

**INFORME DEL REVISOR FISCAL DE PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA
DE INVERSIÓN – FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO
“PROGRESIÓN - RENTAR 2015”**

Señores Inversionistas

**Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”
Administrado por Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.
(Cifras en miles de pesos)**

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

En cumplimiento de lo señalado en el Decreto 2555 de 2010 y del numeral 3.3.3.7.1 Parte, Título I, Capítulo III de la Circular Externa 029 de 2014 de la Superintendencia Financiera de Colombia, he auditado los estados financieros individuales del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”, administrado por Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A., los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2019 y los estados de resultados y otro resultado integral, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo por el año terminado el 31 de diciembre de 2019, así como las notas explicativas a los estados financieros, que incluyen las políticas contables significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros individuales antes mencionados, cuya información fue tomada fielmente de los libros, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015” al 31 de diciembre de 2019, así como los resultados de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año-terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Bases para la Opinión

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIA). Mis responsabilidades de acuerdo con esas normas son descritas en la sección “Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros individuales de mi informe. Soy independiente con respecto a Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA - International Ethics Standards Board for Accountants, por sus siglas en inglés) incluido en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros individuales establecidos en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA mencionado. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

Párrafos de Énfasis

1. Como se indica en la nota 5 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio; sobre lo cual observé:
 - El inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de inversión, se recibió como aporte de inversionistas por valor de \$22.572.694 presentando una limitación de dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgaría el Banco Davivienda a sus aportantes. No obstante, lo anterior, en la recepción del inmueble a favor del Fondo se dejó constancia a través de escritura pública, que el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por sus aportantes.
 - El inmueble ubicado en la calle 1 No. 33-92 Condominio Uno A (1A) de la ciudad de Villavicencio (Meta) por valor de \$8.705.000, sobre el cual el Fondo ha pagado un total de \$8.180.000, presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue Banco Pichincha a Alborautos S.A. con Nit. 800.240.258-4, Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A. con Nit 900.426.895-9 y Alsacia Motors S.A. con Nit. 800.217.045-6.

Adicionalmente, este lote cuenta con una medida cautelar de una demanda en proceso ordinario de restitución de tenencia por reclamación de 760 metros cuadrados, el cual en fallo de primera instancia de fecha 19 de septiembre de 2017, se declaró posesión de mala fe y se ordena su restitución a su anterior propietario Know S.A. Know. El fallo fue objeto de apelación por los sujetos procesales Know S.A. Know y Miguel Antonio Wilches Torres ante el Tribunal Civil de Villavicencio y se está a la espera de la decisión del Juez de Segunda Instancia. Adicionalmente, se identificó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de una nueva medida cautelar el 11 de mayo de 2018, consistente en inscripción de una demanda de un proceso verbal declaratorio de pertenencia contra el propietario del inmueble.

Cuestiones clave de auditoría

Las cuestiones clave de la auditoría son aquellas que según mi juicio profesional han sido de la mayor significatividad en el encargo de auditoría de los estados financieros en su conjunto del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015", por el año terminado el 31 de diciembre de 2019. Dichas cuestiones han sido tratadas en el contexto de la auditoría que realicé, y en la formación de la opinión no expreso un dictamen por separado sobre ellas. A continuación, las describo:

Cuestión clave de auditoría	Respuesta del auditor
Estimación Sobre las Propiedades de Inversión	Para resolver esta cuestión clave de auditoría, he realizado los siguientes procedimientos:

Cuestión clave de auditoría	Respuesta del auditor
Como se indica en la nota 9 y 12 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, se presenta una ganancia en valoración de las propiedades de inversión por \$9.965.810, la cual corresponde a estimaciones realizadas con estudios de precios del mercado para inmuebles con características similares tanto en ubicación como en el área. Como consecuencia la estimación y presentación a los inversionistas de rentabilidades puede cambiar en el tiempo por el comportamiento de mercado.	- Revisión de la experiencia del evaluador. - Verificar que el avalúo haya sido expedido por un miembro de una lonja de propiedad raíz o certificado por tal agremiación, o efectuado por un evaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. - Verificar que el avalúo incluya los indicadores, bases y metodología utilizados para la determinación del avalúo. - Evaluar el posible conflicto de interés o influencia de otros en el juicio profesional del experto

Otros asuntos

Los estados financieros individuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2018 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mi informe de fecha 27 de febrero de 2019, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo de Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015” en relación con los estados financieros individuales.

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros individuales del Fondo de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia y demás normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno y los sistemas de administración de riesgos que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros individuales del Fondo libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables que sean razonables.

Adicionalmente, en la preparación de los estados financieros individuales del Fondo, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad para continuar como un negocio en marcha y de revelar, según sea aplicable, las cuestiones a las que hay lugar sobre este asunto.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión – Rentar 2015”.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros individuales.

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros individuales del Fondo considerados como un todo, están libres de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con NIA siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros individuales del Fondo.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con NIA, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría, y además realizo procedimientos para:

- Identificar y evaluar los riesgos de error material en los estados financieros individuales del Fondo, bien sea por fraude o error, diseñar y realizar procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evaluar lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.
- Concluir sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros individuales del Fondo, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" deje de operar como un negocio en marcha.

- Evaluar la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros individuales incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros individuales presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.
- Comunicar a los encargados del gobierno de Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A. como administradora del Fondo, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad para la auditoría, así como los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifiqué durante mi auditoría.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en mis demás labores de revisoría fiscal, conceptúo también que durante el año 2019:

- a) La contabilidad del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b) Las operaciones registradas en los libros se ajustan al Reglamento del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015".
- c) La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.
- d) Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A. como administradora del Fondo ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado de resultados y otro resultado integral de los sistemas de administración de riesgos aplicables.
- e) Efectúe seguimiento a las respuestas sobre las cartas de recomendaciones dirigidas a la administración del Fondo y no hay asuntos de importancia material pendientes que puedan afectar mi opinión.



César Alonso Ramírez Cabrera
Revisor Fiscal Principal de Progresión Sociedad Administradora
de Inversión S.A.
Tarjeta Profesional No. 51187 - T
Miembro de MOORE ASSURANCE S.A.S.
Carrera 9 No 80-15, oficina 1003, Bogotá Colombia

27 de Febrero de 2020

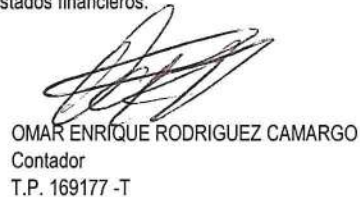
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A

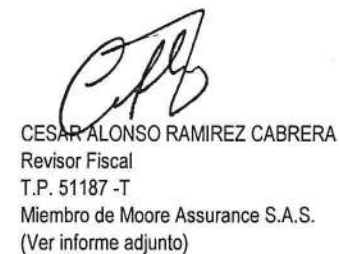
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL- AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2019	2018
ACTIVOS			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	6	\$ 149.223	\$ 427.112
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	7	37.921	982.640
Total activo corriente		187.144	1.409.752
Activo no corriente			
Inversiones	8	-	5.250.000
Propiedades de Inversión	5 y 9	83.077.722	64.211.431
Otros activos		-	5.848
Total activo no corriente		83.077.722	69.467.279
Total Activos		83.264.866	70.877.031
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	10	636.979	381.860
Total pasivo corriente		636.979	381.860
Total Pasivos		636.979	381.860
PATRIMONIO			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	11	82.627.887	70.495.171
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo		82.627.887	70.495.171
Total Patrimonio		82.627.887	70.495.171
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 83.264.866	\$ 70.877.031

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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

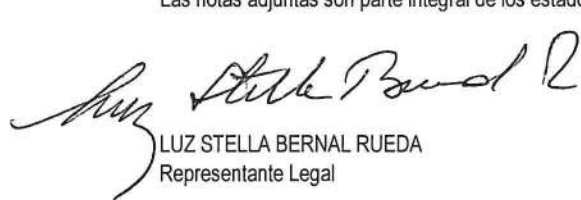

CESAR ALONSO RAMIREZ CABRERA
Revisor Fiscal
T.P. 51187 -T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.
(Ver informe adjunto)

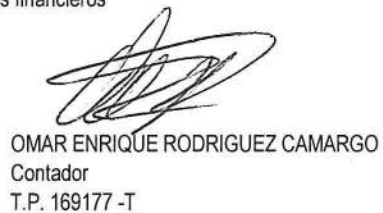
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A

ESTADO DE RESULTADO INTEGRAL INDIVIDUAL - POR LOS AÑOS TERMINADOS A 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	5,12,16	\$ 3.005.730	\$ 3.559.563
Valoracion propiedades de inversion	12	9.965.810	8.778.634
Ganancia bruta		12.971.540	12.338.197
Gastos de operación	13	713.262	813.064
Gastos de financieros	13	12.775	16.715
Gastos de administracion	13	140.118	145.321
Resultado de actividades de operación		12.105.385	11.363.097
Ingreso financiero	12	11.625	52.819
Ingreso por recuperacion de Gasto	12	15.706	62.876
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		12.132.716	11.478.792
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias		-	-
Ganancia		12.132.716	11.478.792
 Ganancias atribuibles a los Inversionistas del Fondo		 \$ 12.132.716	 \$ 11.478.792

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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


CESAR ALONSO RAMIREZ CABRERA
Revisor Fiscal
T.P. 51187 -T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.
(Ver informe adjunto)

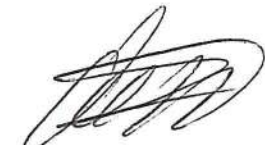
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL - POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Participaciones en el patrimonio
Saldo Inicial al 01 de Enero de 2018	\$ 59.016.379
Cambios en el patrimonio	
Ganancia	11.478.792
Total cambios en el patrimonio	11.478.792
Saldo al 31 de Diciembre de 2018	70.495.171
Saldo Inicial al 01 de Enero de 2019	70.495.171
Cambios en el patrimonio	
Ganancia	12.132.716
Total cambios en el patrimonio	12.132.716
Saldo al 31 de Diciembre de 2019	\$ 82.627.887

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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


CESAR ALONSO RAMIREZ CABRERA
Revisor Fiscal
T.P. 51187 -T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.
(Ver informe adjunto)

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

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INDIVIDUAL - COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2019	2018
Ganancia (pérdida) del periodo		\$ 12.132.716	\$ 11.478.792
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo generado por las actividades de operación			
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar		255.119	150.133
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación		944.718	(959.270)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en inversiones		5.250.000	-
Ajuste por adquisición de Propiedades de Inversión		(8.900.480)	-
Ganancia por incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión		(9.965.810)	(8.778.634)
Ajustes por disminuciones (incrementos) en gastos pagados por anticipado		5.848	(5.848)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados) por actividades de operación		<u>(277.889)</u>	<u>1.885.173</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Pagos para adquirir propiedades de inversión		-	(2.650.000)
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados) por actividades de inversión		<u>-</u>	<u>(2.650.000)</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>(277.889)</u>	<u>(764.827)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo		427.112	1.191.939
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		\$ 149.223	\$ 427.112

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros



LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal



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



CESAR ALONSO RAMIREZ CABRERA
Revisor Fiscal
T.P. 51187 -T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.
(Ver informe adjunto)

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**
(EN MILES DE PESOS COLOMBIANOS)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S. A., (en adelante la Sociedad Administradora) es una sociedad administradora de Inversión de naturaleza privada con domicilio en la ciudad de Bogotá, constituida mediante escritura pública No. 304 del 2 de febrero de 2009 otorgada en la notaria 48 de Bogotá D.C., inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 13 de febrero de 2009 bajo el número 01275278 del libro IX y definida en el régimen de las sociedades anónimas del código de comercio. En el año 2016 fue modificada la vigencia de la sociedad ampliando su duración hasta el 02 de febrero de 2059 tal y como consta en la escritura pública No. 2366 del 18 de mayo de 2016 otorgada en la Notaria 48 del Círculo de Bogotá y debidamente inscrita en el registro mercantil de la Cámara de Comercio de Bogotá.

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

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

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

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" es de naturaleza cerrado, lo que significa que la redención de recursos podrá realizarse al final del plazo previsto para la duración del Fondo de Inversión Colectiva, sin perjuicio de la posibilidad de los inversionistas de redimir sus participaciones en los eventos previstos en el respectivo Reglamento. Así mismo, es un Fondo de Inversión Colectiva inmobiliario, lo que significa que su política de Inversión deberá prever una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Fondo en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. Mediante radicado 2015044719-031-000 del 20/11/2015 fue autorizado el Reglamento de Constitución del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" tendrá un riesgo moderado, es decir que la Inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad razonable de limitación al riesgo de pérdidas. Dicha limitación proviene de las características propias de los activos que adquirirá, principalmente por la Inversión en bienes inmuebles con destino a la renta, la cual depende de los flujos esperados por su utilización, la valorización de 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 "Progresión – Rentar 2015" tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir de la fecha de cierre del Fondo. El cierre del Fondo es la fecha hasta la cual el Fondo vinculará inversionistas por la recepción de aportes, y que se determinará por el día hábil en que se complete el Monto mínimo de Aportes al Fondo, que equivale a mil millones de pesos (\$1.000.000). La fecha de inicio de operaciones del Fondo fue el 05 de diciembre de 2016.

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

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

La rentabilidad del Fondo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 fue la siguiente:

Fondo	31/12/2019	31/12/2018	Variación
FIC Rentar 2015	17,21%	19,45%	-11,51%

Rentabilidad que es calculada por la metodología planteada por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 015 de 2016, capítulo XI, numeral 1.2 y es la siguiente:

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

Donde:

$Rp(x,y)$	=	Rentabilidad efectiva anual para el período comprendido entre los días x e y
VUO_y	=	Valor de la unidad para las operaciones del último día del período de cálculo.
VUO_x	=	Valor de la unidad para las operaciones del primer día del período de cálculo.
n	=	Número de días durante el lapso x e y

La rentabilidad en porcentaje expresa cuanto rento el capital en un periodo determinado.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

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

- b. Período contable - Se efectúa cierre anual al corte del 31 de Diciembre de cada año.
- c. Moneda funcional y de presentación - La moneda funcional utilizada es el peso colombiano, y las cifras están presentadas en miles de pesos colombianos y han sido redondeadas a la unidad más cercana.
- d. Bases de medición - Los estados financieros del Fondo han sido preparados sobre la base de costo histórico, excepto por las inversiones que son preparadas de acuerdo con lo indicado en el Capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995 emitido por la superintendencia financiera de Colombia, como se explica en las políticas incluidas más adelante.
- e. Deterioro - Se considera que los activos financieros se han deteriorado cuando existe evidencia objetiva que, como resultado de uno o más eventos que ocurren con posterioridad al reconocimiento inicial, los flujos de efectivo futuros estimados del activo se han afectado.

NOTA 3 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

B. Instrumentos financieros

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

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

Inversiones

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

Clasificación de las inversiones

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

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

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

Registro contable de la valoración de inversiones

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

a. Inversiones negociables:

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

La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la Inversión, afectando los resultados del período.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Tratándose de valores de deuda, los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la Inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la Inversión.

En el caso de los títulos participativos, cuando los dividendos o utilidades se repartan en especie se procederá a modificar el número de derechos sociales en los libros de contabilidad respectivos. Los dividendos o utilidades que se reciban en efectivo se contabilizan como un menor valor de la Inversión.

b. Inversiones para mantener hasta el vencimiento

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado".

La actualización del valor presente de esta clase de inversiones se debe registrar como un mayor valor de la Inversión, afectando los resultados del período.

Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la Inversión.

En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la Inversión.

c. Inversiones disponibles para la venta

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Otros Resultados Integrales - ORI"

Valoración de inversiones

La valoración de las inversiones tiene como objetivo fundamental el registro contable y revelación a valor razonable de los instrumentos financieros.

La valoración de las inversiones se efectúa diariamente, a menos que en la normatividad vigente se indique una frecuencia diferente. Así mismo, los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se efectúan con la misma frecuencia prevista para la valoración.

Las inversiones se deben valorar conforme con lo dispuesto en el capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Uso de estimaciones y juicios

De conformidad con las normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, la preparación de los estados financieros requiere que la administración del Fondo realice

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

juicios, estimaciones y supuestos para la aplicación de las políticas de contabilidad. Las estimaciones realizadas se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones.

Cuentas por cobrar

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

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

Cuentas por Pagar

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

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

C. Retiro de aportes

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

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

D. Cheques girados y no cobrados

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

E. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

F. Valor de la unidad

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

El valor de la unidad a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es de \$71.041,08 y \$60.609,72 respectivamente.

G. Ingresos

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

H. Gastos

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

I. Aportes de Capital, Derechos o Suscripciones

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

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

J. Propiedades de Inversión

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

A_i = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.
 D = Número de días del mes correspondiente.

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

El Objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Rentar 2015 es Proporcionar a los inversionistas un instrumento de Inversión a largo plazo y riesgo moderado, mediante la Inversión directa en activos inmobiliarios, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de Inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo. Para lograr su objetivo, el Fondo podrá celebrar cualquier clase de contrato sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento 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, generadores de flujos de renta por su utilización y que cumplan con los criterios establecidos en la cláusula 2.2 del Reglamento.

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

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

NOTA 5 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

A 31 de Diciembre de 2019, el portafolio del Fondo cuenta con siete (7) inversiones inmobiliarias de las cuales dos (2) se realizaron mediante compra y cinco (5) se recibieron como aporte.

Las inversiones inmobiliarias se describen a continuación:

- Inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 No 45 – 55 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: la perspectiva con este inmueble es desarrollar un proyecto mixto con área comercial y de vivienda universitaria para

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

entregarlo en arriendo. El costo de adquisición del inmueble fue \$980.000, en la medición posterior a valor razonable de acuerdo al avalúo comercial y la valoración diaria de la propiedad de Inversión, a 31 de Diciembre de 2019 el valor razonable reconocido fue de \$ 2.362.265.

- Lote ubicado en la vereda de Tierra Páez en el municipio de Chiquinquirá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: la perspectiva con este inmueble es desarrollar un proyecto mixto con área comercial y de vivienda para entregarlo en arriendo. El lote se recibió como aporte de inversionista por \$ 200.000. A 31 de Diciembre de 2019, el valor razonable reconocido fue de \$ 238.140.
- Inmueble ubicado en la Calle 134ª No 45 – 95 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas por valor de \$ 11.491.155 y actualmente es utilizado como vitrina comercial para concesionario, zona de talleres y oficinas. A 31 de Diciembre de 2019, el valor razonable reconocido fue de \$ 16.494.764.

Durante el año 2019, el Fondo recibió ingresos por arrendamiento de las oficinas y locales del inmueble por valor de \$ 438.458.

- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión. El inmueble se recibió como aporte de inversionistas por valor de \$ 22.572.694 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. A 31 de Diciembre de 2019, el valor razonable reconocido fue de \$ 26.456.650.

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

Durante el año 2019 el Fondo recibió ingresos por arrendamiento de los locales del inmueble, por valor de \$ 1.013.004.

- Inmueble ubicado en la Calle 38ª sur No 34d – 50 Local 1 – 120 y Avenida Carrera 27 No 38ª – 61 Sur del Centro Comercial Centro Mayor de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: se recibió el 53% del inmueble como aporte de inversionistas por valor de \$ 8.156.588 y actualmente es utilizado como vitrinas y locales. A 31 de Diciembre de 2019, el valor razonable reconocido fue de \$ 8.806.039.

Durante el año 2019 el Fondo recibió ingresos por arrendamiento de los locales del inmueble, por valor de \$ 1.153.195.

- Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 Bodega número 24 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas por valor de \$ 7.220.707 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. A 31 de Diciembre de 2019, el valor razonable reconocido fue de \$ 10.056.810.

Durante el año 2019 el Fondo recibió ingresos por arrendamiento de los locales del inmueble, por valor de \$ 270.403.

- Inmueble ubicado en la Calle 1 No 33 – 92 en el CONDOMINIO UNO A (1 A) de la ciudad de Villavicencio y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión a partir del 15 marzo del 2019, previo cumplimiento del registro ante la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio. El inmueble se adquirió por valor de \$ 8.705.000., y se acordó un cronograma de pagos sobre el saldo por pagar de \$ 3.455.000, determinando como última fecha de pago diciembre del año 2020. A 31 de Diciembre de 2019 el saldo por pagar es de \$ 525.000.

El inmueble fue registrado como Propiedad de inversión a partir del 15 marzo del 2019, previo cumplimiento del registro ante la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio.

Durante el año 2019 el Fondo recibió ingresos por arrendamiento de los locales del inmueble, por valor de \$ 130.670.

A 31 de Diciembre de 2019, el valor razonable del inmueble reconocido fue de \$18.663.054.

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

1. En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio, se revela que este inmueble presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue Banco Pichincha a Alborautos S.A. con Nit. 800.240.258-4, Sociedad Comercializadora Alcala Motor SA con Nit 900.426.895-9 y Alsacia Motors SA con Nit.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

800.217.045-6. No obstante lo anterior, el Fondo no adquirirá bajo ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por los terceros. Así mismo, el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del Banco Pichincha, ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, en consecuencia en caso de incumplimiento de dichas obligaciones serán Alborautos S.A., Alcala Motor SA y Alsacia Motors SA las responsables para su pago sin perjuicio sin que el banco pueda ejecutar el inmueble en su calidad de acreedor hipotecario, con la mención especial que no puede solicitar la solidaridad del Fondo, Las características del crédito sobre el cual existe la hipoteca son las siguientes:

La hipoteca quedo abierta en cuantía, y el crédito que respalda es un crédito rotativo por valor de \$20.700.000, la tasa de interés corresponde a la IBR + 2,9%, a favor de Banco Pichincha.

2. El inmueble cuenta con una medida cautelar consistente en inscripción de demanda en proceso ordinario de restitución de tenencia por reclamación de 760 metros cuadrados, el cual en fallo de primera instancia de fecha 19 de septiembre de 2017, se declaró posesión de mala fe y se ordena su restitución a su propietario. El fallo fue objeto de apelación por los sujetos procesales ante el Tribunal Civil de Villavicencio y se está a la espera de la decisión del juez de segunda instancia. Adicionalmente, se identificó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de una nueva medida cautelar mediante oficio No. 1456 del 11 de Mayo de 2018, proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Villavicencio, consistente en la inscripción de una demanda de un proceso verbal declaratorio de pertenencia contra el propietario del inmueble, quien a la fecha era la sociedad Alciautos SAS. y contesto la demanda dentro del plazo previsto por la ley

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

La perspectiva del Fondo es consolidar un portafolio de inmuebles que estén destinados para entregarlos en arriendo y generar flujos periódicos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo en efectivo a 31 diciembre de 2019 y 2018 comprendía:

	2019	2018
Cta. Corriente Davivienda	\$ -	\$ -
Cta. Ahorros Bancolombia	26.209	374.308
Cta. Ahorros Colpatría	4.196	33.450
Cta. Corriente Bancolombia	4.539	7.897
Total Bancos Nacionales	\$ 34.944	\$ 415.655

La rentabilidad obtenida en cuentas de ahorro remuneradas disminuyó durante el año, como resultado de la reducción en 50 pbs en la tasa de intervención por parte del Banco de la Republica como instrumento de la política monetaria durante el primer semestre, lo que se trasladó de manera inmediata a las tasas de captación de los diferentes productos ofrecidos por las entidades financieras.

La tasa máxima otorgada durante el año en cuentas remuneradas por las entidades financieras con calificación AAA se ubicó en 5.70% EA al principio de año y el promedio de remuneración estuvo entre el 3.55% y 5.45%.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existían restricciones ni embargos sobre el disponible.

Equivalentes al efectivo

A 31 de diciembre de 2019, el equivalente al efectivo del Fondo está compuesto por las inversiones realizadas a Fondos de Inversión Colectiva, se detallan a continuación:

	2019	2018
Credicorp capital Colombia S.A	\$ 114.279	\$ 11.457
Total participación Fondos a la vista	\$ 114.279	\$ 11.457
Total efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 149.223	\$ 427.112

Las tasas promedio de los fondos de inversión colectiva abierto durante el año 2019 se ubicó entre un 3,0% EA y 6,75% EA.

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, no existían restricciones ni embargos sobre el equivalente al efectivo.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 7 – CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

	2019	2018
Arrendamiento	\$ 25.775	\$ 958.661
Impuesto a las ventas retenido (1)	12.146	23.979
Total cuentas por cobrar	\$ 37.921	\$ 982.640

Las cuentas por cobrar no están sometidas a exposición de riesgo de crédito.

- 1) El vencimiento de cartera a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

CARTERA RENTAR 2015 A 31/12/2019

NIT	NOMBRE CLIENTE	<u>TOTAL DEUDA RENTAR</u>	<u>0 - 30 días</u>
890903938	Bancolombia s.a	\$ 25.775	\$ 25.775
	TOTAL CARTERA	\$ 25.775	\$ 25.775

El pago de la cartera a 31 de diciembre de 2019 fue recibido en el mes de enero del año 2020.

CARTERA RENTAR 2015 A 31/12/2018

NIT	NOMBRE CLIENTE	<u>TOTAL DEUDA RENTAR</u>	<u>0 - 30 días</u>
800011161	Alciantos s.a.s	\$ 952.000	\$ 952.000
800217045	Alsacia motor s.a.s	235	235
860051894	Banco finandina s.a	6.422	6.422
900426895	Comercializadora alcalá motor s.a.s	3	3
	TOTAL CARTERA	\$ 958.661	\$ 958.661

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 canon de arrendamiento se inicia el proceso de cobro jurídico.

- 2) Corresponde a la retención del impuesto al valor agregado (IVA) practicada por los arrendatarios de los inmuebles sobre los pagos de los cánones de arrendamiento facturados mensualmente, este valor se tomó como descuento en la declaración de IVA presentada en el mes de enero del año 2020.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 8- INVERSIONES

El detalle de las inversiones durante el año 2019 y 2018 fue el siguiente:

	2019	2018
Inversiones	\$ -	\$ 5.250.000
Total Inversiones al vencimiento	\$ -	\$ 5.250.000

A 31 de diciembre de 2018 se tenía reconocida como inversión los pagos realizados según lo suscrito en la promesa de compraventa firmada en el año 2017, entre el Fondo y Alciautos S.A.S para la adquisición de un inmueble (lote con vitrinas comerciales) en la ciudad de Villavicencio (Meta) por un valor de \$ 8.705.000. Los pagos realizados se consideraron como una inversión porque le otorgaban al fondo el derecho a recibir ingresos que se obtuvieran sobre el arrendamiento del inmueble. El inmueble fue escriturado en diciembre de 2018 y registrado como Propiedad de inversión a partir del 15 marzo del 2019, previo cumplimiento del registro ante la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio.

NOTA 9- PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Los activos materiales a 31 de diciembre estaban representados en:

	2019	2018
Propiedades de Inversión Inmueble	\$ 83.077.722	\$ 64.211.431
Total activos materiales	\$ 83.077.722	\$ 64.211.431

En el mes de Marzo de 2019 fue incorporado como propiedades de inversión el inmueble (lote con vitrinas comerciales) en la ciudad de Villavicencio (Meta) previo cumplimiento del registro ante la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio. El costo de adquisición del inmueble fue de \$ 8.900.481 así mismo durante el año se registró una ganancia en la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión por \$ 9.965.810.

En el mes de diciembre de 2018 se firmó escritura para la adquisición de un inmueble en la ciudad de Villavicencio, del cual salió el registro a favor del fondo en el mes de marzo de 2019 y se procedió a incluirlo en el portafolio actualizando su valor razonable de acuerdo al avalúo realizado por un tercero certificado y registrado en el registro nacional de avaluadores. El inmueble se empezó a valorar a UVR según lo establecido en la circular externa 100 de 1995, y en el mes de Diciembre de 2019 se realizó la revisión periódica anual de la valoración de todas las propiedades de inversión, con lo cual se realizaron los ajustes correspondientes para la actualización de sus valores razonables de acuerdo a la información otorgada por Precia (proveedor de precios de mercado) sobre el portafolio vigente a esa fecha.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

NOTA 10- CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR

El saldo de las cuentas por pagar a 31 de diciembre era:

	2019	2018
Comisión de administración (1)	\$ 13.758	\$ 25.595
Impuesto de IVA por pagar (2)	81.005	323.409
Gastos por pagar a la administración (3)	14.277	29.963
Otros pasivos – Ingresos anticipados (4)	2.939	2.893
Por compra de inmuebles (5)	525.000	-
Total	\$ <u>636.979</u>	\$ <u>381.860</u>

- 1) La Sociedad Administradora cobra por la administración del Fondo una comisión fija y una comisión variable, la comisión fija se calcula sobre el valor del patrimonio del fondo, la comisión variable se calcula sobre los ingresos brutos recibidos por el fondo (canon de arrendamiento, prima de arrendamiento, etc.), lo anterior según lo estipulado en el reglamento.
- 2) 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 a las normas fiscales Colombianas. Este valor fue declarado en el mes de enero de 2020 ante la autoridad fiscal competente.
- 3) Los gastos por pagar a la Sociedad Administradora corresponden a valores por concepto de: custodia de valores (Corpbanca), Proveeduría de precios de mercado (Precia proveedor de precios de mercado), pantallas informativas (Bolsa de Valores de Colombia) y avalúos, que son asumidos por el Fondo y están contemplados en el reglamento.
- 4) Pagos recibidos de los arrendatarios por mayor valor sobre los cánones de arrendamiento.
- 5) Corresponde al pago pendiente de realizar por la adquisición del inmueble (lote con vitrinas comerciales) de la ciudad de Villavicencio (Meta)

PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Los importes a recuperar o liquidar antes y después de doce meses tras las fechas de presentación 31 de diciembre de 2019 y 2018 son:

	2019	
	Hasta un año	Más de un año
Comisión de administración	\$ 13.758	-
Impuesto de IVA por pagar	81.005	-
Gastos por pagar a la administradora	14.277	-
Otros pasivos – Ingresos anticipados	2.939	-
Por compra de inmuebles	525.000	-
Total cuentas por pagar	\$ <u>636.979</u>	\$ <u>-</u>

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

		2018
	Hasta un año	Más de un año
Comisión de administración	\$ 25.595	\$ -
Impuesto de IVA por pagar	323.409	-
Gastos por pagar a la administradora	29.963	-
Otros pasivos – Ingresos anticipados	2.893	-
Total cuentas por pagar	\$ 381.860	\$ -

NOTA 11 – PATRIMONIO

Los saldos del patrimonio del año 2019 y 2018 comprendía:

PATRIMONIO	2019	2018	Incremento
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	\$ 82.627.887	\$ 70.495.171	\$ 12.132.716
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo	\$ 82.627.887	\$ 70.495.171	\$ 12.132.716

Corresponde al valor de las participaciones de los inversionistas, las cuales son valoradas de acuerdo a lo establecido en la nota 3 literal F (Valor de la unidad).

NOTA 12 - INGRESOS

El detalle de los ingresos durante el año 2019 y 2018 fue el siguiente:

	2019	2018
Valoración propiedades de inversión (1)	\$ 9.965.810	\$ 8.778.634
Ingreso de actividades ordinarias(2)	3.005.730	3.559.563
Total ingreso de actividades ordinarias	12.971.540	12.338.197
Rendimientos cuentas de Ahorro	4.802	43.200
Rendimientos en Fondo de inversión	6.823	9.619
Total Ingresos financieros	\$ 11.625	\$ 52.819
Ingreso por Recuperación de gastos	15.706	62.876
Total Ingresos	\$ 12.998.871	\$ 12.453.892

- 1) Ganancia obtenida en la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión. El aumento del año 2019 con respecto al año 2018 se generó principalmente por el reconocimiento a valor razonable del inmueble adquirido.
- 2) Ingreso por arrendamiento de inmuebles, la disminución de los ingresos obtenidos durante el 2019 con respecto al año 2018 se generó debido a que se entregaron 4 inmuebles por

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

parte de un arrendatario en el mes de octubre y se entregó parte del área arrendada del inmueble de Villavicencio.

RECLASIFICACION DE PARTIDAS

Para efectos de la presentación de información comparativa del estado de resultado integral individual, se realizaron los siguientes cambios sobre la información presentada en el año 2018:

Conceptos	Valor reportado anteriormente	Valor Actual	Total Incremento o (Disminución)
Ingresos de actividades ordinarias	\$ 3.622.439	\$ 3.559.563	(62.876)
Ingreso por recuperación de Gasto	-	62.876	62.876
Total	\$ 3.622.439	\$ 3.622.439	-

NOTA 13 - GASTOS

El detalle de los gastos durante el año 2019 y 2018 fue el siguiente:

	2019	2018
Custodia de valores	\$ 5.858	\$ 4.882
Pantallas Informativas	567	524
Predial (1)	435.898	566.769
Contribución por valorización (2)	93.154	-
IVA por gastos comunes	3	-
Seguros (3)	45.284	53.075
Gasto ejercicios años anteriores	385	-
Certificado catastral, Proveduría de precios de mercado, Administración Inmueble, Avalúo, Gastos Legales	132.113	187.814
Total gastos de operación	\$ 713.262	\$ 813.064
Comisión de administración (4)	140.118	145.321
Total gastos de operación y administración	\$ 853.380	\$ 958.385
Gastos financieros (5)	12.775	16.715
Total	\$ 866.155	\$ 975.100

- 1) Corresponde al impuesto predial pagado por los inmuebles que el Fondo tiene reconocidos como propiedad de inversión.
- 2) Corresponde a la contribución por valorización cobrada por la Secretaria de Hacienda de Bogotá sobre el inmueble ubicado en la CI 134ª # 45 – 95
- 3) Corresponsiente a las pólizas multiriesgo de daños materiales adquiridas para los inmuebles del Fondo.
- 4) La Sociedad Administradora cobra por la administración del Fondo una comisión fija anual de ciento cuatro (104) Salarios mínimos legales mensuales vigente-SMLMV y una

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

comisión variable de uno punto ocho por ciento (1.8%), la comisión fija se calcula sobre el valor del patrimonio del fondo, la comisión variable se calcula sobre los ingresos recibidos por canon de arrendamiento, lo anterior según lo estipulado en el reglamento.

- 5) Los Gastos Financieros están comprendidos por el Gravamen Movimiento Financiero, Comisiones, estos costos son cobrados por el banco por las transacciones financieras realizadas mediante las cuentas bancarias corrientes o de ahorros.

NOTA 14 - MADURACIÓN DE ACTIVO Y VENCIMIENTO DE PASIVOS

El promedio ponderado de la maduración de los activos en el FIC Progresión Rentar 2015 a 31 de diciembre de 2019 fue:

Maduración Portafolio		
Portafolio	Total	Duración total (días)
FIC Inmobiliario Rentar	\$ 83.192.001	9.815

NOTA 15 - 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 dado 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 16 - SUCEOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

- Durante el año 2019, los ingresos recibidos por arrendamiento fueron \$ 3.005.730.
- Con ocasión de la entrada en vigencia el 1ero de enero de 2019 de la Ley 1943 del 28 de diciembre de 2018 denominada como la Ley de Financiamiento, fue modificado el artículo 476 numeral 3 del Estatuto Tributario que indicaba que las comisiones percibidas por las sociedades administradoras de inversión eran excluidas de IVA. La modificación tuvo por alcance mantener como servicios excluidos de IVA la comisión por la administración de fondos de inversión colectiva, sin embargo, sólo hace referencia a las comisiones percibidas por sociedades fiduciarias y comisionistas de bolsa, eliminando a las Sociedades Administradoras de Inversión. La sociedad administradora se encuentra a la espera de los resultados de la demanda de inconstitucionalidad presentada. Sin embargo, Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA procedió al cobro del IVA hasta nueva disposición normativa que así lo dispusiera, la cual se esperaba fuera corregida en los diferentes Decretos Reglamentarios expedidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público durante el transcurso del año 2019, o finalmente mediante una sentencia de constitucionalidad condicionada, proferida por la Corte Constitucional, en el sentido de incluir a las sociedades administradoras de inversión como una entidad excluida del cobro del IVA en las comisiones de administración y gestión de fondos de inversión.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

Como consecuencia de las demandas de inconstitucionalidad interpuestas contra la Ley de Financiamiento, la Corte Constitucional mediante Sentencia C 481/19 declaró la inexequibilidad integral de la Ley 1943 de 2018 por haberse desconocido en el curso del debate parlamentario los principios de publicidad y consecutividad. La declaratoria de la inexequibilidad producirá efectos a partir del 1° de enero de 2020, razón por la cual, Progresión continuó cobrando el IVA sobre las comisiones de administración durante el cuarto trimestre del 2019.

El 27 de diciembre de 2019 fue sancionada la Ley de Crecimiento Económico (Ley 2010/2019) por medio de la cual fue modificado el artículo 476 del estatuto tributario incluyendo a las Sociedades Administradoras de Inversión con objeto exclusivo en la exclusión del IVA a la comisión por la administración de fondos. En este orden de ideas, a partir del 01 de enero de 2020, Progresión SAI no continuará realizando el cobro del IVA sobre las comisiones de administración.

- La Secretaría de Hacienda de Bogotá accedió a las pretensiones propuestas por la Sociedad Administradora para que esta entidad devolviera el pago en exceso del impuesto predial correspondiente al periodo gravable del año 2018 de uno de los inmuebles que conforma el activo del fondo. En este orden de ideas, se recuperó a favor del Fondo la cifra de \$80 millones de pesos, los cuales se esperan recibir en un periodo de sesenta (60) días, el cual es el plazo máximo que la Secretaria de Hacienda Distrital dispone para el reintegro de los recursos.
- En el mes de diciembre el fondo presentó una rentabilidad negativa, como resultado de los ajustes anuales en los activos que componen el portafolio de inversión con los precios otorgados por el valorador de precios, el cual incorporó en su modelo de valoración los avalúos comerciales del año y los contratos de arrendamiento vigentes, generando un efecto neto de desvalorización del portafolio, dado principalmente por los valores arrojados en los avalúos del año.

NOTA 17 – ARRENDAMIENTOS OPERATIVOS

- Los ingresos mínimos por arrendamiento de inmuebles que se esperan recibir en el año 2020 y los próximos años, corresponden a lo proyectado según los vencimientos contractuales que se encuentran vigentes:

Periodo	Ingresos
Año 2019	\$ 3.005.730
2020	\$ 2.959.493
2021	\$ 3.082.355
2022	\$ 3.210.599
2023	\$ 3.344.475
2024	\$ 3.484.245
A más de 5 años	\$ 3.930.568

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

El arrendamiento proyectado a más de 5 años corresponde al valor anual estimado que se espera recibir para cada uno de los años siguientes, y sobre el cual se espera un incremento anualmente como mínimo del IPC.

NOTA 18 - CUMPLIMIENTO A LAS NCIF PARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA

Progresión Sociedad administradora de Inversión ha cumplido con la aplicación de las NCIF para la presentación de información financiera, adoptadas en Colombia para los Fondos de Inversión Colectiva.

NOTA 19 - PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

A la fecha de cierre del 31 de diciembre de 2019, no existen pasivos ni activos contingentes que reportar, sin perjuicio del seguimiento al cumplimiento de las obligaciones que respalda los activos inmobiliarios que conforman el portafolio del fondo que fueron detalladas en nota 5 anterior.

NOTA 20 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

- Algunos de los bienes aportados en especie se entregaron en arriendo a los inversionistas aportantes y durante el año 2019 y 2018 se recibieron los siguientes ingresos por contratos de arrendamiento con partes relacionadas:
 - Inmueble ubicado en la Calle 134ª No 45 – 95 de la ciudad de Bogotá, los ingresos recibidos durante el año 2019 y 2018 fue por valor de \$123.992 y \$119.566 respectivamente
 - Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja, los ingresos recibidos durante el año 2019 y 2018 fue por valor de \$ 90.502 y \$ 221.521 respectivamente.
 - Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 Bodega número 24 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja, los ingresos recibidos durante el año 2019 y 2018 fue por valor de \$ 185.568 y \$ 264.375 respectivamente.
 - Inmueble ubicado en la Calle 38ª sur No 34d – 50 Local 1 – 120 y Avenida Carrera 27 No 38ª – 61 Sur del Centro Comercial Centro Mayor, los ingresos recibidos durante el año 2019 y 2018 fue por valor de \$ 73.109 y \$ 110.372 respectivamente.
 - Inmueble ubicado en Villavicencio, ingresos recibidos durante el año 2019 fue por valor de \$ 130.670.
 - El Fondo mantiene una relación comercial con una sociedad que administra los locales del inmueble del Centro Comercial Centro Mayor, cuyos accionistas son inversionistas del mismo Fondo, la cual está formalizada mediante un contrato de administración de inmuebles en arrendamiento. Durante los años 2019 y 2018 el Fondo ha reconocido en sus estados financieros gasto por administración de inmuebles por valor de \$ 110.062 y \$ 126.720 respectivamente.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

NOTA 21 - CONTROLES DE LEY

Durante el año 2019, en materia de políticas, límites de Inversión, prohibiciones y conflicto de interés, las inversiones que conformaban el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva fueron llevadas conforme a las normas legales, su reglamento de constitución y a las políticas de la Sociedad Administradora.

Con corte al 31 de diciembre de 2019, el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" cumplió con los requerimientos de capital impuestos externamente y no presentó modificaciones en objetivos, políticas y procesos para gestionar el capital.

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

**NOTA 22 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES
MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD**

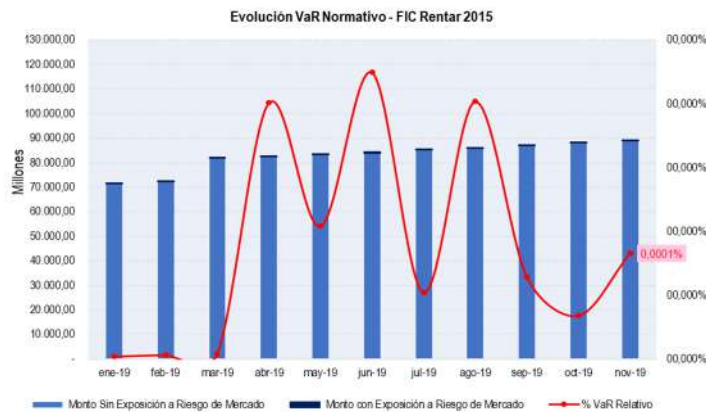
RIESGO DE CRÉDITO: Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los derechos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo. Cada Inversión que realiza la Sociedad Administradora con recursos del Fondo implica que éste asume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

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

Al 31 de diciembre de 2019, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar 2015 ascienden a \$114.279 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$64.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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



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

Durante el 2019, la Sociedad Administradora continuó realizando seguimientos al comportamiento de pago de los diferentes arrendatarios, con el fin de anticiparse a demoras en el pago de los mismos.

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

En el año 2019 no se reportaron eventos de riesgo para el FIC Inmobiliario Progresión Rentar 2015.

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

En el segundo semestre del año 2019, la Sociedad llevó a cabo tres pruebas de continuidad del negocio, las cuales tenían como objetivo evaluar entre otros los siguientes aspectos: el adecuado funcionamiento del árbol de comunicaciones, las vulnerabilidades del sistema. De ciberseguridad y las vulnerabilidades del sistema de seguridad de la información.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

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

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

En el año 2019 se realizó la validación de la documentación de los clientes y proveedores nuevos que se vincularon a la Compañía de conformidad con las políticas establecidas en el Manual del Sistema para la Administración del Riesgo de Lavado de Activos y financiación del Terrorismo; se actualizaron los resultados de la segmentación de los factores de riesgo LAFT y los formularios de vinculación y actualización de información de los clientes y se llevó a cabo la capacitación y evaluación del SARLAFT a todos los funcionarios de la Compañía.

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 del mismo, puedan llegar a verse expuestos a riesgos

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

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

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

RIESGOS INHERENTES A LOS INMUEBLES:

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

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

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

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 23 – 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.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018

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

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

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

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

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

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

Gerencias Funcionales: Cuenta con las gerencias de áreas específicas de administración de la compañía. Estas personas son nombradas por el Presidente y componen el Comité de Dirección, quien se encarga entre otros, de la 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

b. Comité de Riesgo

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

Otras instancias:

a. Revisor Fiscal

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

b. Defensoría del Cliente

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

Las instancias de control son:

Además del seguimiento externo que hacen el ente regulador (la Superintendencia Financiera de Colombia) y la revisoría fiscal, La Sociedad Administradora cuenta con dos 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 una de los Fondos de Inversión administrados.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE 01 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y 2018**

NOTA 24 - HECHOS POSTERIORES

No se cuenta con hechos posteriores relevantes después de la fecha de corte.

NOTA 25 - APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva de Progresión Sociedad Administradora de Inversión en sesión ordinaria de día 27 de febrero de 2020.