

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO - COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE 2020  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2021	2020
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo		\$ 188.452	\$ 1.757.010
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		61.583	1.028
Otros activos no financieros		5.986	3.875
<b>Total activo corriente</b>		<u>256.021</u>	<u>1.761.913</u>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	5	10.322.492	6.893.183
<b>Total activo no corriente</b>		<u>10.322.492</u>	<u>6.893.183</u>
<b>Total Activos</b>		<u>10.578.513</u>	<u>8.655.096</u>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		144.000	55.082
Pasivo por impuesto corriente		1.049	1.188
<b>Total pasivo corriente</b>		<u>145.049</u>	<u>56.270</u>
<b>Total Pasivos</b>		<u>145.049</u>	<u>56.270</u>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	9	10.433.464	8.598.826
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo		10.433.464	8.598.826
<b>Total Patrimonio</b>		<u>10.433.464</u>	<u>8.598.826</u>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<u>\$ 10.578.513</u>	<u>\$ 8.655.096</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
LUZ STELLA BERNAL RUEDA  
Representante Legal

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

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

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

ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS COMPRENDIDOS DEL 1 DE OCTUBRE AL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2021	2020
Ingresos de actividades ordinarias	5	\$ 189.869	\$ 164.017
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	5	780.439	102.015
Perdida en valoración de propiedades de inversión	5	(332.804)	-
<b>Ganancia bruta</b>		<b>637.504</b>	<b>266.032</b>
Gastos de operación		113.508	96.200
<b>Resultado de actividades de operación</b>		<b>523.996</b>	<b>169.832</b>
Ingreso financiero	5	265	6.825
<b>Ganancia (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>524.261</b>	<b>176.657</b>
<b>Ganancia (Pérdida)</b>		<b>524.261</b>	<b>176.657</b>
<b>Ganancias (Pérdida) atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b>		<b>\$ 524.261</b>	<b>\$ 176.657</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
LUZ STELLA BERNAL RUEDA  
Representante Legal

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

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


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

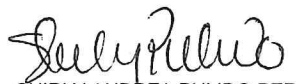
ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR EL PERÍODO DE DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE  
DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en miles de pesos colombianos)	Nota	2021	2020
Ingresos de actividades ordinarias		\$ 667.203	\$ 418.021
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	5	844.100	139.835
Perdida en valoración de propiedades de inversión	5	(414.791)	-
<b>Ganancia bruta</b>		<b>1.096.512</b>	<b>557.856</b>
Gastos de operación		406.691	342.672
<b>Resultado de actividades de operación</b>		<b>689.821</b>	<b>215.184</b>
Ingreso financiero		20.267	98.060
Ingresos por penalización en terminación de contratos de arrendamiento		-	7.137
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>		<b>710.088</b>	<b>320.381</b>
<b>Ganancia</b>		<b>710.088</b>	<b>320.381</b>
<b>Ganancias atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b>		<b>\$ 710.088</b>	<b>\$ 320.381</b>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
LUZ-STELLA BERNAL RUEDA  
Representante Legal

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

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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS POR EL PERÍODO DE DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en miles de pesos colombianos)


Participaciones en el patrimonio

Saldo a 01 de Enero de 2020	\$	6.930.138
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Ganancia		320.381
Incremento de aportes de los inversionistas		1.348.307
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>1.668.688</b>
<b>Saldo al 31 de Diciembre de 2020</b>		<b>8.598.826</b>
Saldo a 01 de Enero de 2021		8.598.826
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Ganancia		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>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
LUZ STELLA BERNAL RUEDA  
Representante Legal

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

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

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


ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO POR EL PERÍODO DE DOCE MESES TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2021	2020
<b>Ganancia del periodo</b>		\$ <u>710.088</u>	\$ <u>320.381</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>			
<b>Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo generado por las actividades de operación</b>			
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		88.779	16.606
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(60.555)	34.605
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otros activos no financieros		(2.111)	(3.875)
Pérdida (Ganancia) en el valor razonable de las propiedades de inversión		(429.309)	(139.835)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación</b>		<u>306.892</u>	<u>227.882</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>			
Compra de propiedades de Inversión		(3.000.000)	(3.002.328)
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión</b>		<u>(3.000.000)</u>	<u>(3.002.328)</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>			
Incremento (disminución) de aportes de los inversionistas		1.124.550	1.348.307
<b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>		<u>1.124.550</u>	<u>1.348.307</u>
<b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>		<u>(1.568.558)</u>	<u>(1.426.139)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo		1.757.010	3.183.149
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		\$ <u>188.452</u>	\$ <u>1.757.010</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
LUZ-STELLA BERNAL RUEDA  
Representante Legal

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS - INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE OCTUBRE Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**  
(En miles de pesos colombianos)

**NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE**

PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S. A., (en adelante la Sociedad Administradora) es una sociedad administradora de Inversión de naturaleza privada con domicilio en la ciudad de Bogotá, constituida mediante escritura pública No. 304 del 2 de febrero de 2009 otorgada en la notaría 48 de Bogotá D.C., inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 13 de febrero de 2009 bajo el número 01275278 del libro IX y definida en el régimen de las sociedades anónimas del código de comercio. En el año 2016 fue modificada la vigencia de la sociedad ampliando su duración hasta el 02 de febrero de 2059 tal y como consta en la escritura pública No. 2366 del 18 de mayo de 2016 otorgada en la Notaria 48 del Círculo de Bogotá y debidamente inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá. Posteriormente, la Sociedad Administradora mediante escritura pública 1489 de fecha 21 de agosto de 2020, solemnizó la reforma a los estatutos sociales aprobada por la Asamblea General Universal de Accionistas en sesión 57 del 6 de julio de 2020, relativa a crear un segundo representante legal suplente; la cual fue debidamente inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 28 de agosto del 2020 y puesto en conocimiento de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como registrado en el sistema de información de agentes del mercado de valores. El 5 de mayo de 2021, la Sociedad Administradora a través de la escritura pública 1514 protocolizó la reforma a los estatutos sociales aprobada por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en sesión 59 del 30 de marzo de 2021, relacionada con la eliminación de las referencias a la figura del contralor normativo con ocasión de la eliminación legal en la exigencia del mismo a las sociedades administradoras en la gestión de los FICs.

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

El marco normativo de administración y gestión de Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado está previsto en la parte 3 del Decreto Único 2555 de 2010 y sus modificaciones expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el cual prevé los requisitos para constitución y funcionamiento de 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.

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.

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 Administradora 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 Administradora ubicada en la calle 77 No.7- 44 oficina 302, pero podrá recibir recursos en las agencias o sucursales de la Sociedad en cualquier ciudad del país.

Los activos del Fondo no hacen parte de los activos de la Sociedad Administradora, no constituyen prenda general de los acreedores de ésta y estarán excluidos de la masa de bienes que puedan conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la sociedad administradora.

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

El principal grupo de interés del Fondo son los inversionistas suscriptores de las unidades de participación, en relación con los cuales la sociedad administradora posee una responsabilidad profesional en la gestión y manejo de los recursos la cual es de medio y no de resultado. Por lo tanto,

la sociedad administradora 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 Administradora quien tiene a su cargo el mandato de administración y gestión del Fondo.

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

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

- a. Normas básicas contables: Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) para la información financiera intermedia, establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 y sus modificaciones. Las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NCIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

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

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto del tratamiento de la cartera y su deterioro y, la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

La aplicación de las normas internacionales de contabilidad y de información financiera en Colombia para los Fondos de Inversión Colectiva es obligatoria a partir del 1 de enero de 2015.

- b. Período contable - Se efectúa cierre anual al corte del 31 de diciembre de cada año.
- c. Moneda funcional y de presentación - La moneda funcional utilizada es el peso Colombiano y las cifras están presentadas en miles de pesos Colombianos y han sido redondeadas a la unidad más cercana.
- d. Bases de medición - Los estados financieros del Fondo han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones que son preparadas de acuerdo con lo indicado en el Capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995 emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia, como se explica en las políticas incluidas más adelante.



- e. Deterioro - Se considera que los activos financieros se han deteriorado cuando existe evidencia objetiva que, como resultado de uno o más eventos que ocurren con posterioridad al reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros estimados del activo se han afectado.

### **NOTA 3 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

#### **A. Efectivo y equivalentes al efectivo**

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el dinero en caja, los depósitos bancarios a la vista, las inversiones a la vista o a corto plazo de gran liquidez fácilmente convertibles en importes de efectivo y de poco riesgo, con un vencimiento de tres meses o menos contados a partir de la fecha de adquisición.

#### **B. Instrumentos financieros**

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

Para el reconocimiento inicial, los activos y pasivos financieros son reconocidos al costo de la transacción.

#### **Inversiones**

En el reconocimiento posterior los activos financieros son medidos al valor razonable de acuerdo con el capítulo I-1 de la circular externa 100. La clasificación, valoración y contabilización de las inversiones del Fondo y el valor razonable de los activos se calcula de la siguiente forma:

La Sociedad Administradora por estar sometida a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia está obligada a clasificar, valorar y contabilizar las inversiones en valores de deuda, valores participativos, inversiones en títulos valores y demás derechos de contenido económico considerados como instrumentos financieros, que conforman los portafolios propios de las entidades, los Fondos de Inversión Colectiva y los portafolios de los recursos administrados a nombre de terceros, así como las inversiones en bienes inmuebles, de conformidad con el capítulo I-1 de la circular 100 de 1995 emitida mediante la C.E 034 de 2014.

#### **Clasificación de las inversiones**

Las inversiones deberán ser clasificadas de acuerdo con el modelo de negocio definido por la entidad. Para estos efectos, el modelo de negocio corresponde a la decisión estratégica adoptada por la Junta Directiva, 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.

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.

### **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 administradora, 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.

### **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 subnumeral 1.1.4.3.

El valor de la unidad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de \$13.844,3268 y \$12.855,0784 respectivamente.

## **G. Ingresos**

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la entidad y los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

## **H. Gastos**

Agrupar las erogaciones y los cargos financieros y operativos en que incurre el Fondo en el desarrollo del giro normal de su actividad en un ejercicio determinado, los cuales están estrictamente definidos en el reglamento del Fondo.

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 los mismos, 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.

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 a 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 alcúotas lineales diarias (de acuerdo al número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

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

$IDA_t$  = 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 - 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 y supervisión de las diferentes instancias de control interno de la Sociedad (Auditoría interna).

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

A 31 de diciembre de 2021, el Fondo cuenta con seis (6) inmuebles y una (1) inversión en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor razonable de \$10.322.492 distribuidas de la siguiente forma:

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

Tres locales comerciales (B1-18, B1-19 y B1-20) ubicados en el Centro Comercial La Estación, de los cuales al cierre del trimestre los locales B1-19 y B1-20 están operando como si se tratara de un solo local comercial.

Tres locales comerciales (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, los cuales al cierre del trimestre 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 liquidar cuando se vendan en el futuro los activos.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$3.304.016 y el valor razonable reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 asciende a \$4.134.687.

En el mes de diciembre de 2021, PRECIA Proveedor de precios de mercado emitió el informe de valoración y actualización del valor razonable para los 6 locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali, el informe fue presentado en el comité de inversiones y durante la segunda semana del mes de diciembre se procedió a realizar las actualizaciones de la TIR de valoración diaria y del valor razonable el cual fue publicado el 27/12/2021, el valor del informe fue de \$4.132.108. Para el cuarto trimestre sobre los locales B1-18, B1-19 y B1-20 del Centro Comercial la Estación se registró una pérdida en valoración por \$332.804 y una pérdida acumulada en valoración para el año corrido por \$414.791 como consecuencia del aumento de la tasa de descuento de valoración la cual se aumenta por el aumento en la prima de riesgo del país y los impactos sufridos en el sector a causa de la pandemia, para los locales M-48, P-49 y P-50 del Centro Comercial Aquarela se registró para el cuarto trimestre una ganancia en valoración por \$698.801 y ganancia acumulada del año corrido por valor de \$698.801.

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. Con la celebración de esta operación, el Fondo da cumplimiento al límite de inversión en activos principales.

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 2021 asciende a \$6.187.805.

En el mes de diciembre de 2021, PRECIA Proveedor de precios de mercado emitió el informe de valoración y actualización del valor razonable para el 26,56% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos, el informe fue presentado en el comité de inversiones y durante la segunda semana del mes de diciembre se procedió a realizar las actualizaciones de la TIR de valoración diaria y del valor razonable el cual fue publicado el 27/12/2021, el valor del informe fue de \$3.179.290. El ajuste generó que para el cuarto trimestre se registrara una ganancia en valoración por \$81.638 y una ganancia en valoración durante lo corrido del año 2021 por \$145.299.

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 cuarto trimestre del año 2021, se reconocieron ingresos por canon de arrendamiento por valor de \$189.869, e ingresos por rendimientos en Fondos de Inversión Colectiva Abiertos y cuentas de ahorros remunerada por valor de \$265.

### **Emergencia Sanitaria e implicaciones en los Estados Financieros**

El 17 de marzo de 2020 fue declarado el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional con ocasión de la emergencia sanitaria declarada por la pandemia del COVID-19, por lo que el gobierno nacional ha expedido varios decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos. En el marco de dichos decretos, si bien durante el primer semestre se limitó la circulación o movilidad parcial de ciudadanos que conllevó al cierre en cortos periodos de algunas actividades económicas, para el cuarto trimestre del año 2021 la economía colombiana ha presentado buenos indicadores de recuperación, lo que ha permitido mejorar el nivel de los ingresos de los actuales arrendatarios de los activos inmobiliarios y que se mantengan los contratos actuales sin ninguna modificación o alivio.

Para el cuarto trimestre del año 2021 en comparación con el mismo periodo del año 2020, el valor de los ingresos por canon de arrendamiento presentó una recuperación del 15,76%, como resultado a que se han venido normalizando los sectores económicos y a que durante el cuarto trimestre del año anterior se mantenían las medidas de confinamiento y restricciones impuestas por el Gobierno Nacional.

Respecto al local B1-18 del Centro Comercial La Estación de Cali, no se obtuvieron ingresos durante el cuarto trimestre del año, dado que el local se encuentra vacante desde el mes de marzo de 2020. Se continúa realizando actividad comercial con algunos intermediarios inmobiliarios con el fin de lograr arrendar el local y aumentar el porcentaje de ocupación del Fondo.

Durante el primer trimestre del año 2022 y los meses siguientes se continuará evaluando la dinámica de la reactivación y consolidación del crecimiento económico del país, los efectos de los incrementos en las tasas de interés del Banco de la República, así como la evolución de la inflación, los cuales tendrán injerencia en el cumplimiento de las obligaciones contractuales de los arrendatarios actuales.

#### **NOTA 6 - MEDIDAS DE RENDIMIENTO FUNDAMENTALES E INDICADORES QUE LA GERENCIA UTILIZA PARA EVALUAR EL RENDIMIENTO DE LA ENTIDAD**

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

#### **NOTA 7 – OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

- Durante el cuarto trimestre del año 2021, atendiendo la política del fondo de realizar redenciones anticipadas de unidades de manera mensual, el Fondo realizó dos (2) redenciones anticipadas por un valor total de \$46.000, correspondientes a los rendimientos del Fondo de los meses de octubre y noviembre de 2021.
- El 20 de octubre del año 2021 se realizó la migración entre Itaú Securities Services Colombia SA Sociedad Fiduciaria y Santander Caceis Colombia S.A., Sociedad Fiduciaria con lo cual, a partir de esta fecha todas las obligaciones de custodia de los títulos estarán cargo de esta última sociedad.

#### **NOTA 8 - CUMPLIMIENTO A LAS NCIF PARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA**

Progresión Sociedad Administradora de Inversión ha cumplido con la aplicación de las NCIF para la presentación de información financiera intermedia, adoptadas en Colombia para los Fondos de inversión colectiva.

#### **NOTA 9 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, las transacciones con partes relacionadas se limitaron a las siguientes operaciones:

- 1) Inversión con recursos propios de la Sociedad en el Fondo Progresión – Rentar II, de acuerdo con lo contemplado en el reglamento y cuyos montos fueron los siguientes:

Información a 31 de diciembre de 2021:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31/12/2021	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>

Información a 31 de Diciembre de 2020:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31/12/2020	Inversiones de la Sociedad	% Participación
FIC RENTAR II	\$ 8.598.826	\$ 127.279	1,48%
<b>Total</b>	<b>\$ 8.598.826</b>	<b>\$ 127.279</b>	<b>1,48%</b>

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

Información a 31 de diciembre de 2021:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31/12/2021	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	\$ 10.433.464	\$ 4.371.061	41,89%
<b>Total general</b>	<b>\$ 10.433.646</b>	<b>\$ 4.371.061</b>	<b>41,89%</b>

Información a 31 de Diciembre de 2020:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31/12/2020	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	\$ 8.598.826	\$ 2.982.798	34,69%
<b>Total general</b>	<b>\$ 8.598.826</b>	<b>\$ 2.982.798</b>	<b>34,69%</b>

#### **NOTA 10 - CONTROLES DE LEY**

Durante el cuarto trimestre del año 2021, 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 Administradora.

Con corte al 31 de diciembre de 2021, 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.

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

## **NOTA 11 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD**

**RIESGO DE CRÉDITO:** Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los derechos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo. Cada inversión que realiza la Sociedad Administradora con recursos del Fondo implica que éste asume un riesgo que transfiere a sus suscriptores y que está determinado por la probabilidad que tiene la parte involucrada de cumplir con las obligaciones que se generan en el derecho.

**RIESGO DE MERCADO:** Es el riesgo que representa la variación de los factores de riesgo de mercado (IPC, DTF, IBR, Tasa de Interés, entre otros), que puede llegar a generar una reducción o aumento en el valor de los activos que se encuentran expuestos a dichos factores. La Sociedad Administradora, cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo de Mercado (SARM), que permite identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo. La operación del FIC inmobiliario Progresión Rentar 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.

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar II ascienden a \$66.356 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$63.

Por otra parte, durante el trimestre de análisis el fondo presentó incumplimientos temporales en los siguientes límites: porcentaje de concentración máxima en FIC y en un solo banco, monto máximo en FIC y porcentaje mínimo en de inversión en inversionistas principales. Al corte del cuarto trimestre, el fondo presenta un adecuado cumplimiento de sus límites reglamentarios e internos.

**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.

**RIESGO OPERACIONAL:** Es el riesgo que corre el Inversionista de que el Fondo incurra en una pérdida por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o, entre otros, por errores en el procesamiento de las operaciones por parte de la Sociedad Administradora. Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A. ha implementado y tiene en funcionamiento un Sistema de Administración de Riesgo Operativo que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 025 de 2020 y en Capítulo XXIII - Reglas relativas a la Administración del Riesgo Operativo.

Durante el cuarto trimestre del año 2021 no se presentaron eventos de riesgo operativo específicos para el FIC Rentar II.

**PLAN DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO (PCN):** Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A. cuenta con un Plan de Continuidad de Negocio que permite asegurar la continuidad de los procesos críticos, ante eventos que afecten su disponibilidad. Localmente se cuenta con servidor que

cumple funciones de file server y los equipos de comunicación, incluido el sistema de telefonía configurados redundantemente, de tal manera que asegure la continuidad de la operación.

En el último trimestre del 2021, la Sociedad dio inicio al plan de regreso a las oficinas bajo la modalidad de alternancia (presencial/trabajo en casa) garantizando el cumplimiento a los protocolos de bioseguridad establecido por la Sociedad. Adicionalmente se llevó a cabo una prueba de continuidad del negocio integral en ambiente real desde el Center Alterno Amazon web services (AWS), desde el 21 de diciembre a las 06:00 am hasta el 23 de diciembre a las 23:00. Los servicios que se trabajaron en esta prueba fueron HERA, ENCUESTA y SIFISQL.

**SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD:** Durante el cuarto trimestre del año 2021 se finalizaron las actividades concernientes a la campaña de concientización de Seguridad de la Información y Ciberseguridad (SlyCbS), el concurso de pantalla limpia, en la evaluación de la matriz de activos de información se llevó a cabo la última validación del instrumento de madurez alcanzando un resultado de 80%, simultáneamente se ajustaron y desarrollaron los procesos de validación de roles y perfiles, el procedimiento de evaluación periódica de proveedores, y se creó el reporte de denuncia anónima de incidentes de seguridad.

**RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO:** Es el riesgo que corre el Fondo al ser utilizado en operaciones que permitan dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas. La Sociedad Administradora diseñó e implementó un Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), para efectos de garantizar el adecuado funcionamiento 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 cuarto trimestre del año se continuaron con las actividades de capacitación de inducción a los nuevos funcionarios y de refuerzo a los existentes a través del envío mensual del boletín SARLAFT y capacitaciones magistrales dirigidas a aquellos funcionarios que reprobaron la evaluación inicial, se finalizaron las actividades de implementación del SARLAFT 4.0 con la realización de mesas de trabajo con el consultor para el adecuado entendimiento y manejo de los desarrollos, modelos y estrategias implementadas, adicionalmente 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.

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

**RIESGO REGULATORIO:** Hace referencia a las modificaciones que de orden legal o reglamentario alteren las condiciones sobre los bienes sujetos a inversión del Fondo de Inversión Colectiva. Lo anterior implica cambios, modificaciones o derogatorias de normas que hagan referencia a uso de suelos, Plan de Ordenamiento Territorial (en adelante POT), licitaciones, permisos, licencias y demás.

**RIESGO JURÍDICO:** Se refiere a la posibilidad de que las operaciones de inversión en títulos valores y derechos de contenido crediticio que desarrolle el Fondo a pesar de que se hagan con instrumentos

que cumplan los requisitos legales y jurídicos para hacer exigibles dichas inversiones puedan terminar en litigio jurídico o que una de las contrapartes de las operaciones de inversión incumpla con sus obligaciones y en el proceso legal de cobro se obtengan resultados desfavorables en derecho.

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

Al cierre del trimestre del año se mantiene la vacancia de uno de los locales del fondo por lo que la Sociedad continúa realizando las gestiones comerciales que le permitan arrendar dicho inmueble e incrementar el porcentaje de ocupación del fondo.

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.

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 12 – GOBIERNO CORPORATIVO**

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

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

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

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

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

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

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

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

**Las instancias de asesoría son:**

### **a. Comité de Inversiones**

La Sociedad Administradora cuenta con un Comité de Inversiones responsable por el análisis de las inversiones y de los emisores en los que invierten los Fondos de inversión, así como de la definición

de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, de conformidad con la política de inversión y al perfil de riesgo de los Inversionistas.

#### **b. Comité de Riesgo**

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

#### **Otras instancias:**

##### **a. Revisor Fiscal**

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

##### **b. Defensoría del Cliente**

La Sociedad Administradora cuenta con un Defensor del Cliente, designado por la Asamblea General de Accionistas. La Defensoría del Cliente actúa como vocera de los clientes e Inversionistas de la Sociedad Administradora y conoce y resuelve de forma objetiva y gratuita las quejas individuales, dentro de términos de ley, que sean presentadas con relación a un posible incumplimiento por parte de la Sociedad Administradora de las normas legales o internas que rigen la administración de los Fondos de Inversión Colectiva.

#### **Las instancias de control son:**

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

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

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



### **NOTA 13 - HECHOS POSTERIORES**

A la fecha de autorización de los estados financieros, no se conocen hechos posteriores que afecten de manera significativa la información de los estados financieros del Fondo.