



**INFORME DEL REVISOR FISCAL DE PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A. (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA) – FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**

**Señores Inversionistas**  
**Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II**  
**Administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A.**  
**Antes (Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa)**  
**(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 I, 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 II, administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. antes (Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 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 2022, 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 II al 31 de diciembre de 2022, 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 II, 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**

- De acuerdo con la nota 16 a los estados financieros del Fondo, la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 286 de 2022, aprobó la cesión de activos, pasivos y contratos de Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A., identificada con NIT. 900.266.415-1, a favor de la compañía Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., identificada con NIT. 890.931.609-9 (antes denominada Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), lo que implicó la cesión de la administración y gestión del Fondo. El 30 de marzo de 2022 se notificó la cesión a los inversionistas del Fondo en el diario La República, a fin de que expresarán su aceptación o rechazo de la cesión. El plazo para recibir respuesta fue de 30 días calendario siguientes a la publicación realizada. Para aquellos que no deseaban continuar vinculados al mencionado Fondo, podían ejercer el derecho de retiro a través de la manifestación de rechazo de la cesión, sin que por este hecho se generará sanción ni penalidad de ningún tipo. La cesión del Fondo se realizó el 01 de junio de 2022 a favor de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., quien a partir de dicha fecha asumió la administración y gestión del Fondo.

### **Cuestiones clave de auditoría**

Los asuntos claves de auditoría son aquellos asuntos que según mi juicio fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II, por el año terminado el 31 de diciembre de 2022. Estos asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría que realicé, y en la formación de la opinión no expreso una opinión por separado sobre ellas. A continuación, las describo:

Asunto clave de auditoría	Respuesta del auditor
<p><b>Estimación Sobre las Propiedades de Inversión</b></p> <p>Como se indica en la nota 14 y 15 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2022, se presenta una ganancia en valoración de las propiedades de inversión por \$969.175 y una pérdida en valoración de propiedades de inversión de \$131.310, la cual corresponde a estimaciones realizadas con métodos de renta, reposición y estudio comparativo de mercado; estas estimaciones pueden cambiar dependiendo de las variables que el Avaluador ha considerado. Como</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 Avaluador.</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 Avaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores.</li> <li>- Verificar que el avalúo incluya los indicadores, bases y metodología</li> </ul>

<p>consecuencia la estimación y presentación a los inversionistas de rentabilidades puede cambiar en el tiempo por el comportamiento de mercado.</p>	<p>utilizados para la determinación del avalúo.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Evaluar el posible conflicto de interés o influencia de otros en el juicio profesional del experto.</li> </ul>
<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>Como se indica en la nota 19 a los estados financieros, los recursos invertidos por accionistas o familiares de la Sociedad Administradora del Fondo al 31 de diciembre de 2022 ascienden a \$4.681.952 equivalente al 42.53% sobre el valor del Fondo.</p>	<p>Para resolver esta cuestión clave de auditoría, hemos realizado los siguientes procedimientos para identificar las partes relacionadas, sus transacciones y revelación en las notas y estados financieros, sin encontrar excepciones:</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>- Revisión documental de las transacciones.</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 2021 se presentan para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mí informe de fecha 28 de febrero de 2022, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

**Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo del Fondo De Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II 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 haya 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 II.

#### **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 II 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 II 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 Comisionista de Bolsa S.A. antes (Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa) 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 2022:

- a) La contabilidad del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II 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 II.
- c) La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.
- d) Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. antes (Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa) 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  
Tarjeta Profesional No. 89804 - T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.

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

28 de febrero de 2023

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA)

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	31 de diciembre 2022	31 de diciembre 2021
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	\$ 2.202.511	\$ 188.452
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	9	790	61.583
Otros activos no financieros	10	-	5.986
<b>Total activo corriente</b>		<u>2.203.301</u>	<u>256.021</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	11	8.840.357	10.322.492
<b>Total activo no corriente</b>		<u>8.840.357</u>	<u>10.322.492</u>
<b>Total Activos</b>		<u>11.043.658</u>	<u>10.578.513</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	33.325	144.000
Pasivo por impuesto corriente	12	2.002	1.049
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>35.327</u>	<u>145.049</u>
<b>Total Pasivos</b>		<u>35.327</u>	<u>145.049</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	13 y 19	11.008.331	10.433.464
<b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b>		<u>11.008.331</u>	<u>10.433.464</u>
<b>Total Patrimonio</b>		<u>11.008.331</u>	<u>10.433.464</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>\$ 11.043.658</u>	<u>\$ 10.578.513</u>

Las notas adjuntas 1 al 24 son parte integral de la información financiera

  
ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
Representante Legal

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

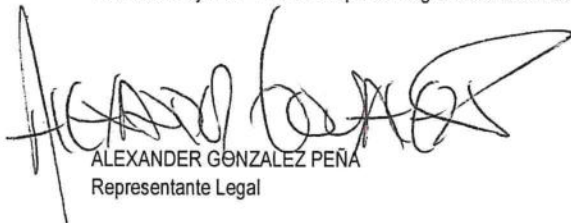
  
SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ  
Revisor Fiscal  
T.P. 89804 -T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
 ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A. (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA)

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

	Nota	Por los trimestres terminados el:	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos de actividades ordinarias	\$	221.978	\$ 189.869
Ganancia en valoración de propiedades de inversión		130.654	780.439
Perdida en valoración de propiedades de inversión		-	(332.804)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>352.632</b>	<b>637.504</b>
Gastos financieros, de operación y administración		(114.764)	(113.508)
<b>Resultado de actividades de operación</b>		<b>237.868</b>	<b>523.996</b>
Ingreso financiero		58.198	265
<b>Ganancias del periodo atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b>		<b>296.066</b>	<b>524.261</b>
Otro resultado integral		-	-
<b>Ganancia y otro resultado integral total atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b>	<b>\$</b>	<b>296.066</b>	<b>\$ 524.261</b>

Las notas adjuntas 1 al 24 son parte integral de la información financiera

  
 ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
 Representante Legal

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

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

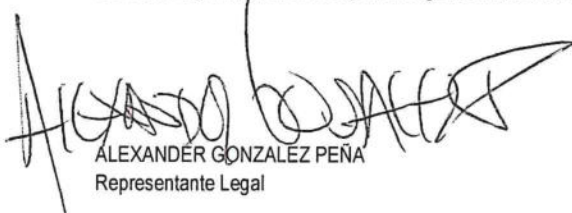


FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
 ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA)


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

	Nota	Por los años terminados al:	
		31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingresos de actividades ordinarias	14	\$ 919.903	\$ 667.203
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	14	969.175	844.100
Perdida en valoración de propiedades de inversión	15	(131.310)	(414.791)
<b>Ganancia bruta</b>		<b>1.757.768</b>	<b>1.096.512</b>
Gastos financieros, de operación y administración	15	(434.253)	(406.691)
<b>Resultado de actividades de operación</b>		<b>1.323.515</b>	<b>689.821</b>
Ingreso financiero	14	100.481	20.267
<b>Ganancias del periodo atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b>		<b>1.423.996</b>	<b>710.088</b>
Otro resultado integral		-	-
<b>Ganancia y otro resultado integral total atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b>		<b>\$ 1.423.996</b>	<b>\$ 710.088</b>

Las notas adjuntas 1 al 24 son parte integral de la información financiera

  
 ALEXANDER GONZÁLEZ PEÑA  
 Representante Legal

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


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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
 ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA)

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL  
 (Expresado en miles de pesos colombianos)  
 POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

		Participaciones en el patrimonio
Saldo a 01 de Enero de 2021	\$	8.598.826
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Ganancia del periodo		710.088
Incremento de aportes de los inversionistas		1.124.550
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>1.834.638</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2021</b>		<b>10.433.464</b>
Saldo a 01 de Enero de 2022		10.433.464
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Ganancia del periodo		1.423.996
Disminución de aportes de los inversionistas		(849.129)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>574.867</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2022</b>	\$	<b>11.008.331</b>

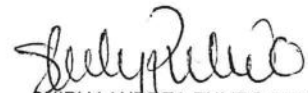
Las notas adjuntas 1 al 24 son parte integral de la información financiera



ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
 Representante Legal



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



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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
 ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA)

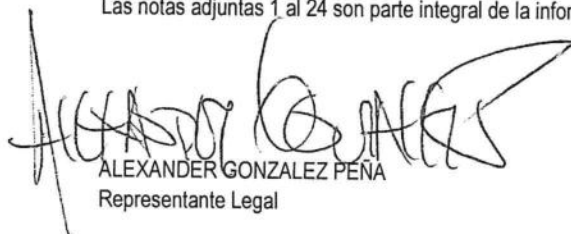
ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIVIDUAL


(Expresado en miles de pesos colombianos)

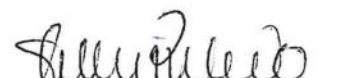
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE:

	2022	2021
<b>Actividades de operación</b>		
Ganancia del periodo	\$ 1.423.996	\$ 710.088
<b>Ajustes para conciliar la ganancia del periodo con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>		
(Ganancia) neta en el valor razonable de las propiedades de inversión	(837.865)	(429.309)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
(Disminución) / Incremento en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	(110.675)	88.918
Incremento / (Disminución) pasivos por impuestos corrientes	953	(139)
Disminución / (Incremento) en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	60.793	(60.555)
Disminución / (Incremento) en otros activos no financieros	5.986	(2.111)
Disminución por venta de propiedades de Inversión	2.320.000	-
(Disminución) / Incremento de aportes de los inversionistas	(849.129)	1.124.550
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>2.014.059</b>	<b>1.431.442</b>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>		
Compra de propiedades de Inversión	-	(3.000.000)
<b>Flujos de efectivo netos (usados) por las actividades de inversión</b>	<b>-</b>	<b>(3.000.000)</b>
<b>Incremento / (Disminución) de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>2.014.059</b>	<b>(1.568.558)</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	188.452	1.757.010
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 2.202.511	\$ 188.452

Las notas adjuntas 1 al 24 son parte integral de la información financiera

  
 ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
 Representante Legal

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
NIT 901.136.034-3****ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.(ANTES  
ADCAP COLOMBIA S.A COMISIONISTA DE BOLSA)  
NIT 900.596.865 - 6****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(En miles de pesos colombianos)

**NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE**

PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A. (en adelante la Sociedad Comisionista) es una sociedad comisionista de bolsa de naturaleza privada con domicilio en la ciudad de Bogotá, constituida mediante escritura pública No. 3629 del 9 de diciembre de 1982 de la Notaría Once de Medellín (Antioquia), inscrita el 5 de marzo de 2019, con el No. 02431667 del Libro IX, fue constituida la sociedad bajo la denominación Dynér Henao Echavarría, definida bajo el régimen de las sociedades colectivas del código de comercio. Mediante escritura pública No. 471 del 24 de febrero de 1988 de la Notaría Segunda de Medellín, la sociedad transformó su naturaleza societaria a sociedad anónima y a su vez cambió la razón social a Asesores en Valores S.A. Mediante escritura pública 4.459 de la Notaría Quince de Medellín, se modificó la razón social a Asesores en Valores S.A Comisionistas de Bolsa. Mediante escritura pública No. 2393 del 20 de diciembre de 2007, de la Notaría Trece de Medellín se reforman los estatutos sociales para adecuarlos a la ley 222 de 1995 y ley 964 de 2005, adicional cambia la razón social a Asesores en Valores S.A. Comisionista de Bolsa. Mediante escritura pública No. 483 del 18 de marzo de 2015 se modifica la razón social a Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa. Mediante escritura pública 658 del 25 de abril de 2016 de la Notaría Segunda de Medellín se adiciona la sigla Adcap Colombia o Adcap. Mediante escritura pública 190 del 7 de febrero de 2019 de la Notaría Segunda de Medellín, se modifica el domicilio principal de la sociedad a la ciudad de Bogotá D.C. Finalmente, mediante escritura pública No. 1869 del 09 de mayo de 2022 de Notaría 21 de Bogotá D.C. inscrita el 25 de mayo de 2022 con el No. 02842855 del libro IX, la sociedad cambió su razón social de Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa a PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A

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

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II 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 Reglamento del Fondo. 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 2017042245-020-000 del 10 de agosto de 2017 fue autorizado el Reglamento de Constitución del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II tendrá un riesgo alto, es decir que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad entre razonable a vulnerable de limitación al riesgo de pérdidas pero que permite realizar operaciones apalancadas de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.3.5 del presente Reglamento. 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 los mismos, 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 Rentar II tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir del 02 de enero de 2018 que fue la fecha de inicio de operaciones del Fondo.

Este periodo podrá ser prorrogado por la Sociedad Comisionista en atención a lo previsto en el Reglamento del Fondo.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II, tiene su sede en la ciudad de Bogotá, D.C., en la oficina de la Sociedad Comisionista ubicada en la calle 77 No.7- 44 oficina 302.

Los activos del Fondo no hacen parte de los activos de la Sociedad Comisionista, no constituyen prenda general de los acreedores de ésta y estarán excluidos de la masa de bienes que puedan

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la sociedad comisionista.

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

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

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

Un tercer grupo de interés es la Sociedad Comisionista quien tiene a su cargo el mandato de administración y gestión del Fondo.

Otros grupos de interés son los empleados de la sociedad comisionista, y los organismos que regulan su actividad.

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

La información financiera ha sido preparada de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1670 de 2021 y 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2022 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al primer semestre de 2021.

El Fondo aplica a los presentes estados financieros las siguientes excepciones contempladas en Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto a 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).

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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.

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

La Sociedad Comisionista por estar sometida a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia está obligada a clasificar, valorar y contabilizar las inversiones en valores de deuda, valores participativos, inversiones en títulos valores y demás derechos de contenido económico considerados



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

como instrumentos financieros, que conforman los portafolios propios de las entidades, los Fondos de Inversión Colectiva y los portafolios de los recursos administrados a nombre de terceros, así como las inversiones en bienes inmuebles, de conformidad con el capítulo I-1 de la circular 100 de 1995 emitida mediante la C.E 034 de 2014.

**Clasificación de las inversiones**

Las inversiones deberán ser clasificadas de acuerdo con el modelo de negocio definido por la entidad. Para estos efectos, el modelo de negocio corresponde a la decisión estratégica adoptada por la Junta Directiva, o quien haga sus veces, sobre la forma y actividades a través de las cuales desarrollará su objeto social.

Las inversiones podrán ser clasificadas en: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta.

- a. Inversiones negociables: Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio. Forman parte de las inversiones negociables, en todo caso la totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los fondos de inversión colectiva.
- b. Inversiones para mantener hasta el vencimiento: Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión respecto de la cual el inversionista tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención. El propósito de mantener la inversión corresponde a la intención positiva e inequívoca de no enajenar el título o valor.
- c. Inversiones disponibles para la venta: Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.

**Registro contable de la valoración de inversiones**

Las inversiones se deben registrar inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día deberán valorarse a valor razonable, a TIR o variación patrimonial. La contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor razonable de las inversiones se realizará a partir de la fecha de su compra, individualmente, por cada título o valor, de conformidad con las siguientes disposiciones:

**a. Inversiones negociables:**

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados.



**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**Valoración de Títulos registrados en Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE)**

El Fondo realiza inversiones en otros Fondos de Inversión Colectiva, las participaciones en Fondos de Inversión Colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad comisionista, al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.

**Uso de estimaciones y juicios**

De conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia, la preparación de los estados financieros requiere que la administración del Fondo realice juicios, estimaciones y supuestos para la aplicación de las políticas de contabilidad. Las estimaciones realizadas se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones.

**Cuentas por cobrar**

Se registran como cuentas por cobrar los derechos de cobro sobre las operaciones realizadas.

Las cuentas por cobrar se miden al costo en su reconocimiento inicial y posterior, las cuentas por cobrar con una fecha de vencimiento superior a doce meses se miden a costo amortizado en su medición posterior.

**Cuentas por Pagar**

Se registran como cuentas por pagar, las obligaciones con terceros por la adquisición de bienes y uso de servicios, los Fondos de inversión adicionalmente reconocen como cuentas por pagar la obligación que tiene con sus inversionistas en la redención de participaciones.

Las cuentas por pagar se miden al costo en su reconocimiento inicial y posterior, las cuentas por pagar con una fecha de vencimiento superior a doce meses se miden a costo amortizado en su medición posterior.

**C. Retiro de aportes**

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

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

**D. Cheques girados y no cobrados**

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**E. Impuestos corrientes y diferidos**

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

A su vez, los Fondos de Inversión Colectiva efectuarán la retención en la fuente que corresponda a los rendimientos que se distribuyan entre los suscriptores o partícipes, al momento del pago y serán declarados junto con las demás retenciones en la fuente practicadas por el Fondo.

**F. Valor de la unidad**

La valoración del Fondo se efectúa en forma técnica con criterios exponenciales y de matemáticas financieras como lo establece el Capítulo XI de la Circular Externa No. 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia en el Numeral 1.1.3 (valor de la unidad para las operaciones del día t), en el cual se establece que una vez determinado el pre cierre del Fondo del día t, conforme a lo dispuesto en el numeral 1.1.1 (pre cierre del Fondo del día t), se debe calcular el valor de la unidad para las operaciones del día, de la siguiente manera:

$$VUOt = \frac{PCFt}{NUCt-1 + NENPt}$$

Donde:

VUOt = Valor de la unidad para las operaciones del día t

PCFt = Precierre del fondo de inversión colectiva para el día t

NUCt-1 = Número de unidades del fondo de inversión colectiva al cierre de operaciones del día t-1

NENPt = Número de nuevas participaciones en el día t. Aplicable únicamente para aquellos fondos que cumplan con las condiciones establecidas en el sub numeral 1.1.4.3.

El valor de la unidad a 31 de diciembre de 2022 y 2021 es de \$15.856,24 y \$13.844,3268 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**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.

Para todos los fondos de inversión colectiva y para los fondos de capital privado que estén recibiendo permanentemente nuevos aportes de inversionistas, se incluirán los gastos a prorrata diariamente durante el mes cuando el gasto corresponda al periodo mensual, o por el tiempo cubierto aunque supere el periodo mensual pero dentro de la anualidad correspondiente cuando los gastos estén directamente asociados a la generación de ingresos, tales como el gasto de actualización y nuevas tasas de valoración de los activos inmobiliarios, los cuales se utilizan por más de un mes o los gastos anuales como seguros e impuestos prediales entre otros. Para obtener el gasto diario se deberá tomar el valor total del mismo y dividirlo durante los días del mes o periodo correspondiente, en todo caso para el cierre del mes o anualidad correspondiente y según la naturaleza del gasto deberá estar incluido la totalidad de estos, así como los impuestos asociados (IVA, impuesto al consumo, retenciones, etc.).

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

**I. Aportes de Capital, Derechos o Suscripciones**

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

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

**J. Propiedades de Inversión**

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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

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

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

El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble 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.

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.

Los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por:

- I. El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por la actualización del valor razonable suministrado por el proveedor de precios de mercado de acuerdo a la metodología de valoración adoptada.
- II. Por los movimientos de la unidad de valor real (UVR) o por la valoración de la propiedad utilizando la tasa de valoración (precio) diaria suministrada por el proveedor de precios de mercado de acuerdo con la metodología de valoración adoptada. Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.
- III. Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alcuotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

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

$IDA_t$  = Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por inmuebles en el día t

$A_i$  = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.

$D$  = Número de días del mes correspondiente.

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el Capítulo XI de la circular básica contable y financiera (circular externa 100 de 1995) numeral 3.2, para determinar el valor razonable de la inversión y la valoración diaria, se contrató a la empresa Precia (proveedor de precios para valoración), para diseñar una metodología de valoración sobre las Propiedades de Inversión del Fondo.

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.

**NOTA 4 - VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros y las propiedades de inversión, se utiliza el siguiente procedimiento de acuerdo con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera:

**a. Propiedades de inversión**

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

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

Lo anterior implica el reconocimiento de los ajustes por valoración, mediante el uso de una base objetiva establecida por un tercero que aplica las técnicas permitidas por la NIIF 13 y precios observables (UVR).

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**b. Inversiones en Fondo de Inversión Colectiva**

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

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

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

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

Las inversiones realizadas en Fondos de Inversión Colectiva se encuentran en el nivel 2 y las propiedades de inversión se encuentran en el nivel 3; las inversiones son valoradas conforme con lo dispuesto en el capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995 emitida mediante la C.E 034 de 2014 de la superintendencia financiera de Colombia.

A continuación, se muestra los movimientos de las inversiones a valor razonable que se encuentran en el nivel 3.

<b>Detalle</b>		<b>Valor</b>
Saldo al 1 de enero de 2022	\$	10.322.492
Compras		-
Ventas		- 2.320.000
Ganancias/perdida		837.865
Cambio neto en el valor razonable		-
Saldo al 31 de diciembre de 2022	\$	8.840.357

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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

El Objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Rentar II 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 y contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades, entre otros.

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

La Estrategia de inversión del Fondo 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 el comité de inversiones y Gerente del Fondo, Comités de Riesgos y Junta Directiva, Revisoría Fiscal, Contralor Normativo y supervisión de las diferentes instancias de control interno de la Sociedad (Auditoría interna).

**NOTA 6 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS**

La perspectiva del Fondo es continuar su crecimiento patrimonial y la consecución de un mayor número de activos de inversión que proyecten una buena valorización y que se encuentren generando rentas periódicas para así poder cumplir con las expectativas de rentabilidad a los inversionistas.

Durante el mes de abril del año 2022, el Fondo realizó la venta de los locales los B1-18, B1-19 y B1-20 del Centro Comercial La Estación por valor de \$2.320.000 al arrendatario de los inmuebles, la Sociedad Gestión & Servicios Corporativos E.S.T. SAS. La ganancia obtenida por la negociación y venta conjunta de los inmuebles respecto a su costo de adquisición fue por \$351.592.



**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**NOTA 7 - MEDIDAS DE RENDIMIENTO FUNDAMENTALES E INDICADORES QUE LA GERENCIA**  
**UTILIZA PARA EVALUAR EL RENDIMIENTO DE LA ENTIDAD**

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

La Rentabilidad anual del Fondo para el año 2022 y 2021, es la siguiente:

<b>Fondo</b>	<b>31/12/2022</b>	<b>31/12/2021</b>	<b>Variación</b>
FIC Rentar II	14,53%	7,69%	88,95%

La rentabilidad es calculada por la metodología planteada por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 015 de 2016, capítulo XI, numeral 1.2 de la siguiente forma:

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

Donde:

$Rp(x,y)$  = Rentabilidad efectiva anual para el período comprendido entre los días x e y

$VUO_y$  = Valor de la unidad para las operaciones del último día del período de cálculo.

$VUO_x$  = Valor de la unidad para las operaciones del primer día del período de cálculo.

$n$  = Número de días durante el lapso x e y

La rentabilidad en porcentaje expresa la ganancia o pérdida durante el periodo.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El saldo en efectivo y equivalentes a 31 de diciembre de 2022 y 2021 comprendía:

	<b>2022</b>		<b>2021</b>
Bancos – Bancolombia	\$ 93.493	\$	100.721
Banco – Coomeva	1.985.308		-
Bancos – Colpatria	69.346		21.375
<b>Total efectivo</b>	<b>\$ 2.148.147</b>	<b>\$</b>	<b>122.096</b>

A 31 de diciembre de 2022, no quedaron pendientes partidas conciliatorias significativas y no existen restricciones ni embargos sobre el efectivo.

**Equivalentes de efectivo**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, el equivalente al efectivo del Fondo está compuesto por las inversiones realizadas en Fondos de Inversión a la vista que se detallan a continuación:

	<b>2022</b>		<b>2021</b>
Credicorp Capital Vista	\$ -	\$	66.356
Credicorp Capital Alta Liquidez	54.364		-
<b>Total equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 54.364</b>	<b>\$</b>	<b>66.356</b>
<b>Total efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>\$ 2.202.511</b>	<b>\$</b>	<b>188.452</b>

Las cuentas del efectivo y equivalente al efectivo presentaron un aumento principalmente por los ingresos del canon de arrendamientos mensual y de la venta del inmueble el 11 de abril del 2022, los principales pagos son de los gastos de operación del fondo, comisiones de administración, las redenciones anticipadas de unidades de manera mensual e impuestos.

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existían restricciones ni embargos sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.

**NOTA 9 – CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Las cuentas por cobrar a 31 diciembre de 2022 y 2021 correspondían a:

	<b>2022</b>		<b>2021</b>
Arrendamiento de bienes Inmuebles (i)	\$ -	\$	61.583
GMF por cobrar a bancos	790		-
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 790</b>		<b>61.583</b>

- i) Corresponde al canon por el arrendamiento sobre las propiedades de inversión, el detalle de la cartera es el siguiente:

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

A 31 de diciembre de 2021

Nombre del cliente	Total, cartera	0-30 días
Suramericana Comercial SAS	40.163	40.163
José Antonio Cubillos	21.420	21.420
<b>Total</b>	<b>61.583</b>	<b>61.583</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 tienen un buen nivel de riesgo de crédito no se solicitan garantías adicionales para cubrir los pagos y ante el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento se inicia el proceso de cobro jurídico.

**NOTA 10 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS**

El saldo de la cuenta a 31 diciembre de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Otros activos no financieros	\$ -	\$ 5.986
<b>Total otros activos no financieros</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 5.986</b>

El saldo de diciembre de 2021 corresponde al pago realizado para la actualización del valor razonable de los inmuebles del primer semestre del año 2022 y el diferimiento del gasto se realiza por los seis meses.

**NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de Inversión a 31 de diciembre de 2022 y 2021 comprendían:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Costo de adquisición de Inmuebles y Derechos Fiduciarios	\$ 7.337.937	\$ 9.306.344
Ganancia en Valoración De Propiedades De Inversión	1.502.420	1.016.148
<b>Total</b>	<b>\$ 8.840.357</b>	<b>\$ 10.322.492</b>

Durante el mes de abril del año 2022, el Fondo realizó la venta de los locales los B1-18, B1-19 y B1-20 ubicados en La estación Centro comercial de Cali por valor de \$2.320.000 al arrendatario de los inmuebles, la Sociedad Gestión & Servicios Corporativos E.S.T. SAS. El 11 de abril de 2022 se firmó promesa de compraventa y en la misma fecha, se recibe el 30% de la venta equivalente a \$696.000, el 22 de abril de 2022 se firmó escritura pública de compraventa y el 25 de abril de 2022 se recibe el 70% restante del precio equivalente a \$1.624.000. La ganancia obtenida por la negociación y venta conjunta de los inmuebles respecto a su costo de adquisición fue por \$351.592.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

A 31 de diciembre de 2022, el Fondo cuenta con tres (3) inmuebles y una (1) inversión en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor razonable de \$8.840.357 distribuidas de la siguiente forma:

1. Tres inmuebles comerciales ubicados en la ciudad de Cali distribuidos de la siguiente forma:

Tres locales comerciales (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, los cuales están operando como si se tratara de un solo local comercial.

Los locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión y la perspectiva con los inmuebles es mantenerlos como un activo de inversión a corto o mediano plazo en el que además de obtener ganancias por ingresos de arrendamientos, también generan valorizaciones que se podrán materializar cuando se vendan en el futuro los activos.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$1.335.609 y el valor razonable reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2022 asciende a \$ 2.131.830.

2. En el mes de julio del año 2020, el Fondo celebró la operación de compraventa/cesión del 26,56% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos, cuyo subyacente son bienes inmuebles que se encuentran ubicados en la Carrera 13 No 56-29 de la ciudad de Bogotá por valor de \$3.000.000.

Del mismo modo, en el mes de diciembre de 2021 el Fondo celebró otra operación de compraventa/cesión por valor de \$3.000.000 adicionales a los anteriormente mencionados por un porcentaje adicional de derechos fiduciarios del 22,47% quedando así la participación del fondo con 49,03%. La compraventa/cesión de los derechos se realiza con pacto de recompra a favor del vendedor/cedente de los derechos fiduciarios, razón por la cual, este cuenta con un plazo de 4 años contados a partir del momento en que el Fondo fue reconocido como Fideicomitente y Beneficiario del referido Fideicomiso para ejercer su facultad de recomprar dichos derechos. Al ser beneficiario de un porcentaje del Fideicomiso, el Fondo se vuelve acreedor de los frutos civiles derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles fideicomitados en un porcentaje del 1% mensual sobre el valor adquirido por el Fondo.

El costo total de adquisición de los derechos fiduciarios asciende a \$6.000.000. Adicionalmente, como mayor valor del costo del activo se realizaron pagos por valor de \$2.328 y el valor reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2022 asciende a \$6.708.526.

En el mes de septiembre de 2022 se realizó el ajuste de cada uno de los activos al valor razonable de las propiedades de inversión y en la tasa de valoración diaria de acuerdo con el informe entregado por PIP después de ser validado por parte de la administración y del comité de inversiones, en el cual se indica que el valor razonable de estas propiedades es de \$8.690.000, esto generó en la citada fecha una ganancia en el valor razonable de las propiedades de inversión por \$139.701.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**NOTA 12 - CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar a 31 de diciembre de 2022 y 2021 comprendían:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Comisiones de administración(i)	\$ 23.007	\$ 20.952
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar (ii)	9.437	43.194
Acreedores Varios	553	4.756
Retención en la fuente por Pagar (iii)	328	75.098
<b>Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar</b>	<b><u>33.325</u></b>	<b><u>144.000</u></b>
Pasivo por impuesto corriente (iv)	2.002	1.049
<b>Total</b>	<b><u>\$ 35.327</u></b>	<b><u>\$ 145.049</u></b>

- i) Corresponde a la comisión de administración pendiente por pagar a la sociedad comisionista calculada de conformidad a lo establecido en el reglamento del Fondo.
- ii) Corresponde 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.
- iii) Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas en las compras de bienes o servicios, la cual fue declarada en el mes de enero de 2023.
- iv) Son los valores retenidos sobre los pagos a los inversionistas por la redención de participaciones y que de acuerdo con la normatividad tributaria el Fondo debe practicar. Este valor fue declarado y pagado en el mes de enero de 2023 ante la autoridad fiscal competente.

**PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

Corresponde a los importes a liquidar antes y después de doce meses tras las fechas de presentación a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

	<b>2022</b>	
	<b>Hasta un año</b>	<b>Más de un año</b>
Comisiones de administración	\$ 23.007	\$ -
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar	9.437	-
Acreedores Varios	553	-
Retención en la fuente por Pagar	328	-
<b>Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar</b>	<b><u>33.325</u></b>	<b><u>-</u></b>
Pasivo por impuesto corriente	2.002	-
<b>Total</b>	<b><u>\$ 35.327</u></b>	<b><u>\$ -</u></b>

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

	2021	
	Hasta un año	Más de un año
Comisiones de administración	\$ 20.952	\$ -
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar	43.194	-
Acreedores Varios	4.756	-
Retención en la fuente por Pagar	75.098	-
<b>Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar</b>	<b>144.000</b>	<b>-</b>
Pasivo por impuesto corriente	1.049	-
<b>Total</b>	<b>\$ 145.049</b>	<b>\$ -</b>

**NOTA 13 – PATRIMONIO**

El valor del patrimonio del Fondo a 31 diciembre de 2022 y 2021 corresponde a:

	2022	2021	Aumento
Aportes de capital, derechos o suscripciones	\$ 11.008.331	\$ 10.433.464	\$ 574.867
<b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b>	<b>\$ 11.008.331</b>	<b>\$ 10.433.464</b>	<b>\$ 574.867</b>

Comprende el valor de las participaciones de los inversionistas. El valor del incremento se genera principalmente por la ganancia del año 2022 por valor de \$1.423.996, la recepción de nuevos recursos o reinversiones de inversionistas por un valor de \$1.079.505, y atendiendo la política del fondo de realizar redenciones anticipadas de unidades de manera mensual durante el año se realizaron doce (12) redenciones por valor total de \$833.210

Así mismo, en el mes de mayo de 2022 algunos inversionistas ejercieron el derecho de retiro con ocasión a la cesión de la administración del Fondo a favor de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., el valor de las redenciones por este concepto fue por valor de \$1.094.932, el cual fue atendido en su totalidad.

**NOTA 14 – INGRESOS**

El detalle de los ingresos a 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Ingresos de actividades ordinarias (i)	\$ 919.903	\$ 667.203
Ingreso Financiero (ii)	100.481	20.267
Ganancia en valoración de las propiedades de inversión (iii)	969.175	844.100
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 1.989.559</b>	<b>\$ 1.531.570</b>

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

- i) Corresponde a ingresos por cánones de arrendamiento. El aumento de los ingresos obtenidos por cánones de arrendamiento a 31 de diciembre 2022 con respecto a 31 de diciembre 2021 se generó porque en el mes de diciembre 2021 el fondo aumento la participación que tiene en el fidecomiso FA 166 - José Antonio Cubillos lo que le dio derecho a percibir ingresos adicionales sobre canon de arrendamiento.
- ii) Corresponde a rendimientos financieros en cuentas de ahorros y Fondos a la vista, el incremento se genera por incremento de saldo del efectivo y equivalentes, y por el incremento en tasas durante el año.
- iii) 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 y la TIR de valoración diaria asignada por parte del proveedor de precios.

**NOTA 15 – GASTOS DE OPERACION**

El detalle de los gastos a 31 de diciembre 2022 y 2021 es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Comisiones de administración (i)	\$ 260.110	\$ 221.439
Servicios de Administración e Intermediación (ii)	2.343	1.979
Gastos Legales	5.509	43
Honorarios (iii)	35.820	31.708
Revisoría fiscal y Auditoría Externa	14.264	10.724
Gastos Bancarios (iv)	845	663
Gravamen a Los Movimientos Financieros	5.209	13.729
Impuesto Predial	53.684	61.883
Proveedor de precios de mercado	6.048	12.050
Póliza de seguros	8.404	16.373
Comisiones fiduciarias (v)	12.000	10.902
Gastos de Administración de locales (vi)	7.699	24.284
Mantenimiento	16.329	-
Otros gastos	219	439
Iva gastos comunes	5.770	475
<b>Total gastos financieros, de operación y administración</b>	<b>\$ 434.253</b>	<b>\$ 406.691</b>
Perdida en valoración de inmuebles (vii)	131.310	414.791
<b>Total Gastos</b>	<b>\$ 565.563</b>	<b>\$ 821.482</b>

- i) De acuerdo con lo indicado en el reglamento del Fondo, la Sociedad Comisionista percibirá como único beneficio por la administración y gestión del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “PROGRESIÓN – RENTAR II”, una comisión previa y fija de 2,5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior.
- ii) Comprende los gastos de custodia de títulos (Itaú, Santander Caceis, Deceval) y el suministro de información de la Bolsa de Valores de Colombia.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

- iii) Los gastos de honorarios comprenden avalúos comerciales, estudio de títulos y comité de inversión.
- iv) Comisiones bancarias cobrados por el banco por las transacciones financieras realizadas mediante las cuentas bancarias corrientes o de ahorros
- v) Corresponde a la comisión fiduciaria del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos cobrada por la administración del fideicomiso.
- vi) Corresponde al gasto por administración de locales que se encuentra vacantes.
- vii) En el año 2022 se generó pérdida en valoración de \$131.310 sobre los tres locales comerciales vendidos (B1-18, B1-19 y B1-20) ubicados en el Centro Comercial La Estación, estos mismos inmuebles para el año 2021 en la actualización del valor razonable generaron una pérdida por valor de \$414.791.

**NOTA 16 – OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

- Con el objeto de ofrecer mayor dinamismo en el procedimiento de redenciones anticipadas de derechos del fondo, la Junta Directiva de la Sociedad Administradora en la sesión No. 183 efectuada el veintiocho (28) de marzo de 2022 aprobó la modificación del Reglamento en la cláusula correspondiente.
- La Superintendencia Financiera de Colombia mediante resolución 286 de 2022, aprobó la cesión de activos, pasivos y contratos de Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A. identificada con NIT. 900.266.415-1 a favor de la compañía Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. identificada con NIT. 890.931.609-9 (antes denominada Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), lo que implica la cesión de la administración y gestión del Fondo. De acuerdo a lo anterior y conforme a lo que establece el artículo 3.1.2.1.2 del Decreto 2555 de 2010, en armonía con lo dispuesto en el Reglamento, se notificó la cesión a los inversionistas del Fondo en el diario la República el 30 de marzo de 2022, a fin de que expresarán su aceptación o rechazo de la cesión. El plazo para recibir respuesta fue de 30 días calendario siguientes a la publicación realizada. Para aquellos que no deseaban continuar vinculados al mencionado Fondo, podían ejercer el derecho de retiro a través de la manifestación de rechazo de la cesión, sin que por este hecho se generará sanción ni penalidad de ningún tipo.

En virtud de lo anterior, se recibieron las solicitudes de derecho de retiro, las cuales fueron debidamente atendidas y durante el mes de mayo 2022 se realizó la redención total de su inversión a los inversionistas que ejercieron el derecho de retiro, por lo cual, a la fecha no se encuentra ningún saldo pendiente por cancelar a los inversionistas.

Finalmente, el traslado de la cesión del Fondo ocurrió el 01 de junio de 2022 a favor de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., quien a partir de dicha fecha asumió la administración y gestión del fondo.

- De otra parte, la Asamblea General de Accionistas de la Sociedad Comisionista en sesión No. 97 del 24 de noviembre de 2022, designó como Revisor fiscal a la firma de auditoría Moore Assurance



**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

S.A.S, sociedad identificada con número de identificación tributaria No. 830.097.149-6, quien en adelante realizará las labores de revisoría fiscal del Fondo.

**NOTA 17 - ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS**

Los ingresos mínimos por arrendamiento de inmuebles que se esperan recibir en el año 2023 y los próximos años, corresponden a lo proyectado según los vencimientos contractuales que se encuentran vigentes:

Periodo	Ingresos
2023	827.651
2024	891.545
2025	936.301
2026	978.434

**NOTA 18 - PASIVOS Y ACTIVOS CONTINGENTES**

**PASIVOS CONTINGENTES**

No existen pasivos contingentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

**ACTIVOS CONTINGENTES**

No existen activos contingentes al 31 de diciembre de 2022 y 2021.

**NOTA 19 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021, las transacciones con partes relacionadas se limitaron a las siguientes operaciones:

- 1) La inversión de recursos por parte de la Sociedad Comisionista, de acuerdo con lo contemplado en el reglamento y cuyos montos son los siguientes:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31 diciembre de 2022	Inversiones de la Sociedad	% Participación
FIC RENTAR II	\$ 11.008.331	\$ 140.481	1,28%
<b>Total</b>	<b>\$ 11.008.331</b>	<b>\$ 140.481</b>	<b>1,28%</b>

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

Información a 31 de Diciembre de 2021:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31 diciembre de 2021	Inversiones de la Sociedad	% Participación
FIC RENTAR II	\$ 10.433.464	\$ 132.718	1,27%
<b>Total</b>	<b>\$ 10.433.464</b>	<b>\$ 132.718</b>	<b>1,27%</b>

2) Inversión de recursos por parte de accionistas o familiares de la Sociedad Comisionista en el Fondo Progresión – Rentar II.

Información a 31 de Diciembre de 2022:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31 diciembre de 2022	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	\$ 11.008.331	\$4.681.952	42,53%
<b>Total general</b>	<b>\$ 11.008.331</b>	<b>\$4.681.952</b>	<b>42,53%</b>

Información a 31 de diciembre de 2021:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31 diciembre de 2021	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	\$ 10.433.464	\$ 4.371.061	41,89%
<b>Total general</b>	<b>\$ 10.433.464</b>	<b>\$ 4.371.061</b>	<b>41,89%</b>

**NOTA 20 - CONTROLES DE LEY**

Durante el año 2022, en materia de políticas, prohibiciones y conflicto de interés, las inversiones que conformaban el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva fueron llevadas conforme a las normas legales, su reglamento de constitución y a las políticas de la Sociedad Comisionista.

Durante el periodo de análisis se presentaron dos (2) incumplimientos en el porcentaje máximo de inversión en Fondos de Inversión Colectiva, motivados principalmente por fallas en los traslados de los recursos a las cuentas del fondo.

Límite Incumplido	Fecha de Incumplimiento	Fecha de Subsanación	Impacto
Porcentaje de inversión en FIC (10%)	26/7/2022	3/8/2022	El incumplimiento representa un impacto legal bajo para el fondo como a la Sociedad, toda vez que el mismo estuvo soportado por errores no reiterativos de procesamiento en el traslado de los recursos.
	17/8/2022	18/8/2022	

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

Con corte al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II cumplió con los requerimientos de capital impuestos externamente y no presentó modificaciones en objetivos, políticas y procesos para gestionar el capital.

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

Progresión SCB como sociedad administradora del Fondo, cuenta con una Gerencia de Riesgos que depende directamente de la Presidencia garantizando así su independencia de las áreas del Front y Back Office, en la cual se gestiona de forma integral los diversos riesgos (crédito, mercado, liquidez, operacional, SARLAFT, Seguridad de la información, Plan de continuidad del negocio) a los que se encuentran expuesto los recursos administrados conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, Progresión SCB ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

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

**RIESGO DE CONCENTRACIÓN:** Es el riesgo que se deriva del hecho de que las inversiones del Fondo estén concentradas en un número limitado de activos acordes a lo definido en el Objetivo y la Política de Inversión. Como resultado de lo anterior, el desempeño del Fondo puede ser afectado significativamente por el rendimiento de pocos activos.

Los inversionistas reconocen al momento de su vinculación este riesgo latente durante la duración del fondo.

**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 Progresión SCB con recursos del Fondo implica que éste asume un riesgo que transfiere a sus suscriptores y que está determinado por la probabilidad que tiene la parte involucrada de cumplir con las obligaciones que se generan en el derecho.

Ni Progresión, ni el Fondo, pueden garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de alguna parte que tenga obligaciones para con el Fondo

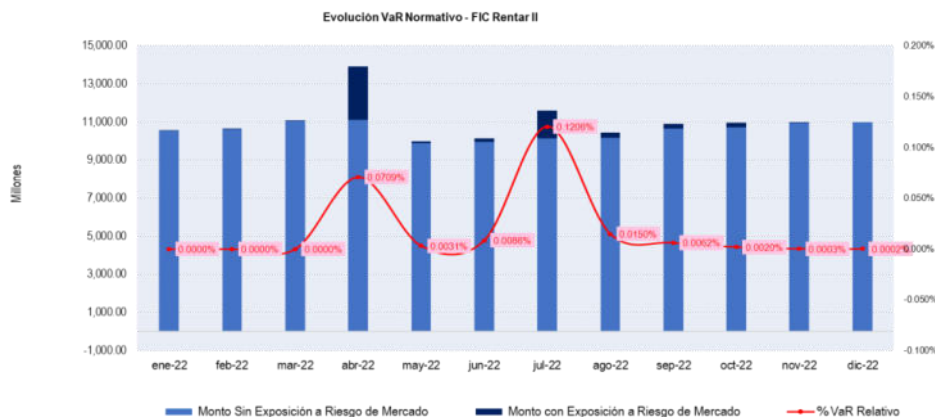
Durante el periodo de análisis se realizaron operaciones con contrapartes que contaban con un análisis de riesgo previo.

## FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II NIT 901.136.034-3

### NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

**RIESGO DE MERCADO:** Es el riesgo que representa la variación de los factores de riesgo de mercado (IPC, DTF, IBR, Tasa de Interés, entre otros), que puede llegar a generar una reducción o aumento en el valor de los activos que se encuentran expuestos a dichos factores. Progresión SCB, cuenta con un sistema para la gestión del Riesgo de Mercado, que permite identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo. La operación del FIC inmobiliario Progresión Rentar II, se encuentra soportada en el aplicativo SIFI, este aplicativo permite realizar la valoración de activos del FIC, en tanto que el cálculo y la generación del Valor en Riesgo (VaR) normativo e interno se realiza a través del aplicativo PWPREI.

Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Así mismo, cuenta con modelos internos para la determinación de la exposición a riesgo de mercado, estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual para cada uno de los portafolios administrados.



Durante el 2022 no se presentaron sobrepasos a los límites internos de exposición al riesgo de mercado definidos;

Al cierre de 2022, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar II ascienden a \$54,364 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$22.

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

Teniendo en cuenta que los activos principales del fondo no son transados por bolsa, estos pueden considerarse como títulos de relativa iliquidez; así mismo, la inversión en el Fondo es de baja liquidez y a largo plazo, en consecuencia, no se puede anticipar la formación de un mercado secundario que asegure una amplia negociación de los valores representativos de las Unidades de Participación.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

Durante el periodo de análisis, se realizó el seguimiento al 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; no se identificaron situaciones de riesgo de liquidez para el Fondo.

**RIESGO OPERACIONAL:** Es el riesgo que corre el Inversionista de que el Fondo incurra en una pérdida por fallas o deficiencias. Este riesgo hace referencia a la probabilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas en el recurso humano, los procesos, la infraestructura física y/o la plataforma tecnológica de Sociedad Comisionista, así como por eventos externos.

Progresión SCB cuenta con un sistema de administración de Riesgo Operacional 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 025 de 2020 y en el Capítulo XXIII - Reglas relativas a la Administración del Riesgo Operacional. Dicho sistema está compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operacional, así mismo como la generación de una cultura en riesgo mediante capacitaciones mensuales y anuales a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el año 2022 no se presentaron eventos de riesgo operacional específicos para el FIC Rentar II. Así mismo, en el mes de noviembre, se efectuó la capacitación anual a los colaboradores de Progresión en concordancia con las disposiciones normativas.

De igual forma, durante el año 2022 se desarrollaron actividades periódicas de actualización de la documentación, gestión de los eventos de riesgos reportados en la entidad, evaluación de la efectividad de controles, generación de boletines de riesgo operacional con el fin de fortalecer la cultura; capacitaciones específicas para los gestores de riesgo operacional y en diciembre se realizó la actualización de las matrices de riesgo operacional.

**PLAN DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO (PCN):** Progresión SCB cuenta con un plan de continuidad del negocio que incluye las políticas, controles y procedimientos necesarios para garantizar la continuidad de la operación y la recuperación de los sistemas de información, las bases de datos, procurando la seguridad de los empleados y de los clientes, así como la salvaguarda de los activos de la Sociedad

Parte del 2022, Progresión SCB mantuvo un esquema de trabajo en las oficinas bajo la modalidad de alternancia (presencial/trabajo en casa) garantizando el cumplimiento a los protocolos de bioseguridad establecido por la Sociedad, a partir del mes de octubre de 2022, se retomaron las actividades operativas 100% presencial.

En diciembre de 2022, se realizó la prueba anual del PCN con un alcance para los sistemas de SIFISQL, HERA, RACKFILER.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD:**

De acuerdo con lo establecido por la Circular 033 de la Superintendencia Financiera y a través del formato 408, se envía la información trimestral de incidentes de seguridad de la información y ciberseguridad, esta información es generada mediante el proceso de control y seguimiento sobre la infraestructura de la sociedad.

Se desarrolla por completo el proceso de validación de la matriz de usuarios y de perfiles, como requerimiento de las diferentes áreas de control involucrando los líderes de los procesos evaluados.

Así mismo se desarrolló la actualización de la matriz de activos de la información.

Como refuerzo de las medidas de seguridad se realiza el plan de concientización del personal de la sociedad, mediante una jornada de capacitaciones, acompañadas del envío periódico de boletines de seguridad con información relevante para los colaboradores.

**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 continuó en ejecución del Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), a efectos de garantizar el adecuado funcionamiento de este de cara a los requerimientos normativos, en todas y cada una de las operaciones realizadas por los clientes y usuarios del Fondo.

Durante el año 2022 se efectuaron ciertas actividades requeridas para la prevención del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo; entre ellas, la capacitación anual a los colaboradores de Progresión en concordancia con las disposiciones normativas, la capacitación de inducción a los nuevos colaboradores y el refuerzo de los existentes a través de la divulgación de noticias relacionadas con el SARLAFT. Se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos, los que actualizaron su información, las contrapartes de la Sociedad y los fondos así como sus proveedores a través de la implementación de mejores prácticas y una adecuada ejecución de procesos de verificación, el adecuado diligenciamiento de los formatos, documentación soporte, cruces en listas restrictivas y de control así como los resultados en motores de búsqueda LA/FT y las demás políticas establecidas por la Junta Directiva de la Sociedad.

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

**RIESGO REGULATORIO:** Hace referencia a las modificaciones que de orden legal o reglamentario alteren las condiciones sobre los bienes sujetos a inversión del Fondo de Inversión Colectiva. Lo

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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

**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 de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo, que ocasiona pérdidas para el Inversionista por cuanto la inversión baja de precio.

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 del inmueble que hace parte del portafolio del mismo. Este riesgo depende de factores principalmente con las condiciones de adquisición del Activo Elegible; sin embargo, el Comité de Inversiones será el encargado de prever y analizar la situación y recomendar las acciones a seguir con el fin de minimizar las pérdidas.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

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

**NOTA 22 – GOBIERNO CORPORATIVO**

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

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

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

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

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

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

**Gerencias Funcionales:** Cuenta con las gerencias de áreas específicas de administración de la compañía. Estas personas son nombradas por el Presidente y componen el Comité de Dirección, quien se encarga entre otros, de la 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 EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**Las instancias de asesoría son:**

**a. Comité de Inversiones**

La Sociedad Comisionista cuenta con un Comité de Inversiones responsable por el análisis de las inversiones y de los emisores en los que invierten los Fondos de inversión, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, de conformidad con la política de inversión y al perfil de riesgo de los Inversionistas.

**b. Comité de Riesgo**

El Comité de Riesgo es un órgano consultivo y de soporte del Comité de Inversiones, responsable del análisis del riesgo crediticio de las inversiones en los títulos valores que conforman algunos de los Fondos de inversión colectiva, así como de los cupos de contraparte y emisores de los mismos.

**Otras instancias:**

**a. Revisor Fiscal**

La Revisoria fiscal ejerce las funciones consagradas en las normas legales vigentes, en especial las previstas en el Artículo 207 del Código de Comercio y las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

**b. Defensoría del Cliente**

La Sociedad Comisionista 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 Comisionista y conoce y resuelve de forma objetiva y gratuita las quejas individuales, dentro de términos de ley, que sean presentadas con relación a un posible incumplimiento por parte de la Sociedad Comisionista de las normas legales o internas que rigen la administración de los Fondos de Inversión Colectiva.

**c. Contralor Normativo**

La Sociedad Comisionista cuenta con un Contralor Normativo, designado por la Junta Directiva. El Contralor Normativo es una persona independiente que tiene a su cargo las funciones consagradas en el artículo 21 de la ley 964 de 2005, tendientes a asegurar que las sociedades comisionistas se adecuen al marco regulatorio del mercado de valores.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO**  
**ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

**Las instancias de control son:**

Además del seguimiento externo que hacen el ente regulador (la Superintendencia Financiera de Colombia) y la Revisoría Fiscal, La Sociedad Comisionista cuenta con instancias internas dedicadas de manera exclusiva al control de los Fondos de inversión bajo su administración:

**a. Área de Auditoría Interna:** Encargada de realizar evaluaciones periódicas y seguimiento al cumplimiento de las políticas y procedimientos que rigen el control interno de la sociedad.

**b. Área de Gestión y Administración de Riesgos:** encargada de monitorear la exposición a riesgos financieros (de mercado, de crédito, de contraparte, operativo, entre otros) a los que se somete cada uno de los Fondos de Inversión administrados.

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

**NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de emisión de los estados financieros no se conocen hechos posteriores que afecten de manera significativa la información de los estados financieros del fondo.

**NOTA – 24 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa en sesión ordinaria del día 28 de febrero de 2023.