



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 septiembre 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 septiembre de 2022;
- el estado condensado de resultados y otro resultado integral intermedio por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022;
- el estado condensado de cambios en el patrimonio intermedio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2022;
- el estado condensado de flujos de efectivo intermedio por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre 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 septiembre 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 Rocio 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.

15 de noviembre 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 septiembre 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 septiembre de 2022;
- el estado condensado de resultados y otro resultado integral por los períodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2022;
- el estado de cambios en el patrimonio por el período de nueve meses que terminó 30 de septiembre de 2022;
- el estado de flujos de efectivo por el período de nueve meses que terminó el 30 de septiembre 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 septiembre 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.

15 de noviembre de 2022

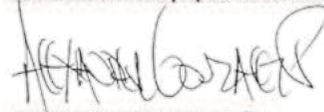
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
 ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA)

ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2022 Y 31 DE DICIEMBRE 2021
 (Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre de 2022	31 de diciembre 2021
ACTIVOS			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	8	\$ 1.943.184	\$ 188.452
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	9	22.941	61.583
Otros activos no financieros	10	16.430	5.986
Total activo corriente		1.982.555	256.021
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	11	8.709.703	10.322.492
Total activo no corriente		8.709.703	10.322.492
Total Activos		10.692.258	10.578.513
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	12	23.509	144.000
Pasivo por impuesto corriente	12	2.018	1.049
Total pasivo corriente		25.527	145.049
Total Pasivos		25.527	145.049
PATRIMONIO			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	13 y 17	10.666.731	10.433.464
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo		10.666.731	10.433.464
Total Patrimonio		10.666.731	10.433.464
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 10.692.258	\$ 10.578.513

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 informe del 15 de Noviembre de 2022)

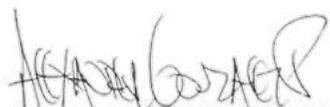
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A (ANTES ADCAP COLOMBIA S.A. COMISIONISTA DE BOLSA)

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

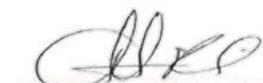
	Participaciones en el patrimonio	
Saldo a 01 de Enero de 2021	\$	8.598.826
Cambios en el patrimonio		
Ganancia del periodo		185.827
Incremento de aportes de los inversionistas		71.071
Total cambios en el patrimonio		256.898
Saldo al 30 de Septiembre de 2021		8.855.724
Saldo a 01 de Enero de 2022		10.433.464
Cambios en el patrimonio		
Ganancia del periodo		1.127.930
Disminución de aportes de los inversionistas		(894.663)
Total cambios en el patrimonio		233.267
Saldo al 30 de Septiembre de 2022	\$	10.666.731

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 15 de Noviembre 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)

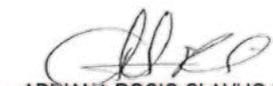
	Nota	Por los trimestres terminados el:		Por el periodo de nueve meses terminados el:	
		30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021	30 de septiembre de 2022	30 de septiembre de 2021
Ingresos de actividades ordinarias	14	\$ 213.530	\$ 161.684	\$ 697.925	\$ 477.334
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	14	298.631	21.264	838.521	63.661
Disminución de la ganancia en valoración de propiedades de inversión	14	-	(161.600)	-	-
Perdida en valoración de propiedades de inversión	15	-	(81.987)	(131.310)	(81.987)
Ganancia bruta		512.161	(60.639)	1.405.136	459.008
Gastos financieros, de operación y administración	15	(99.729)	(105.439)	(319.489)	(293.183)
Resultado de actividades de operación		412.432	(166.078)	1.085.647	165.825
Ingreso financiero	14	29.237	9.970	42.283	20.002
Ganancias del periodo atribuibles a los Inversionistas del Fondo		441.669	(156.108)	1.127.930	185.827
Otro resultado integral		-	-	-	-
Ganancia y otro resultado integral total atribuibles a los Inversionistas del Fondo		\$ 441.669	\$ (156.108)	\$ 1.127.930	\$ 185.827

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 15 de Noviembre 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

(Expresado en miles de pesos colombianos)

POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE:

	2022	2021
Actividades de operación		
Ganancia del periodo	\$ 1.127.930	\$ 185.827
Ajustes para conciliar la ganancia del periodo con el efectivo neto provisto por las actividades de operación:		
(Ganancia) Pérdida neta en el valor razonable de las propiedades de inversión	(707.211)	18.326
Cambios en activos y pasivos:		
(Disminución) cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	(120.491)	(17.834)
Aumento pasivos por impuestos corrientes	969	-
Disminución / (Incremento) cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	38.642	(9.415)
(Incremento) Otros activos no financieros	(10.444)	(20.527)
Disminución propiedades de Inversión	2.320.000	-
(Disminución) de aportes de los inversionistas	(894.663)	-
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	1.754.732	156.377
Flujos de efectivo por actividades de financiación		
Incremento de aportes de los inversionistas	-	71.071
Flujos de efectivo neto provisto actividades de financiación	-	71.071
Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo	1.754.732	227.448
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	188.452	1.757.010
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ 1.943.184	\$ 1.984.458

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 15 de Noviembre de 2022)

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS - INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA
CONDENSADA AL 30 DE SEPTIEMBRE 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 Dynér Henao Echavarría, definida bajo el régimen de las sociedades colectivas del código de comercio. Mediante escritura pública No. 471 del 24 de febrero de 1988 de la Notaría Segunda de Medellín, la sociedad transformó su naturaleza societaria a sociedad anónima y a su vez cambió la razón social a Asesores en Valores S.A. Mediante escritura pública 4.459 de la Notaría Quince de Medellín, se modificó la razón social a Asesores en Valores S.A Comisionistas de Bolsa. Mediante escritura pública No. 2393 del 20 de diciembre de 2007, de la Notaría Trece de Medellín se reforman los estatutos sociales para adecuarlos a la ley 222 de 1995 y ley 964 de 2005, adicional cambia la razón social a Asesores en Valores S.A. Comisionista de Bolsa. Mediante escritura pública No. 483 del 18 de marzo de 2015 se modifica la razón social a Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa. Mediante escritura pública 658 del 25 de abril de 2016 de la Notaría Segunda de Medellín se adiciona la sigla Adcap Colombia o Adcap. Mediante escritura pública 190 del 7 de febrero de 2019 de la Notaría Segunda de Medellín, se modifica el domicilio principal de la sociedad a la ciudad de Bogotá D.C. Finalmente, mediante escritura pública No. 1869 del 09 de mayo de 2022 de Notaría 21 de Bogotá D.C. inscrita el 25 de mayo de 2022 con el No. 02842855 del libro IX, la sociedad cambió su razón social de Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa a PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A

Para desarrollar su objeto social la Sociedad Administradora fue autorizada por la Comisión Nacional de Valores mediante resolución No. 058 del 11 de marzo de 1983. 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

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 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018 y 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2022 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al primer semestre de 2021.

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

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

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

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

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

NOTA 3 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

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 con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera:

a. Propiedades de inversión

El valor razonable y precio de valoración es otorgado por un proveedor de precios de mercado para cada tipo de activo, el mismo debe ser revisado y ajustado de manera semestral o anual por el proveedor de precios, sin perjuicio, a que por consideración de la sociedad 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 a los que la entidad puede tener acceso a la fecha de medición,
- Dato de entrada de Nivel 2: técnicas de valoración para las cuales los datos de entrada son distintos de los precios de cotización incluidos en el Nivel 1, pero son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente
- Dato de entrada de Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercados observables (variables no observables).

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

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

Saldo al 1 de enero de 2022	\$	10.322.492
Compras		-
Ventas		- 2.320.000
Ganancias/perdida		707.211
Cambio neto en el valor razonable		-
Saldo al 30 de septiembre de 2022	\$	8.709.703

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

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

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

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

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

NOTA 6 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS (NO AUDITADO)

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 (NO AUDITADO)

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 de septiembre de 2022 y 31 diciembre de 2021 comprendía;

	2022	2021
Bancos – Bancolombia	\$ 75.022	\$ 100.721
Banco – Coomeva	1.570.859	-
Bancos – Colpatría	64.199	21.375
Total efectivo	\$ 1.710.080	\$ 122.096

A 30 de septiembre de 2022, no quedaron pendientes partidas conciliatorias significativas y no existen restricciones ni embargos sobre el efectivo.

Equivalentes de efectivo

A 30 de septiembre 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	\$ 180.163	\$	66.356
Credicorp Capital Alta Liquidez	52.941		-
Total equivalentes de efectivo	\$ 233.104	\$	66.356
Total efectivo y equivalente de efectivo	\$ 1.943.184	\$	188.452

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

A 30 de septiembre 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 septiembre de 2022 y 31 diciembre de 2021 correspondían a :

	2022		2021
Arrendamiento de bienes Inmuebles (i)	\$ 12.096	\$	61.583
Anticipo a proveedores	5.255		-
Cxc GMF Bancario	5.590		-
Total cuentas por cobrar	\$ 22.941		61.583

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

A 30 de septiembre de 2022

Nombre del cliente	Total, cartera	0-30 días
Comodin SAS	12.096	12.096
Total	12.096	12.096

A 31 de diciembre de 2021

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

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 septiembre de 2022 y 31 diciembre de 2021 es el siguiente:

	2022	2021
Otros activos no financieros	\$ 16.430	\$ 5.986
Total otros activos no financieros	\$ 16.430	\$ 5.986

A 30 septiembre de 2022 corresponde a un valor pagado de impuestos prediales y seguros sobre los inmuebles del fondo, el diferimiento del gasto se realiza de acuerdo con las políticas contables del fondo, el saldo de diciembre de 2021 corresponde al pago realizado para la actualización del valor razonable de los inmuebles del primer semestre del año 2022 y el diferimiento del gasto se realiza por los seis meses.

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	2022	2021
Costo de adquisición de Inmuebles y Derechos Fiduciarios	\$ 7.337.937	\$ 9.306.344
Ganancia en Valoración De Propiedades De Inversión	1.371.766	1.016.148
Total	\$ 8.709.703	\$ 10.322.492

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 ganancia obtenida por la negociación y venta conjunta de los inmuebles respecto a su costo de adquisición fue por \$351.592.

A 30 de septiembre de 2022, el Fondo cuenta con tres (3) inmuebles y una (1) inversión en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor razonable de \$8.709.703 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 septiembre de 2022 asciende a \$2.088.297.

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 septiembre de 2022 asciende a \$6.621.406.

En el mes de septiembre de 2022 se realizó el ajuste del valor razonable de las propiedades de inversión y en la tasa de valoración diaria suministrada por el proveedor de precios, después de ser validado por parte de la administración y del comité de inversiones, los resultados de la actualización de los modelos de valoración presentados por el proveedor de precios. El 16 de septiembre del 2022, se realizó el ajuste al valor de cada uno de los activos al valor razonable e ingresando la nueva TIR, la cual generó una ganancia por un valor de \$139.701 que se vio reflejado en los estados financieros del fondo.

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

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

	2022		2021
Comisiones de administración(i)	\$ 20.800	\$	20.952
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar (ii)	1.926		43.194
Acreedores Varios	560		4.756
Retención en la fuente por Pagar (iii)	223		75.098
Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	23.509		144.000
Pasivo por impuesto corriente (iv)	2.018		1.049
Total	\$ 25.527	\$	145.049

- 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.
- iii) Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas en las compras de bienes o servicios, la cual fue declarada en el mes de octubre 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 octubre de 2022 ante la autoridad fiscal competente.

NOTA 13 – PATRIMONIO

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

	2022		2021		Aumento
Aportes de capital, derechos o suscripciones	\$ 10.666.731	\$	10.433.464	\$	233.267
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo	\$ 10.666.731	\$	10.433.464	\$	233.267

Comprende el valor de las participaciones de los inversionistas. El valor del incremento se genera por la recepción de nuevos recursos de inversionistas, la ganancia entre el 01 de enero al 30 septiembre 2022 de \$1.127.930 y la redención de participaciones.

- Durante el primer 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 \$161.500, correspondientes a rendimientos del Fondo de los meses de diciembre de 2021, enero y febrero de 2022.
- 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.

- Durante el tercer 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 \$151.600, correspondientes a rendimientos del Fondo de los meses de junio, julio y agosto de 2022.

El 23 mayo de 2022 algunos inversionistas ejercieron el derecho de retiro por valor \$ 129.317, el cual fue atendido en su totalidad 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 es el siguiente:

	01 de enero al 30 de septiembre		01 de julio al 30 de septiembre	
	2022	2021	2022	2021
Ingresos de actividades ordinarias (i)	\$ 697.925	477.334	\$ 213.530	161.684
Financieros (ii)	42.283	20.002	29.237	9.970
Disminución de la ganancia en valoración de propiedades de inversión(iii)	-	-	-	(161.600)
Ganancia en valoración de las propiedades de inversión (iv)	838.521	63.661	298.631	21.264
Total Ingresos	\$ 1.578.729	560.997	\$ 541.398	31.318

- El aumento de los ingresos obtenidos por cánones de arrendamiento a 30 de septiembre 2022 con respecto a 30 de septiembre 2021 se generó porque en el mes de diciembre 2021 el fondo aumento la participación que tiene en el fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos lo que le dio derecho a percibir ingresos adicionales sobre canon de arrendamiento.
- El incremento en los rendimientos financieros en cuentas de ahorros y Fondos a la vista se genera por por incremento de saldo del efectivo y equivalentes, y por el incremento en tasas durante el año.
- Para el tercer trimestre del año 2021 se reverso el valor de la ganancia reconocida para los dos primeros trimestres del año 2021 sobre los 6 locales comerciales, por valor de \$161.600, de acuerdo a la actualización en el valor razonable de las propiedades de inversión.
- 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. Para el año 2021 la ganancia en valoración de \$63.661 y 21.264 se genera por la valoración de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos,.

NOTA 15 – GASTOS DE OPERACION

El detalle de los gastos es el siguiente:

	01 de enero al 30 de septiembre		01 de julio al 30 de septiembre	
	2022	2021	2022	2021
Comisiones de administración (i)	\$ 192.706	163.495	\$ 63.034	55.078
Servicios de Administración e Intermediación (ii)	7.900	10.325	864	3.435
Gastos Legales	255	43	-	43
Honorarios (iii)	23.820	25.708	6.000	11.608
Revisoría fiscal y Auditoría Externa	7.988	8.020	3.300	2.704
Gastos Bancarios (iv)	582	484	186	162
Gravamen a Los Movimientos Financieros	4.074	1.726	1.372	478
Impuesto Predial	42.489	45.369	11.572	16.695
Proveedor de precios de mercado	44	169	20	56
Póliza de seguros	3.838	11.446	2.289	5.093
Comisiones fiduciarias (v)	9.000	8.177	3.000	2.726
Gastos de Administración de locales (vi)	7.699	17.443	-	6.841
Mantenimiento	16.329	-	5.547	-
Otros gastos	220	303	-	45
Iva gastos comunes	2.545	475	2.545	475
Total gastos financieros, de operación y administración	319.489	293.183	99.729	105.439
Perdida en valoración de inmuebles (vii)	131.310	81.987	-	81.987
Total Gastos	\$ 450.799	\$ 375.170	99.729	187.426

- 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 (Itaú, Santander Caceis, Deceval), el suministro de información de la Bolsa de Valores de Colombia y el gasto por actualización del modelo de valoración de las propiedades de inversión
- iii) Los gastos de honorarios comprenden avalúos comerciales, estudio de títulos y comité de inversión.
- iv) Comisiones bancarias cobrados por el banco por las transacciones financieras realizadas mediante las cuentas bancarias corrientes o de ahorros
- v) Corresponde a la comisión fiduciaria del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos cobrada por la administración del fideicomiso.
- vi) Corresponde al gasto por administración de locales que se encuentra vacantes.
- vii) En el año 2022 se generó perdida en valoración de \$131.310 en la venta de los tres locales comerciales (B1-18, B1-19 y B1-20) ubicados en el Centro Comercial La Estación. Para el año 2021 la perdida se genera en la actualización del valor razonable de los 6 locales comerciales.

NOTA 16 – OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

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

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

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

- Con ocasión a la aprobación del Comité de Inversiones en la sesión ordinaria del mes de julio, en la actualidad se están adelantando los documentos legales que permitan perfeccionar 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 terminó 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 septiembre de 2022 y a 31 de diciembre de 2021, las transacciones con partes relacionadas se limitaron a las siguientes operaciones:

- 1) La inversión de recursos por parte de Progresión sociedad administradora de inversión en el Fondo Progresión – Rentar II que a su vez es accionista de la Sociedad Administradora, de acuerdo con lo contemplado en el reglamento y cuyos montos son los siguientes:

Fondo Administrado	Vr Fondo 30 septiembre de 2022	Inversiones de la Sociedad	% Participación
FIC RENTAR II	\$ 10.666.731	\$ 138.758	1,30%
Total	\$ 10.666.731	\$ 138.758	1,30%

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%
Total	\$ 10.433.464	\$ 132.718	1,27%

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

Información a 30 de Septiembre de 2022:

Fondo Administrado	Vr Fondo 30 septiembre de 2022	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	\$ 10.666.731	\$4.571.598	42,86%
Total general	\$ 10.666.731	\$4.571.598	42,86%

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%
Total general	\$ 10.433.464	\$ 4.371.061	41,89%

NOTA 18 - CONTROLES DE LEY

Durante el tercer 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.

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

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

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

NOTA 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 expuesto los recursos administrados conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, Progresión SCB ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

Entre los objetivos de la Gerencia de Riesgos se encuentra: identificar, medir, controlar y monitorear 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.

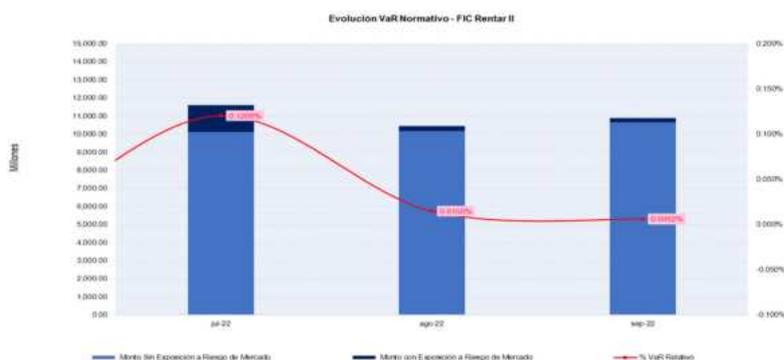
RIESGO DE CRÉDITO: Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los derechos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo. Cada inversión que realiza Progresión SCB con recursos del Fondo implica que éste asume un riesgo que 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 PWPREI.

Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. 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 septiembre de 2022, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar II ascienden a \$233.105 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$664.

Al corte del tercer trimestre, el fondo presentó un incumplimiento relacionado al porcentaje máximo de inversión en FIC Abiertos durante los días comprendidos entre el 26 de julio 2022 al 3 de agosto 2022 y una segunda instancia del 17 al 18 de agosto 2022.

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 está compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operacional, así mismo como la generación de una cultura en riesgo mediante capacitaciones mensuales y anuales a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el tercer trimestre del año 2022 no se presentaron eventos de riesgo operacional 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 tercer trimestre del 2022, Progresión SCB mantuvo el esquema de trabajo en 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:

Se gestionan los planes de acción frente a la evaluación final del instrumento de madurez del sistema general de seguridad de la información, con la planeación de las diferentes tareas a ejecutar, de acuerdo a lo establecido en cada dominio de la ISO-27001 (International 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).

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

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

Así mismo se desarrolla la actualización de la matriz de activos de la información conforme al proceso de sinergia desplegado por la sociedad.

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

b. Defensoría del Cliente

La Sociedad 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.

c. Contralor Normativo

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

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 septiembre de 2022 y la fecha de autorización de los estados financieros.