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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO - COMPARATIVO AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 31 DE DICIEMBRE 2020

(Expresado en miles de pesos colombianos)	Nota	2021	2020
ACTIVOS			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo		$ 454.746	$ 1.245.745
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		4.193.426	3.351.009
Otros activos no financieros		2.065	5.166
Total activo corriente		**4.650.237**	**4.601.920**
Activo no corriente			
Propiedades de Inversión	5	79.953.327	78.984.295
Total activo no corriente		**79.953.327**	**78.984.295**
Total Activos		**84.603.564**	**83.586.215**
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y otros pasivos		50.920	452.616
Pasivos por impuestos corrientes		-	365.747
Total pasivo corriente		**50.920**	**818.363**
Total Pasivos		**50.920**	**818.363**
PATRIMONIO			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones		84.552.644	82.767.852
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo		**84.552.644**	**82.767.852**
Total Patrimonio		**84.552.644**	**82.767.852**
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		**$ 84.603.564**	**$ 83.586.215**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal

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

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

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

ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS COMPRENDIDOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2021	2020
Ingresos de actividades ordinarias	5	$ 1.216.338	$ 708.403
Ganancia en valoracion de propiedades de inversion		969.032	1.357.716
Ganancia bruta		**2.185.370**	**2.066.119**
Gastos de operación		401.217	617.648
Resultado de actividades de operación		**1.784.153**	**1.448.471**
Ingreso financiero		2.173	4.095
Ingreso por recuperacion de Gasto		-	85.061
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		**1.786.326**	**1.537.627**
Ganancias		**1.786.326**	**1.537.627**
Ganancias atribuibles a los Inversionistas del Fondo		**$ 1.786.326**	**$ 1.537.627**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal

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

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

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

ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota		2021		2020
Ingresos de actividades ordinarias	5	$	1.216.338	$	708.403
Ganancia en valoracion de propiedades de inversion			969.032		1.357.716
Ganancia bruta			**2.185.370**		**2.066.119**
Gastos de operación			401.217		617.648
Resultado de actividades de operación			**1.784.153**		**1.448.471**
Ingreso financiero			2.173		4.095
Ingreso por recuperacion de Gasto			-		85.061
Ganancia antes de impuesto a las ganancias			**1.786.326**		**1.537.627**
Ganancias			**1.786.326**		**1.537.627**
Ganancias atribuibles a los Inversionistas del Fondo		**$**	**1.786.326**	**$**	**1.537.627**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal

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

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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2021 Y 2020
(Expresado en miles de pesos colombianos)

		Participaciones en el patrimonio
Saldo Inicial al 01 de Enero de 2020	$	**82.627.887**
Cambios en el patrimonio		
Ganancia		1.537.627
Total cambios en el patrimonio		**1.537.627**
Saldo al 31 de Marzo de 2020		**84.165.514**
Saldo Inicial al 01 de Enero de 2021		**82.767.852**
Cambios en el patrimonio		
Ganancia		1.786.326
Disminucion de Participaciones de los Inversionistas		(1.534)
Total cambios en el patrimonio		**1.784.792**
Saldo al 31 de Marzo de 2021	$	**84.552.644**

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal

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

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

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

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

	Nota	2021	2020
Ganancia del periodo		$ 1.786.326	$ 1.537.627
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo generado por las actividades de operación			
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas comerciales por pagar, otras cuentas por pagar y otros pasivos		(767.443)	369.126
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(842.417)	(121.630)
(Ganancia) Perdida en el valor razonable de las propiedades de inversión		(969.032)	(1.357.716)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otros activos no financieros		3.101	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		**(789.465)**	**427.407**
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Incremento (Disminución) de participaciones de los inversionistas		(1.534)	-
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de financiacion		$ **(1.534)**	**-**
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		**(790.999)**	**427.407**
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo		1.245.745	149.223
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		$ 454.746	$ 576.630

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal

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

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO "PROGRESIÓN RENTAR 2015"
NIT 900.912.969 -1

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS - INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE MARZO 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 notaria 48 de Bogotá D.C., inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 13 de febrero de 2009 bajo el número 01275278 del libro IX y definida en el régimen de las sociedades anónimas del código de comercio. En el año 2016 fue modificada la vigencia de la sociedad ampliando su duración hasta el 02 de febrero de 2059 tal y como consta en la escritura pública No. 2366 del 18 de mayo de 2016 otorgada en la Notaria 48 del Círculo de Bogotá y debidamente inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá. Durante este periodo de reporte, la Sociedad Administradora mediante escritura pública 1489 de fecha 21 de agosto de 2020, solemnizó la reforma a los estatutos sociales aprobada por la Asamblea General Universal de Accionistas en sesión 57 del 6 de julio de 2020, relativa a crear un segundo representante legal suplente; la cual fue debidamente inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 28 de agosto del año 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.

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

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

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

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" es de naturaleza cerrado, lo que significa que la redención de recursos podrá realizarse al final del plazo previsto para la duración del Fondo de Inversión Colectiva, sin perjuicio de la posibilidad de los inversionistas de redimir sus participaciones en los eventos previstos en el respectivo Reglamento. Así mismo, es un Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, lo que significa que su política de Inversión deberá prever una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del Fondo en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. Mediante radicado 2015044719-031-000 del 20/11/2015 fue autorizado el Reglamento de Constitución del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" tendrá un riesgo moderado, es decir que la Inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad razonable de limitación al riesgo de pérdidas. Dicha limitación proviene de las características propias de los activos que adquirirá, principalmente por la Inversión en bienes inmuebles con destino a la renta, la cual depende de los flujos esperados por su utilización, la valorización de estos, la gestión de administración que se adelante sobre los inmuebles y finalmente por el éxito en el proceso de compra y venta de estos.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir de la fecha de cierre del Fondo. El cierre del Fondo es la fecha hasta la cual el Fondo vinculará inversionistas por la recepción de aportes, y que se determinará por el día hábil en que se complete el Monto mínimo de Aportes al Fondo, que equivale a mil millones de pesos ($1.000.000). La fecha de inicio de operaciones del Fondo fue el 05 de diciembre de 2016.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015", tiene su sede en la ciudad de Bogotá, D.C., en la oficina de la Sociedad Administradora ubicada en la calle 77 No.7- 44 Oficina 302, pero podrá recibir recursos en las agencias o sucursales de la Sociedad en cualquier ciudad del país.

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

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

El principal grupo de interés del Fondo son los inversionistas suscriptores de las unidades de participación, en relación con los cuales la Sociedad Administradora posee una responsabilidad profesional en la gestión y manejo de los recursos, obligación 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.

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, sobre la forma y actividades a través de las cuales desarrollará su objeto social.

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

- **a.** Inversiones negociables: Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de Inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.
- **b.** Inversiones para mantener hasta el vencimiento: Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento, los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de Inversión respecto de la cual el inversionista tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o

redención. El propósito de mantener la Inversión corresponde a la intención positiva e inequívoca de no enajenar el título o valor.

c. Inversiones disponibles para la venta: Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y, en general, cualquier tipo de Inversión, que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.

Registro contable de la valoración de inversiones

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

a. Inversiones negociables:

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

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.

Uso de estimaciones y juicios

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

Cuentas por cobrar

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

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

Cuentas por Pagar

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

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

C. Retiro de aportes

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

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

D. Cheques girados y no cobrados

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

E. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

F. Valor de la unidad

La valoración del Fondo se efectúa en forma técnica con criterios exponenciales y de matemáticas financieras como lo establece el Capítulo XI de la Circular Externa No. 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia en el Numeral 1.1.3 (valor de la unidad para las operaciones del día t), en el cual se establece que una vez determinado el pre cierre del Fondo del día t, conforme a lo dispuesto en el numeral 1.1.1 (pre cierre del Fondo del día t), se debe calcular el valor de la unidad para las operaciones del día, el cual resulta de dividir el pre cierre del Fondo del día t sobre el número de unidades al cierre de operaciones del día t-1.

El valor de la unidad a 31 de marzo de 2021 y 2020 es de $73.018,52 y $72.363,09 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

Agrupa 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 estos gastos se tratan como otros activos no financieros, este activo va disminuyendo su valor diariamente cuando se incluye como gasto de acuerdo a lo mencionado anteriormente.

I. Aportes de Capital, Derechos o Suscripciones

El patrimonio del Fondo está conformado por el monto de los recursos aportados por los inversionistas, incluidos los rendimientos hasta esa fecha. El patrimonio del Fondo es medido a valor razonable, el valor razonable es el valor sobre el cual tiene derecho el inversionista de vender, comprar o realizar redención de las participaciones en el Fondo.

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

J. Propiedades de Inversión

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

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

El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NCIF, y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. En todo caso, una vez actualizado el avalúo periódico, se deberá reconocer de forma inmediata, el mismo como valor razonable del inmueble.

En eventos extraordinarios, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar un nuevo avalúo de los inmuebles en un periodo diferente al estipulado, cuando lo considere necesario.

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Capítulo XI de la circular básica contable y financiera (circular externa 100 de 1995) numeral 3.2, a partir del mes de febrero de 2018, se empezó a valorar diariamente los activos del Fondo con el precio otorgado por un proveedor de precios especializado (precia), el cual utilizó para su modelo de valoración de los activos el enfoque de mercado (múltiplos comparables) y de ingreso (valor presente ajustado por tasa de descuento), otorgándole un valor razonable a cada uno de los activos inmobiliarios del portafolio y una tasa de valoración (precio) diaria.

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

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

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

Por otra parte, los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alícuotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

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

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.

NOTA 4 - OBJETIVOS, POLÍTICAS Y PROCESOS PARA LA GESTIÓN DEL CAPITAL

El Objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Rentar 2015 es proporcionar a los inversionistas un instrumento de Inversión a largo plazo y riesgo moderado, mediante la Inversión directa en activos inmobiliarios, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de Inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo. Para lograr su objetivo, el Fondo podrá celebrar cualquier clase de contrato sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades y contratos de cuentas en participación entre otros.

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

La Estrategia se desarrollará a través de los criterios adoptados por el Comité de Inversiones. Los Inversionistas reconocen consciente y expresamente que dichos criterios se desarrollarán conforme al Objetivo de Inversión del Fondo y atendiendo a su Política de conformidad con lo previsto en el Reglamento. Así mismo, los Inversionistas declaran conocer que el Fondo está expuesto a los riesgos expresados en el Reglamento.

Para la gestión del capital se tendrá en cuenta el cumplimiento de las obligaciones de Progresión en calidad de administrador y Gestor del Fondo, las cuales están asignadas en el reglamento de constitución del Fondo y en la normatividad legal vigente aplicable (Decreto único 2555 de 2010 y sus modificaciones). También cuenta con órganos de control como es Comité de Inversiones y Gerente del Fondo, Comités de Riesgos y Juntas Directivas, Revisoría fiscal y supervisión de las diferentes instancias de control interno de la Sociedad (Auditoría interna).

NOTA 5 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

A 31 de marzo de 2021, el portafolio del Fondo cuenta con siete (7) inversiones inmobiliarias de las cuales dos (2) se realizaron mediante compra y cinco (5) se recibieron como aporte. Las Inversiones inmobiliarias se describen a continuación:

- Inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 No 45 – 55 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: la perspectiva con este inmueble es desarrollar un proyecto mixto con área comercial y de vivienda universitaria para entregarlo en arriendo. No obstante lo anterior, cualquier proyecto inmobiliario está suspendido ante la coyuntura económica actual generada por la Pandemia. El costo de adquisición del inmueble fue $980.000. A 31 de marzo de 2021 el valor razonable reconocido fue de $2.494.360.

- Lote ubicado en la vereda de Tierra Páez en el municipio de Chiquinquirá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: la perspectiva con este inmueble es desarrollar un proyecto mixto con área comercial y de vivienda para entregarlo en arriendo. El lote se recibió como aporte de inversionista por $200.000. A 31 de marzo 2021, el valor razonable reconocido fue de $251.370.

- Inmueble ubicado en la Calle 134ª No 45 – 95 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas por valor de $11.491.155 y actualmente es utilizado como vitrina comercial para concesionario, zona de talleres y oficinas de servicios financieros. A 31 de marzo de 2021, el valor razonable reconocido fue de $16.292.768.

  Durante el primer trimestre del año 2021, el Fondo facturó cánones de arrendamiento de las oficinas y locales del inmueble por valor de $78.712.

- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión. El inmueble se recibió como aporte de inversionistas por valor de $22.572.694 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. A 31 de marzo de 2021, el valor razonable reconocido fue de $24.213.145.

En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio, se revela que este inmueble fue aportado en especie al Fondo, con una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgaría Banco Davivienda a sus aportantes. No obstante, lo anterior, en la recepción del inmueble a favor del Fondo se dejó constancia en la respectiva escritura pública, que el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por sus aportantes. Así mismo, el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del Banco Davivienda, ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, circunstancia que el Banco Davivienda manifestó expresamente que no estaba facultado para ejecutar judicialmente al Fondo, ni los bienes o derechos de los cuales es titular, sino únicamente respecto del bien inmueble sobre el cual existe la limitación de dominio. Las características del crédito sobre el cual existe la hipoteca son las siguientes:

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

Durante el primer trimestre del año 2021 el Fondo facturó cánones de arrendamiento por los locales del inmueble por valor de $189.241.

- Inmueble ubicado en la Calle 38ª sur No 34d – 50 Local 1 – 120 y Avenida Carrera 27 No 38ª – 61 Sur del Centro Comercial Centro Mayor de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: se recibió el 53% del inmueble como aporte de inversionistas por valor de $ 8.156.588 y actualmente es utilizado como vitrinas y locales. A 31 de marzo de 2021, el valor razonable reconocido fue de $9.078.821.

  Durante el primer trimestre del año 2021 el Fondo facturó cánones de arrendamiento de los locales del inmueble, por valor de $120.845.

- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 Bodega número 24 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas por valor de $7.220.707 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. A 31 de marzo de 2021, el valor razonable reconocido fue de $10.561.775.

  Durante el primer trimestre del año 2021, el Fondo no recibió ingresos por arrendamiento de los locales del inmueble, teniendo actualmente la totalidad de los metros cuadrados disponibles para arriendo.

- Inmueble ubicado en la Calle 1 No 33 – 92 en el CONDOMINIO UNO A (1 A) de la ciudad de Villavicencio y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión a partir del 15 marzo del 2019, previo cumplimiento del registro ante la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio. El inmueble se adquirió por valor de $8.705.000 y al 31 de marzo de 2021, el valor razonable reconocido fue de $17.061.088

Durante el primer trimestre del año 2021, el Fondo no recibió ingresos por arrendamiento de los locales del inmueble, teniendo actualmente la totalidad de los metros cuadrados disponibles para arriendo.

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

1. En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio, se revela que este inmueble presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue Banco Pichincha a Alborautos S.A., con Nit. 800.240.258-4, Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A., con Nit 900.426.895-9 y Alsacia Motors SA con Nit. 800.217.045-6. No obstante lo anterior, el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por los terceros. Así mismo, el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del Banco Pichincha, ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, en consecuencia en caso de incumplimiento de dichas obligaciones serán Alborautos S.A., Alcala Motor S.A., y Alsacia Motors S:A., las responsables para su pago sin perjuicio que el banco pueda ejecutar el inmueble en su calidad de acreedor hipotecario, con la mención especial que no puede solicitar la solidaridad del Fondo, Las características del crédito sobre el cual existe la hipoteca son las siguientes:

   Hipoteca abierta a favor del Banco Pichincha, que respalda un cupo de crédito rotativo por valor de $20.700.000, a una tasa de interés del IBR + 2,9%.

2. El inmueble cuenta con una medida cautelar consistente en inscripción de demanda en proceso ordinario de restitución de tenencia por reclamación de 760 metros cuadrados, el cual en fallo de primera instancia de fecha 19 de septiembre de 2017, se declaró posesión de mala fe y se ordena su restitución a su propietario. El fallo fue objeto de apelación por los sujetos procesales ante el Tribunal Civil de Villavicencio, quien decretó mediante oficio del 2 de agosto de 2019 prueba pericial por la sociedad colombiana de avaluadores seccional Orinoquia, para determinar el valor de los frutos percibidos y así establecer el valor de la restitución que debe realizar el poseedor al dueño del terreno. Adicionalmente, se identificó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de una nueva medida cautelar mediante oficio No. 1456 del 11 de mayo de 2018, proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Villavicencio, consistente en la inscripción de una demanda de un proceso verbal declaratorio de pertenencia contra el propietario del inmueble, quien a la fecha era la sociedad Alciautos S.A.S., Se contestó la demanda dentro del plazo previsto por la ley. Mediante auto del 15 de marzo de 2019, el juez ordenó a la parte demandante dar impulso al proceso y en caso de no realizar las actividades correspondientes por parte del demandante se podría decretar el desistimiento tácito, causal para la terminación anticipada del proceso.

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

- El Fondo y la sociedad Alborautos suscribieron el 01 de octubre de 2020 un contrato de cuentas en participación, en virtud del cual, le Fondo aportó en especie el Inmueble ubicado

en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y el Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 Bodega número 24 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja para el desarrollo de un proyecto de crecimiento empresarial, a cambio de un beneficio económico para el Fondo correspondiente al 16% de la utilidad o pérdida bruta de la operación de la sociedad, la cual se reconocerá de manera bimestral. El 1 de febrero 2021 se realizó un otrosí al contrato, en el cual se acordó el cambio del beneficio o pérdida a recibir por el Fondo a un 50% del resultado bruto de la operación generada en la unidad de negocio de Tunja a la cual se le aportaron los activos inmobiliarios. En el mes de marzo de 2021, se reconocieron ingresos por valor de $732.125, correspondientes al 50% de la utilidad bruta generada por la unidad en el primer bimestre.

Durante enero de 2021, se recibió por parte de Alborautos la certificación de las utilidades brutas definitivas al cierre del 31 de diciembre de 2020 en la operación de la sociedad, entregando la certificación debidamente firmada, con la cual se procedió a incluir un ingreso por valor de $95.415 derivado de la mayor utilidad final certificada sobre el contrato de cuentas en participación, generando una comisión de administración variable de $1.717.

Emergencia sanitaria e implicaciones en los estados financieros

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

  Para el primer trimestre de 2021, los impactos económicos que se dieron durante el 2020 para el Fondo, se han mantenido respecto a su principal fuente de ingresos que corresponde a los cánones de arrendamiento, como resultado a que la mayor cantidad de metros cuadrados que se devolvieron durante el segundo y tercer trimestre de 2020 no se han podido colocar nuevamente. Sin embargo, durante el último trimestre de 2020 se suscribió un contrato de cuenta en participación en el que se aportó en operación metros cuadrados de los activos de Tunja, lo que ha permitido compensar y mejorar el ingreso que se recibía en estos activos por la explotación económica de dichos inmuebles y que para el primer bimestre del año arrojó un beneficio positivo para el Fondo.

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

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

No se conocen otros sucesos o transacciones significativas.

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

Durante el primer trimestre del año 2021 no se recibió ingresos por arrendamientos de partes relacionadas, lo anterior con ocasión a la terminación de los contratos de arrendamiento que se tenían suscritos con las partes relacionadas y la entrega de la totalidad de los inmuebles. No obstante, se reconocieron ingresos por $827.540 correspondientes al beneficio obtenido en el contrato de cuentas en participación firmado con Alborautos S.A, empresa que forma parte del grupo empresarial al cual pertenecen los inversionistas actuales del fondo.

- Durante el primer trimestre del año 2020 se recibieron ingresos por contratos de arrendamiento con partes relacionadas, correspondiente a bienes aportados en especie que se entregaron en arriendo a los inversionistas aportantes, los ingresos por contratos de arrendamiento con partes relacionadas fueron:

  - Inmueble ubicado en la Calle 134ª No 45 – 95 de la ciudad de Bogotá, el cual generó ingresos durante el primer trimestre del año 2020 por valor de $31.565.
  - Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja, el cual generó ingresos durante el primer trimestre del año 2020 por valor de $23.040.
  - Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 Bodega número 24 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja, el cual generó ingresos durante el primer trimestre del año 2020 por valor de $ 47.241.
  - Inmueble ubicado en la Calle 38ª sur No 34d – 50 Local 1 – 120 y Avenida Carrera 27 No 38ª – 61 Sur del Centro Comercial Centro Mayor, el cual generó ingresos durante el primer trimestre del año 2020 por valor de $ 18.786.
  - Inmueble ubicado en Villavicencio, el cual generó ingresos durante el primer trimestre del año 2020 por valor de $ 18.496.

- El Fondo mantiene una relación comercial con una sociedad que administra los locales del inmueble del Centro Comercial Centro Mayor, cuyos accionistas son vinculados a los inversionistas actuales del Fondo y la cual está formalizada mediante un contrato de administración de inmuebles en arrendamiento. Durante el primer trimestre del año 2021 y 2020 el Fondo ha reconocido en sus estados financieros gasto por administración de inmuebles por valor de $14.094 y $12.456 respectivamente.

NOTA 10 - CONTROLES DE LEY

Durante el primer trimestre de 2021, en materia de políticas, límites de Inversión, prohibiciones y conflicto de interés, las inversiones que conformaban el portafolio del Fondo de Inversión colectiva fueron llevadas conforme a las normas legales, su reglamento de constitución y a las políticas de la Sociedad Administradora.

Con corte al 31 de marzo de 2021, el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" cumplió con los requerimientos de capital impuestos externamente y no presentó modificaciones en objetivos, políticas y procesos para gestionar el capital.

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

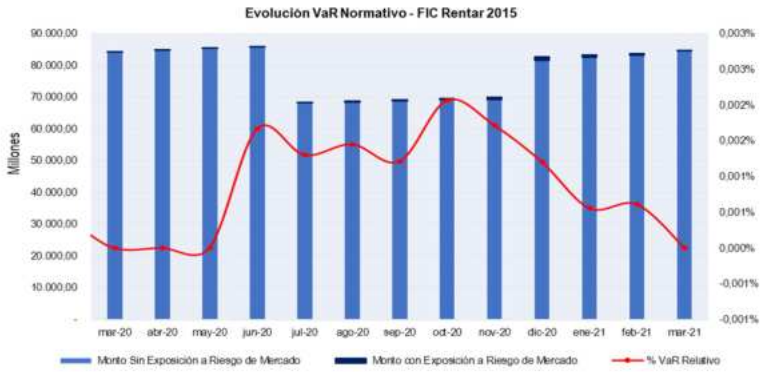
NOTA 11 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD

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

Al 31 de marzo de 2021, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar 2015 ascienden a $8.648 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de $5.

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



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

Durante el primer trimestre del 2021, la Sociedad Administradora continuó realizando seguimientos al comportamiento de pago de los diferentes arrendatarios.

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

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

Durante el primer trimestre de análisis no se reportaron eventos de riesgo para el FIC Inmobiliario Progresión Rentar 2015.

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

Durante el primer trimestre del año, la Sociedad continuó priorizando el trabajo en casa como modalidad de operación manteniendo las estrategias establecidas en el plan de continuidad del negocio incluyendo aquellas relacionadas con el sistema de ciberseguridad y seguridad de la información enfocándolas en el monitoreo a las herramientas tecnológicas y boletines; adicionalmente se adelantaron actividades que permitieron actualizar el BIA (Business Impact Analysis), RIA (RIsk

Identification and Assessment), RTO (Tiempo objetivo de recuperación), RPO (Punto objetivo de recuperación), el MTD (Periodo máximo de inactividad) así como el Manual del sistema.

SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN: En cuanto los requerimientos de la Circular 052 de 2007, relacionada con la seguridad de la información, la Sociedad ha cumplido con la implementación de la totalidad de dichos requerimientos, de forma tal que los productos que ofrece la Sociedad cuentan con apropiados controles de seguridad técnicos, lógicos y físicos, gestionando la seguridad de manera permanente y teniendo presente el criterio de adecuada administración de riesgos, con el fin de conservar la confiabilidad, disponibilidad e integridad de la información general. Así mismo, se han desarrollado herramientas y recursos altamente calificados para reaccionar oportunamente ante la presencia de incidentes.

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

Durante el primer trimestre del año 2021, se llevaron a cabo las capacitaciones de inducción a los nuevos funcionarios, se adelantaron las actividades para modificar los formularios de vinculación y actualización de inversionistas cuya implementación se realizará en el segundo trimestre del 2021, se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos vinculados, contrapartes y proveedores de la Compañía durante el periodo, proceso en el que se verificó el adecuado diligenciamiento de los formatos, la coincidencia en listas restrictivas y de control, los resultados en motores de búsqueda LA/FT y las demás políticas establecidas por la Sociedad; así mismo se adelantaron las actividades correspondientes a fortalecimiento de la estructura del área de la unidad de cumplimiento, la implementación del programa de capacitación SARLAFT así como la actualización de la metodología de segmentación de los factores de riesgo LAFT.

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 este.

RIESGO DE DESINVERSIÓN: Es posible que algunos de los activos o derechos de contenido económico en los que se inviertan los recursos del Fondo sean de difícil realización o desinversión a través de cualquiera de las estrategias de salida que pueden ejecutarse para realizar los beneficios económicos, si los hubiere. En estos casos, y sin perjuicio de la diligencia esperada, es posible que no pueda enajenarse alguno o algunos activos del Fondo o que se enajenen con pérdida para los Inversionistas.

RIESGOS INHERENTES A LOS INMUEBLES:

Desvalorización de los inmuebles: Entendido como la disminución en el valor razonable de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo, que ocasiona pérdidas para el Inversionista por cuanto la Inversión baja de precio.

Lucro cesante: Se refieren a los ingresos dejados de percibir por falta de arriendo o cualquier uso del inmueble y que puede llevar a la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los Inversionistas del Fondo con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento de los inmuebles que hacen parte del portafolio de este. Este riesgo depende de factores relacionados principalmente con las condiciones de adquisición del Activo Elegible. El Comité de Inversiones será el encargado de prever y analizar la situación y recomendar las acciones a seguir con el fin de minimizar las pérdidas.

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 Inversionistas de los Fondos de Inversión bajo administración.

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

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

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

Gerencias Funcionales: Cuenta con las gerencias de áreas específicas de administración de la compañía. Estas personas son nombradas por el Presidente y componen el Comité de Dirección, quien se encarga entre otros, de la **r**evisión 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 y control. En consecuencia, es obligación de la Sociedad Administradora proporcionar la información y medios necesarios para garantizar una gestión transparente y fácilmente auditable por parte de la revisoría fiscal.

b. Defensoría del Cliente

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

Las instancias de control son:

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

a. Área de Auditoria 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 una de los Fondos de Inversión administrados.

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

NOTA 13 - HECHOS POSTERIORES

Al 12 de mayo del 2021 en los estados financieros no se conocen hechos posteriores que afecten de manera significativa la información de los estados financieros del fondo.