



## **INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA**

Señores Accionistas  
Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (Antes Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa):

### **Introducción**

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de junio de 2022 del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II, administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (La Administradora) (Antes Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), la cual comprende:

- el estado condensado de situación financiera intermedio al 30 de junio de 2022;
- el estado condensado de resultados y otro resultado integral intermedio por los períodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2022;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022;
- el estado condensado de flujos de efectivo intermedio por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022; y
- las notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada, basada en mi revisión.

### **Alcance de la revisión**

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”, incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.



## Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada al 30 de junio de 2022 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Adriana Rocío Clavijo Cuesta  
Revisor Fiscal de Progresión Sociedad  
Comisionista de Bolsa S.A. (Antes Adcap  
Colombia S.A. Comisionista de Bolsa)  
T.P. 115083-T  
Miembro de KPMG S.A.S.

19 de agosto de 2022



**KPMG S.A.S.**  
Calle 90 No. 19C - 74  
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100  
  
home.kpmg/co

## **INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)**

Señores Accionistas  
Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (Antes Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa):

### **Introducción**

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de junio de 2022 del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II, administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (Antes Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa) que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de junio de 2022;
- el estado condensado de resultados y otro resultado integral intermedio por los períodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2022;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de seis meses que terminó 30 de junio de 2022;
- el estado de flujos de efectivo por el período de seis meses que terminó el 30 de junio de 2022; y
- las notas al reporte.

La administración es responsable por la preparación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, basada en mi revisión.

### **Alcance de la revisión**

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”, incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener



seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

### **Conclusión**

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II, administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (Antes Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa), al 30 de junio de 2022, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Adriana Rocío Clavijo Cuesta  
Revisor Fiscal de Progresión Sociedad  
Comisionista de Bolsa S.A. (Antes Adcap  
Colombia S.A. Comisionista de Bolsa)  
T.P. 115083-T  
Miembro de KPMG S.A.S.

19 de agosto de 2022

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

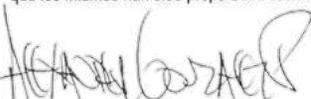
ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO COMPARATIVO AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE 2021

(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	\$ 1.582.663	\$ 188.452
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	9	5.255	61.583
Otros activos no financieros	10	24.851	5.986
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.612.769</b>	<b>256.021</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	11	8.411.072	10.322.492
<b>Total activo no corriente</b>		<b>8.411.072</b>	<b>10.322.492</b>
<b>Total Activos</b>		<b>10.023.841</b>	<b>10.578.513</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	49.776	144.000
Pasivo por impuesto corriente	12	1.696	1.049
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>51.472</b>	<b>145.049</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>51.472</b>	<b>145.049</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	13 y 17	9.972.369	10.433.464
<b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b>		<b>9.972.369</b>	<b>10.433.464</b>
<b>Total Patrimonio</b>		<b>9.972.369</b>	<b>10.433.464</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 10.023.841</b>	<b>\$ 10.578.513</b>

Las notas adjuntas 1 al 21 son parte integral de la información financiera condensada intermedia

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.



ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
Representante Legal



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



ADRIANA ROCIO CLAVIJO CUESTA  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 -T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Veáse mi infome del 19 de agosto de 2022)

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

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

	Por los trimestres terminados el:		Nota	Por el periodo de seis mese terminados el:	
	30 de junio de 2022	30 de junio de 2021		30 de junio de 2022	30 de junio de 2021
Ingresos de actividades ordinarias	218.005	\$ 149.308	14	\$ 484.395	\$ 315.650
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	333.233	103.490	14	539.890	203.997
Perdida en valoración de propiedades de inversión	(131.310)	-	15	(131.310)	-
<b>Ganancia bruta</b>	<b>419.928</b>	<b>252.798</b>		<b>892.975</b>	<b>519.647</b>
Gastos de operación	(116.227)	(100.192)	15	(219.760)	(187.744)
<b>Resultado de actividades de operación</b>	<b>303.701</b>	<b>152.606</b>		<b>673.215</b>	<b>331.903</b>
Ingreso financiero	12.472	5.841	14	13.046	10.032
<b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>	<b>316.173</b>	<b>158.447</b>		<b>686.261</b>	<b>341.935</b>
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias	-	-		-	-
<b>Ganancia procedente de operaciones continuadas</b>	<b>316.173</b>	<b>158.447</b>		<b>686.261</b>	<b>341.935</b>
<b>Ganancia</b>	<b>316.173</b>	<b>158.447</b>		<b>686.261</b>	<b>341.935</b>
<b>Otros resultados integrales</b>	<b>-</b>	<b>-</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Ganancias atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b>	<b>\$ 316.173</b>	<b>\$ 158.447</b>		<b>\$ 686.261</b>	<b>\$ 341.935</b>

Las notas adjuntas 1 al 21 son parte integral de la información financiera condensada intermedia

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.



ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
Representante Legal



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



ADRIANA ROCIO CLAVIJO CUESTA  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 -T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Veáse mi infome del 19 de agosto de 2022)

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

ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2022 Y 2021  
 (Expresado en miles de pesos colombianos)

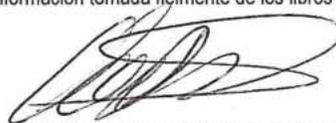
		Participaciones en el patrimonio
Saldo a 01 de Enero de 2021	\$	8.598.826
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Ganancia		341.935
Incremento de aportes de los inversionistas		136.570
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>478.505</b>
<b>Saldo al 30 de Junio de 2021</b>		<b>9.077.331</b>
Saldo a 01 de Enero de 2022		10.433.464
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Ganancia		686.261
Incremento de aportes de los inversionistas		(1.147.356)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>(461.095)</b>
<b>Saldo al 30 de Junio de 2022</b>	\$	<b>9.972.369</b>

Las notas adjuntas 1 al 21 son parte integral de la información financiera condensada intermedia

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.



ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
 Representante Legal



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



ADRIANA RUCIO CLAVIJO CUESTA  
 Revisor Fiscal  
 T.P. 115083 -T  
 Miembro de KPMG S.A.S.  
 (Veáse mi informe del 19 de agosto de 2022)

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

ESTADO CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO POR EL PERÍODO DE SEIS MESES TERMINADOS AL 30 JUNIO  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	2022	2021
<b>Actividades de operación</b>		
Ganancia del periodo	\$ <u>686,261</u>	\$ <u>341,935</u>
<b>Ajustes para conciliar la ganancia del periodo con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:</b>		
Ganancia en el valor razonable de las propiedades de inversión	(408,580)	(203,997)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	(93,577)	13,234
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	56,328	(4,588)
Otros activos no financieros	(18,865)	(49,216)
Venta de propiedades de Inversión	2,320,000	-
Incremento de aportes de los inversionistas	(1,147,356)	-
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<u>1,394,211</u>	<u>97,367</u>
<b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>		
Incremento de aportes de los inversionistas	-	136,570
<b>Flujos de efectivo neto provisto actividades de financiación</b>	<u>-</u>	<u>136,570</u>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<u>1,394,211</u>	<u>233,937</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	188,452	1,757,010
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ <u>1,582,663</u>	\$ <u>1,990,947</u>

Las notas adjuntas 1 al 21 son parte integral de la información financiera condensada intermedia

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros intermedios condensados y que los mismos han sido preparados con información tomada fielmente de los libros de contabilidad del Fondo.

  
ALEXANDER GONZALEZ PEÑA  
Representante Legal

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

  
ADRIANA ROCIO CLAVIJO CUESTA  
Revisor Fiscal  
T.P. 115083 -T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Veáse mi infome del 19 de agosto de 2022)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.(ANTES  
ADCAP COLOMBIA S.A COMISIONISTA DE BOLSA)  
NIT 901.136.034-3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS - INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA  
CONDENSADA AL 30 DE JUNIO DE 2022**  
(En miles de pesos colombianos)

**NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE**

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

La Sociedad Administradora tiene dentro de su objeto social la actividad de administración de Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado según la normatividad vigente, y cuenta con la autorización para prestar esa actividad según resolución 36 del 18 de enero de 1999 otorgada por la Superintendencia Financiera de Colombia (antes Superintendencia de Valores).

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

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.

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. La información financiera ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera intermedia condensada, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 1432 de 2020 y 938 de 2021. Las NCIF aplicables en 2022 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al segundo semestre de 2020

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**

Los estados financieros condensados del periodo intermedio no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2021. Las políticas contables aplicadas por el Fondo en estos estados financieros intermedios condensados son las mismas aplicadas por el Fondo en sus estados financieros por el año terminado al 31 de diciembre de 2021.

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

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

#### **a. Propiedades de inversión**

El valor razonable y precio de valoración es otorgado por un proveedor de precios de mercado para cada tipo de activo, el mismo debe ser revisado y ajustado de manera semestral o anual por el proveedor de precios, sin perjuicio, a que por consideración de la sociedad 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.

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

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

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

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

Todos los activos y pasivos para los cuales se mide o se revela el valor razonable en los estados financieros se categorizan dentro de la jerarquía de valor razonable, como se describe a continuación,

considerando para ello el dato de entrada de nivel inferior que sea significativo para la medición del valor razonable en su conjunto con los siguientes niveles:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

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

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

El saldo en efectivo y equivalentes a 30 junio de 2022 y 31 diciembre de 2021 comprendía;

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Bancos – Bancolombia	\$ 94.115	\$ 100.721
Bancos – Colpatria	<u>1.316.165</u>	<u>21.375</u>
<b>Total efectivo</b>	<b><u>\$ 1.410.280</u></b>	<b><u>\$ 122.096</u></b>

A 30 de junio de 2022 se evidencia una variación positiva en las cuentas bancarias, esto debido a un ingreso en mayo de 2022 a la cuenta de ahorros de Colpatria por un valor de \$2.200.000 correspondiente a desinversión en fondos a la vista, se vuelve hacer inversión en fondos a la vista pero por valor de \$750.000 en el mes de Junio de 2022, quedando alto el saldo de esta cuenta.

A 30 de junio de 2022 las cuentas de ahorros de Bancolombia y Colpatria presentaron partidas pendientes por retiros definitivos de algunos inversionistas, se presentó un riesgo operativo que debe ser sumido por la Sociedad Administradora de inversión, el valor neto entre los dos bancos es por \$2.904, este riesgo operativo se produce porque se giró un mayor valor a los inversionistas, la cuenta corriente de Bancolombia registro una partida pendiente por \$ 1.190 debido que salió rechazado un pago que cruza en el mes de Julio de 2022, las demás partidas no son significativas y no existen restricciones ni embargos sobre el efectivo.

A 31 de diciembre de 2021 no quedaron pendientes partidas conciliatorias significativas y no existen restricciones ni embargos sobre el efectivo.

### Equivalentes de efectivo

A 30 junio de 2022 y 31 diciembre de 2021, el equivalente al efectivo del Fondo está compuesto por las inversiones realizadas en Fondos de Inversión a la vista que se detallan a continuación:

	2022	2021
Credicorp Capital Vista	\$ 172.383	\$ 66.356
<b>Total equivalentes de efectivo</b>	<b>\$ 172.383</b>	<b>\$ 66.356</b>
<b>Total efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>\$ 1.582.663</b>	<b>\$ 188.452</b>

A 30 junio de 2022 y 31 diciembre de 2021, no existían restricciones ni embargos sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.

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

Las cuentas por cobrar a 30 junio de 2022 y 31 diciembre de 2021 correspondían:

	2022	2021
Arrendamiento de bienes Inmuebles (i)	\$ -	\$ 61.583
Anticipo a proveedores	5.255	-
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 5.255</b>	<b>61.583</b>

- i) Corresponde al canon por el arrendamiento recibido sobre las propiedades de inversión, a 30 junio de 2022 no registra cuentas por cobrar por arrendamiento, a diciembre de 2021 el detalle de la cartera es el siguiente:

Nombre del cliente	Total, cartera	0-30 días
Suramericana Comercial SAS	40.163	40.163
José Antonio Cubillos	21.420	21.420
<b>Total</b>	<b>61.583</b>	<b>61.583</b>

El riesgo asociado sobre el pago de los arrendamientos se gestiona por medio de la evaluación de riesgo de crédito realizada a los potenciales arrendatarios la cual debe superar una calificación superior a 50 puntos sobre una escala de 0 - 100, considerando que los arrendatarios tienen un buen nivel de riesgo de crédito no se solicitan garantías adicionales para cubrir los pagos y ante el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento se inicia el proceso de cobro jurídico.

## **NOTA 10 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS**

El saldo de la cuenta a 30 junio de 2022 y 31 diciembre de 2021 es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Otros activos no financieros	\$ 24.851	\$ 5.986
<b>Total otros activos no financieros</b>	<b>\$ 24.851</b>	<b>\$ 5.986</b>

A 30 Junio de 2022 corresponde a un valor pagado por anticipado por prediales y seguros sobre los inmuebles del fondo, a Diciembre de 2021 corresponde a un valor pagado por anticipado para la actualización del valor razonable de los inmuebles del primer semestre del año 2022, respectivamente.

## **NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de Inversión a 30 junio de 2022 y 31 diciembre de 2021 comprendían:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Costo de adquisición de Inmuebles y Derechos Fiduciarios	\$ 7.337.937	\$ 9.306.344
Ganancia en Valoración De Propiedades De Inversión	1.073.135	1.016.148
<b>Total</b>	<b>\$ 8.411.072</b>	<b>\$ 10.322.492</b>

El 11 de abril de 2022 se firmó promesa de compraventa con el señor Carlos Alberto Murillas para la venta de los locales B1-18, B1-19 y B1-20 ubicado en La estación Centro comercial de Cali, de propiedad del Fondo Rentar II. En la misma fecha, se recibe el 30% de la venta equivalente a \$696.000. El 22 de abril de 2022 se firmó escritura pública de compraventa y el 25 de abril de 2022 se recibe el 70% restante del precio equivalente a \$1.624.000, de tal manera que ese mismo día se descarga del portafolio del Fondo Rentar II los predios vendidos.

La venta de los locales B1-18, B1-19 Y B1-20 ubicado en La estación Centro comercial de Cali, generó una pérdida contable neta para el fondo durante el año 2022 por \$ 3.568 de la siguiente manera: el local B1-18 genero perdida por \$75.376, el local B1-19 generó perdida por \$55.935 y el local B1-20 genero ganancia por \$134.878.

A 30 de junio de 2022, el Fondo cuenta con tres (3) inmuebles y una (1) inversión en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor razonable de \$8.411.072 distribuidas de la siguiente forma:

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

Tres locales comerciales (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, los cuales 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 \$1.335.609 y el valor razonable reconocido en los estados financieros a 30 de junio de 2022 asciende a \$1.963.978.

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

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

El costo total de adquisición de los derechos fiduciarios asciende a \$6.000.000. Adicionalmente, como mayor valor del costo del activo se realizaron pagos por valor de \$2.328 y el valor reconocido en los estados financieros a 30 de junio de 2022 asciende a \$6.447.094.

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

Las cuentas por pagar a 30 junio de 2022 y 31 diciembre de 2021 comprendían:

	<b>2022</b>		<b>2021</b>
Comisiones de administración(i)	\$ 20.160	\$	20.952
Honorarios	3.944		-
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar (ii)	24.767		43.194
Acreedores Varios	265		4.756
Retención en la fuente por Pagar (iii)	640		75.098
<b>Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar</b>	<b>49.776</b>		<b>144.000</b>
Pasivo por impuesto corriente (iv)	1.696		1.049
<b>Total</b>	<b>\$ 51.472</b>	\$	<b>145.049</b>

- i) Corresponde a la comisión de administración pendiente por pagar a la sociedad administradora calculada de conformidad a lo establecido en el reglamento del Fondo.

- ii) Corresponde Impuesto al Valor Agregado (IVA) por pagar una vez deducidos los impuestos descontables. El Fondo genera cobro de IVA sobre los servicios de arrendamiento, el IVA cobrado a los arrendatarios es calculado de acuerdo con las normas fiscales colombianas. Este valor fue declarado en el mes de julio de 2022 ante la autoridad fiscal competente.
- iii) Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas las compras de bienes o servicios, la cual fue declarada en el mes de julio de 2022.
- iv) Son los valores retenidos sobre los pagos a los inversionistas por la redención de participaciones y que de acuerdo con la normatividad tributaria el Fondo debe practicar. Este valor fue declarado y pagado en el mes de julio de 2022 ante la autoridad fiscal competente.

### **NOTA 13 – PATRIMONIO**

El valor del patrimonio del Fondo a 30 junio de 2022 y 31 diciembre de 2021 corresponde a:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>Disminución</b>
Aportes de capital, derechos o suscripciones	\$ 9.972.369	\$ 10.433.464	\$ -461.095
<b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b>	<b>\$ 9.972.369</b>	<b>\$ 10.433.464</b>	<b>\$ -461.095</b>

Comprende el valor de las participaciones de los inversionistas, las cuales son valoradas de acuerdo con lo establecido en la nota 3 literal F (Valor de la unidad). El valor del incremento se genera por la recepción de nuevos recursos de inversionistas, la ganancia del año y la redención de participaciones.

Durante el segundo trimestre del año 2022, atendiendo la política del fondo de realizar redenciones anticipadas de unidades de manera mensual, el Fondo realizó tres (3) redenciones anticipadas por un valor total de \$255.004, correspondientes a rendimientos del Fondo de los meses de marzo, abril y mayo de 2022.

El 23 mayo de 2022 algunos inversionistas ejercieron el derecho de retiro por valor \$ 129.317, en el marco del proceso de cesión del fondo a favor de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A.

### **NOTA 14 – INGRESOS EN ACTIVIDADES ORDINARIAS**

El detalle de los ingresos por los semestres terminados a 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Ingresos de actividades ordinarias (i)	\$ 484.395	\$ 315.650
Financieros (ii)	13.046	10.032
Ganancia en propiedades de inversión (iii)	539.890	203.997
<b>Total Ingresos</b>	<b>\$ 1.037.331</b>	<b>\$ 529.679</b>

- i) Ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades de inversión.
- ii) Rendimientos generados por las cuentas de ahorros y las inversiones en Fondos a la vista.

- iii) Corresponde a la ganancia obtenida en la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con el valor calculado por el proveedor de precios de mercado y la TIR de valoración diaria asignada por parte del proveedor de precios.

## **NOTA 15 – GASTOS DE OPERACION**

El detalle de los gastos por los semestres terminados a 30 de junio de 2022 y 2021 es el siguiente:

### **Gastos Operacionales**

	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Comisiones de administración (i)	\$ 129.672	\$ 108.417
Servicios De Administración e Intermediación (ii)	7.036	6.890
Gastos Legales	255	-
Honorarios (iii)	17.820	14.100
Revisoría fiscal y Auditoría Externa	4.688	5.316
Gastos Bancarios (iv)	396	322
Gravamen A Los Movimientos Financieros	2.702	1.248
Impuesto Predial	30.917	28.674
Proveedor de precios de mercado	24	113
Póliza de seguros	1.549	6.353
Comisiones fiduciarias (v)	6.000	5.451
Gastos de Administración de locales (vi)	7.699	10.602
Mantenimiento	10.782	-
Otros gastos	220	258
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>219.760</b>	<b>187.744</b>
Perdida en valoración de inmuebles (vii)	131.310	-
<b>Total Gastos Operacionales</b>	<b>\$ 351.070</b>	<b>\$ 187.744</b>

- i) De acuerdo con lo indicado en el reglamento del Fondo, la Sociedad Administradora percibirá como único beneficio por la administración y gestión del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "PROGRESIÓN – RENTAR II", una comisión previa y fija de 2.5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior.
- ii) Comprende los gastos de custodia de títulos (Itau, Santander Caceis, Deceval) y el suministro de información de la Bolsa de Valores de Colombia.
- iii) Los gastos de honorarios comprenden avalúos comerciales, estudio de títulos y comité de inversión.
- iv) Comisiones bancarias cobrados por el banco por las transacciones financieras realizadas mediante las cuentas bancarias corrientes o de ahorros
- v) Corresponde a la comisión fiduciaria del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos cobrada por la administración del fideicomiso.
- vi) Corresponde al gasto por administración de locales que se encuentra vacantes.
- vii) Corresponde a la pérdida contable obtenida en la venta de los tres locales comerciales (B1-18, B1-19 y B1-20) ubicados en el Centro Comercial La Estación.

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

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

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

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

- Dada la aprobación del Comité de Inversiones en la sesión ordinaria del mes de julio, se adelantan los documentos legales para la adquisición de una bodega ubicada en la calle 98ª No 69 -17 de la ciudad de Bogotá D.C., la cual se encuentra rentando bajo la modalidad de un contrato de arrendamiento.
- Los estados financieros del año que termino a 31 de diciembre de 2021 y por el periodo de tres meses terminado el 31 de marzo de 2022 fueron revisados por la firma de revisoría fiscal de la anterior Sociedad Administradora.

## **NOTA 17 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

A 30 de junio de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, 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 son los siguientes:

Información a 31 de Diciembre de 2021:

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

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

Información a 30 de junio de 2022:

Fondo Administrado	Vr Fondo 30 junio de 2022	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	\$ 9.972.369	\$4.581.077	45,94%
<b>Total general</b>	<b>\$ 9.972.369</b>	<b>\$4.581.077</b>	<b>45,94%</b>

Información a 31 de diciembre de 2021:

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

#### **NOTA 18 - CONTROLES DE LEY**

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

Con corte al 30 de junio de 2022, el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II cumplió con los requerimientos de capital impuestos externamente y no presentó modificaciones en objetivos, políticas y procesos para gestionar el capital.

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

Por otro lado, durante el segundo semestre se presentaron incumplimientos puntuales en los límites de porcentaje mínimo activos principales (75%) y porcentaje de concentración individual en entidad bancaria (15%), como resultado de la venta de tres activos del fondo. Dichos límites fueron subsanados con el giro a los inversionistas que ejercieron su derecho a retiro como consecuencia de la cesión del fondo de Progresión SAI a Progresión SCB.

## **NOTA 19 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD (NO AUDITADO)**

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

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

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

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

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

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

Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VeR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual para cada uno de los portafolios administrados, mapeando las posiciones

activas y pasivas del libro de tesorería, dentro de los factores de riesgo y bandas de tiempo establecidas en el modelo estándar.

Al 30 de junio de 2022, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar II ascienden a \$172.383 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$858.

Al corte del segundo 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.

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

Durante el periodo de análisis, se realizó el seguimiento al comportamiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, así como las posibles cancelaciones o renegociaciones que se puedan presentar con el fin de anticiparse a situaciones de liquidez.

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

Progresión SCB cuenta con un sistema de administración de Riesgo Operacional que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 025 de 2020 y en el Capítulo XXIII - Reglas relativas a la Administración del Riesgo Operacional. Dicho sistema este compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operativo, así mismo como la generación de una cultura en riesgo operacional mediante capacitaciones mensuales y anuales a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el segundo trimestre del año 2022 no se presentaron eventos de riesgo operativo específicos para el FIC Rentar II.

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

En el segundo trimestre del 2022, Progresión SCB mantuvo un esquema de trabajo en oficinas bajo la modalidad de alternancia (presencial/trabajo en casa) garantizando el cumplimiento a los protocolos de bioseguridad establecido por la Sociedad.

**SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD:** Durante el segundo trimestre del año 2022 se realizó la evaluación del instrumento de madurez del sistema general de seguridad de la información, de las tareas específicas desarrolladas en el primer semestre para cada dominio de la ISO-27001 (Internacional Organization for Standardization) Norma adoptada por el ICONTEC en Colombia para regir un marco de trabajo en los sistemas de gestión de seguridad de la información (SGSI), se iniciara con la planeación del plan de acción y cierre de brechas.

Se continúa con el seguimiento a los reportes generados por los UTM (Unified Threat Management o Gestión Unificada de Amenazas) que genera las alertas de amenazas en el firewall, sin evidenciar ningún incidente de seguridad, información que es reportada de acuerdo con los requerimientos de la Superintendencia Financiera de Colombia mediante el formato 408.

Así mismo culminamos la campaña de concientización sobre seguridad de la información con planes de acción como “Pantalla limpia y escritorio seguro” desarrollando políticas desde el directorio activo.

Se desarrolla por completo el proceso de validación de la matriz de usuarios y de perfiles, como requerimiento de las diferentes áreas de control, e involucrando los directores, jefes de área y propietarios de activos en esta tarea.

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

Durante el segundo trimestre del año se continuaron las actividades de capacitación de inducción a los nuevos funcionarios y de refuerzo a los existentes a través del envío de información periódica sobre temas relacionados con prevención de LAFT. En adición, se han desarrollado adecuadamente cada una de las actividades relacionadas con la actualización de la norma, adicionalmente se validó toda la documentación de cada uno de los clientes nuevos, de los clientes que actualizaron su información, incluyendo las contrapartes de la Sociedad, los fondos y 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 20 – 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 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 la Sociedad Administradora, 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 21 - HECHOS POSTERIORES**

No se presentaron eventos subsecuentes entre el 30 de junio de 2022 y la fecha de autorización de los estados financieros.