega número 24 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja, los ingresos recibidos entre enero y abril del 2020 y durante el año 2019 fue por valor de \$62.989 y \$185.568 respectivamente.
- Inmueble ubicado en la Calle 38ª sur No 34d – 50 Local 1 – 120 y Avenida Carrera 27 No 38ª – 61 Sur del Centro Comercial Centro Mayor, los ingresos recibidos entre enero y abril del 2020 y durante el año 2019 fue por valor de \$25.047 y \$73.109 respectivamente.
- Inmueble ubicado en Villavicencio, los ingresos recibidos entre enero y abril del 2020 y durante el año 2019 fue por valor de \$ 24.661 y \$ 130.670 respectivamente.

En el mes de diciembre de 2020 se registró ingreso generado por un contrato de cuentas en participación firmado en octubre del 2020 entre el Fondo y Alborautos SAS por valor de \$3.327.986, el cual fue inversionista del Fondo hasta el 22 de diciembre del 2020 y que es vinculado económico de los actuales inversionistas del fondo. Por esta razón se relaciona como una parte relacionada.

El Fondo mantiene una relación comercial con una sociedad que administra los locales del inmueble del Centro Comercial Centro Mayor, cuyos accionistas son inversionistas del mismo Fondo, la cual está formalizada mediante un contrato de administración de inmuebles en arrendamiento. Durante los años 2020 y 2019 el Fondo ha reconocido en sus estados financieros gasto por administración de inmuebles por valor de \$49.824 y \$110.062 respectivamente.

**NOTA 20 - CONTROLES DE LEY**

Durante el año 2020, 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 Administradora.

Con corte al 31 de diciembre de 2020, 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.

La consecuencia de no cumplir con los requerimientos de capital impuestos es la liquidación del Fondo.

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

**RIESGO DE CRÉDITO:** Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los derechos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo. Cada Inversión que realiza la Sociedad Administradora con recursos del Fondo implica que

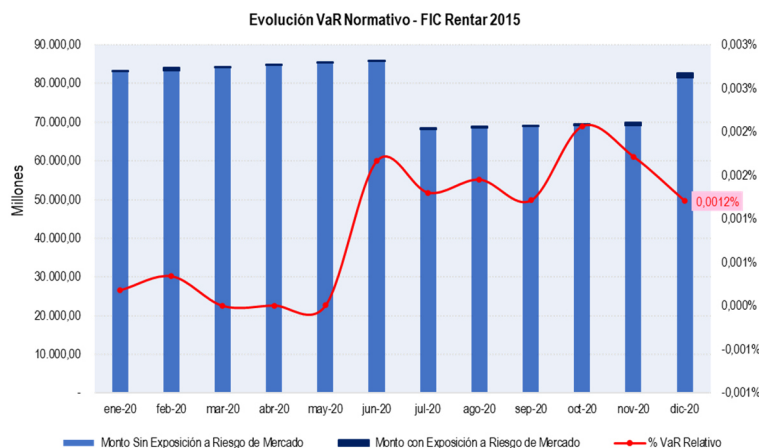
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019

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.

**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 generar una reducción o aumento en el valor de los activos que se encuentran expuestos a dichos factores. La Sociedad Administradora, cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), que permite identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo. La operación del FIC inmobiliario Progresión Rentar, se encuentra soportada en el aplicativo SIFI SQL. Este aplicativo permite realizar la valoración de activos, así como generar la información para el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) de acuerdo con lo establecido en el Capítulo XXI - Reglas relativas al Sistema de Administración de Riesgo de Mercado de la Circular Básica y Contable, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 31 de diciembre de 2020, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar 2015 ascienden a \$1.208.008 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$997,68.

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



**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 del mismo.

Durante el año 2020, la Sociedad Administradora realizó seguimiento al comportamiento de pago de los diferentes arrendatarios, en los cuales se evidenció la disminución de estos ingresos por la cancelación de 14 contratos de arrendamiento y la renegociación de algunos cánones con otros arrendatarios.

Lo anterior, no condujo a la activación de alertas por situaciones de iliquidez, toda vez que no presenta ningún endeudamiento y la obligación que se reflejaba al cierre del segundo trimestre por el saldo de la adquisición del inmueble de Villavicencio, fue atendida en julio con excedentes de la operación.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

Por otra parte, en el mes de octubre del año 2020 se suscribió un contrato de cuenta en participación con un cliente que se tenía anteriormente en el cual se aportó en operación metros cuadrados de los activos de Tunja a cambio de un beneficio del 16% de la utilidad bruta de la operación total en el marco de un proyecto empresarial, lo que arrojó como beneficio para el fondo al cierre del año de 2020 ingresos por valor de \$3.327.986 que sumados a los ingresos facturados por cánones de arrendamiento, generaron que el Fondo por estos conceptos tuviera un crecimiento en sus ingresos del 77,5%.

La Sociedad Administradora continuará monitoreando el comportamiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, así como las posibles cancelaciones o renegociaciones que se puedan presentar con el fin de anticiparse a situaciones de liquidez.

**RIESGO OPERACIONAL:** Es el riesgo que corre el Inversionista de que el Fondo incurra en una pérdida por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o, entre otros, por errores en el procesamiento de las operaciones por parte de la Sociedad Administradora. Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A. ha implementado y tiene en funcionamiento un Sistema de Administración de Riesgo Operativo que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 041 de 2007 y en Capítulo XXIII - Reglas relativas a la Administración del Riesgo Operativo.

Durante el año 2020 no se reportaron eventos de riesgo para el FIC Inmobiliario Progresión Rentar 2015.

**PLAN DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO (PCN):** Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A. cuenta con un Plan de Continuidad de Negocio que permite asegurar la continuidad de los procesos críticos, ante eventos que afecten su disponibilidad. Localmente se cuenta con servidor que cumple funciones de file server y los equipos de comunicación, incluido el sistema de telefonía configurados redundantemente, de tal manera que asegure la continuidad de la operación.

A partir de marzo del año 2020 y en atención a la emergencia sanitaria generada por el COVID 19, la Sociedad continuó priorizando el trabajo en casa como modalidad de operación manteniendo las estrategias establecidas en el plan de continuidad del negocio incluyendo aquellas relacionadas con el sistema de ciberseguridad y seguridad de la información enfocándolas en el monitoreo a las herramientas tecnológicas y boletines.

Por otra parte, en el mes de diciembre se llevó a cabo una prueba de continuidad que tenía como objetivo el evaluar la activación de los procesos críticos respecto a la materialización de un escenario catastrófico para la Sociedad Administradora relacionado con la pérdida de servicio del centro principal de datos CPD.

**SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN:** En cuanto los requerimientos de la Circular 052 de 2007, relacionada con la seguridad de la información, la Sociedad ha cumplido con la implementación de la

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

totalidad de dichos requerimientos, de forma tal que los productos que ofrece la Sociedad cuentan con apropiados controles de seguridad técnicos, lógicos y físicos, gestionando la seguridad de manera permanente y teniendo presente el criterio de adecuada administración de riesgos, con el fin de conservar la confiabilidad, disponibilidad e integridad de la información general. Así mismo, se han desarrollado herramientas y recursos altamente calificados para reaccionar oportunamente ante la presencia de incidentes.

**RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** Es el riesgo que corre el Fondo al ser utilizado en operaciones que permitan dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas. La Sociedad Administradora diseñó e implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), para efectos de garantizar el adecuado funcionamiento del mismo de cara a los requerimientos normativos, en todas y cada una de las operaciones realizadas por los clientes y usuarios del Fondo.

Durante el año 2020 se llevaron a cabo las capacitaciones de inducción a los nuevos funcionarios, de fortalecimiento a aquellas personas que no aprobaban la evaluación de inducción y la anual a todos los colaboradores de la Sociedad, se actualizaron los formularios de vinculación y actualización de inversionistas cuya implementación se realizará en el primer trimestre del 2021, se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos vinculados y proveedores de la Compañía durante el periodo, proceso en el que se verificó el adecuado diligenciamiento de los formatos de vinculación, la coincidencia en listas restrictivas y de control, los resultados en motores de búsqueda LA/FT y las demás políticas establecidas por 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 terminar en litigio jurídico o que una de las contrapartes de las operaciones de Inversión incumpla con sus obligaciones y en el proceso legal de cobro se obtengan resultados desfavorables en derecho.

**RIESGO DE ENDEUDAMIENTO:** Dado que el Fondo de Inversión Colectiva tiene la posibilidad de endeudarse, esto conlleva a que los activos del mismo 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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

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.

El 24 de diciembre se realizó el ajuste del valor razonable de cada una de las propiedades de inversión lo cual arrojó un valor razonable total para los activos del portafolio de \$78.909.659, generando una ganancia en el valor de las propiedades de inversión de \$9.475.318 respecto a la valoración de los activos al día anterior.

Al cierre del año se presentó una disminución en el valor razonable de las propiedades de inversión en \$4.093.427 con respecto a los estados financieros a 31 de diciembre de 2019.

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.

En el mes de octubre del año 2020 se suscribió un contrato de cuentas en participación en la cual se aportaron a la operación 6.940,83 m2 de los inmuebles ubicados en la Calle 6 No 51 – 50 (Tunja I y Tunja II), lo que condujo que al cierre del año 2020 el fondo obtuviera ingresos adicionales por valor de \$3.327.986; estos ingresos adicionales permitieron incrementar los ingresos del fondo en un 77,5% respecto al cierre del año 2019.

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

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 Administradora, 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 Administradora 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 Administradora:

**Asamblea de Accionistas:** Es el órgano superior de dirección de la Sociedad Administradora, 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 Administradora 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 Administradora y bajo su responsabilidad está el funcionamiento de los negocios de la compañía.

**Gerencia General:** Es la coordinación general de todas las gerencias funcionales de la sociedad para su operación y de los diferentes Fondos de Inversión bajo su administración.

**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 Administradora de Inversión 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 Administradora, con funciones exclusivamente vinculadas a la gestión de los Fondos de Inversión bajo su administración.

**Gerencias Funcionales:** Cuenta con las gerencias de áreas específicas de administración de la compañía. Estas personas son nombradas por el Presidente y componen el Comité de Dirección, quien se encarga entre otros, de la revisión del estado de operación de los Fondos bajo administración y seguimiento en la ejecución de las decisiones de los comités de inversiones de los Fondos.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**Las instancias de asesoría son:**

**a. Comité de Inversiones**

La Sociedad Administradora 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 constituye un órgano de fiscalización para los Fondos de Inversión en todos los aspectos, sin reserva alguna, de tal manera que toda la operación de los Fondos son objeto de su análisis y control. En consecuencia, es obligación de la Sociedad Administradora proporcionar la información y medios necesarios para garantizar una gestión transparente y fácilmente auditable por parte de la revisoría fiscal.

**b. Defensoría del Cliente**

La Sociedad Administradora cuenta con un Defensor del Cliente, designado por la Asamblea General de Accionistas. La Defensoría del Cliente actúa como vocera de los clientes e Inversionistas de la Sociedad Administradora 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 Administradora de las normas legales o internas que rigen la administración de los Fondos de Inversión colectiva.

**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 Administradora 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2020 Y 2019**

**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 una de los Fondos de Inversión administrados.

**c. Comité de Control Interno:** Órgano colegiado de la Sociedad Administradora 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**

Durante enero de 2021 de acuerdo con el contrato de cuentas en participación, se recibió por parte de Alborautos la certificación final de las utilidades brutas definitivas al cierre del 31 de diciembre de 2020 de la operación de la sociedad, entregando la certificación debidamente firmada. Derivado de lo anterior, se registró en el mes de enero de 2021 ingreso por valor de \$95.415 y gasto por comisión variable de \$1.717 generados por la diferencia entre la certificación definitiva y la certificación recibida inicialmente con fecha de corte 28 de diciembre de 2020.

**NOTA 24 - APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva de Progresión Sociedad Administradora de Inversión en sesión ordinaria de día 26 de febrero 2021.