

**INFORME DEL REVISOR FISCAL DE PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA  
DE INVERSIÓN – FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO  
PROGRESIÓN RENTAR II**

**Señores Inversionistas**

**Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II  
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 II, 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 II 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 II, 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

- De acuerdo con la nota 20 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, el fondo presentaba incumplimiento en el límite de inversión en activos principales al situarse en un 54% frente al 75% mínimo establecido en el reglamento del Fondo, Adicionalmente, el límite máximo por participación en Fondos de Inversión colectiva aprobado es 10% y el fondo cerró en 27%.

### 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 II, 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                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <p><b>Estimación Sobre las Propiedades de Inversión</b></p> <p>Como se indica en la nota 13 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2019, se presenta una ganancia en valoración de las propiedades de inversión por \$819.399, la cual corresponde a estimaciones realizadas con métodos de renta, reposición y estudio comparativo de mercado; estas estimaciones pueden cambiar dependiendo de las variables que el evaluador ha considerado. Como consecuencia la estimación y presentación a los inversionistas de rentabilidades puede cambiar en el tiempo por el comportamiento de mercado.</p> | <p>Para resolver esta cuestión clave de auditoría, he realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Revisión de la experiencia del evaluador.</li> <li>- 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.</li> <li>- Verificar que el avalúo incluya los indicadores, bases y metodología utilizados para la determinación del avalúo.</li> <li>- Evaluar el posible conflicto de interés o influencia de otros en el juicio profesional del experto</li> </ul> |

### 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 II 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 haya 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 II.

#### **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 II 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 II 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 II 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 II.
- 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 II  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A.

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INDIVIDUAL- COMPARATIVO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DICIEMBRE 2018

(Expresado en miles de pesos colombianos)

Nota

2019

2018

**ACTIVOS**

**Activo corriente**

|                                                           |        |    |                  |    |                  |
|-----------------------------------------------------------|--------|----|------------------|----|------------------|
| Efectivo y equivalentes al efectivo                       | 7      | \$ | 3.183.149        | \$ | 1.669.077        |
| Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar | 8      |    | 35.633           |    | 2.848            |
| Otros activos no financieros                              | 9      |    | -                |    | 6.186            |
| <b>Total activo corriente</b>                             |        |    | <b>3.218.782</b> |    | <b>1.678.111</b> |
| <b>Activo no corriente</b>                                |        |    |                  |    |                  |
| Propiedades de inversión                                  | 5 y 10 |    | 3.751.020        |    | 4.437.140        |
| <b>Total activo no corriente</b>                          |        |    | <b>3.751.020</b> |    | <b>4.437.140</b> |
| <b>Total Activos</b>                                      |        |    | <b>6.969.802</b> |    | <b>6.115.251</b> |

**PASIVOS**

**Pasivo corriente**

|                                                         |    |  |               |  |                |
|---------------------------------------------------------|----|--|---------------|--|----------------|
| Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar | 11 |  | 38.809        |  | 690.008        |
| Pasivo por impuesto corriente                           | 11 |  | 855           |  | 23.362         |
| <b>Total pasivo corriente</b>                           |    |  | <b>39.664</b> |  | <b>713.370</b> |
| <b>Total Pasivos</b>                                    |    |  | <b>39.664</b> |  | <b>713.370</b> |

**PATRIMONIO**

|                                                             |    |  |                  |  |                  |
|-------------------------------------------------------------|----|--|------------------|--|------------------|
| Aportes de Capital, derechos o suscripciones                | 12 |  | 6.930.138        |  | 5.401.881        |
| <b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b> |    |  | <b>6.930.138</b> |  | <b>5.401.881</b> |
| <b>Total Patrimonio</b>                                     |    |  | <b>6.930.138</b> |  | <b>5.401.881</b> |

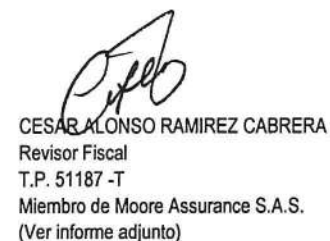
**TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO**

|    |           |    |           |
|----|-----------|----|-----------|
| \$ | 6.969.802 | \$ | 6.115.251 |
|----|-----------|----|-----------|

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 II  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A.

ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES INDIVIDUAL - POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DESDE EL 02 DE  
ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en miles de pesos colombianos)

|                                                             | Nota | 2019                | 2018              |
|-------------------------------------------------------------|------|---------------------|-------------------|
| Ingresos de actividades ordinarias                          | 13   | \$ 403.957          | \$ 125.000        |
| Ganancia en valoración de propiedades de inversión          | 13   | 819.399             | 122.124           |
| <b>Ganancia bruta</b>                                       |      | <b>1.223.356</b>    | <b>247.124</b>    |
| Gastos de operación                                         | 14   | 268.049             | 130.356           |
| <b>Resultado de actividades de operación</b>                |      | <b>955.307</b>      | <b>116.768</b>    |
| Ingreso financiero                                          | 13   | 58.332              | 75.149            |
| <b>Ganancia antes de impuesto a las ganancias</b>           |      | <b>1.013.639</b>    | <b>191.917</b>    |
| Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias               |      | -                   | -                 |
| <b>Ganancia</b>                                             |      | <b>1.013.639</b>    | <b>191.917</b>    |
| <b>Ganancias atribuibles a los Inversionistas del Fondo</b> |      | <b>\$ 1.013.639</b> | <b>\$ 191.917</b> |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
LUZ STELLA BERNAL RUEDA  
Representante Legal

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

  
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 II  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A.

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL - POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DESDE EL 02 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018

(Expresado en miles de pesos colombianos)

|                                             | Participaciones en el patrimonio |
|---------------------------------------------|----------------------------------|
| Saldo a 01 de Enero de 2018                 | \$ -                             |
| <b>Cambios en el patrimonio</b>             |                                  |
| Ganancia                                    | 191.917                          |
| Incremento por aporte de los inversionistas | 5.209.964                        |
| <b>Total cambios en el patrimonio</b>       | <b>5.401.881</b>                 |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre de 2018</b>     | <b>5.401.881</b>                 |
| Saldo a 01 de Enero de 2019                 | 5.401.881                        |
| <b>Cambios en el patrimonio</b>             |                                  |
| Ganancia                                    | 1.013.639                        |
| Incremento por aporte de los inversionistas | 514.618                          |
| <b>Total cambios en el patrimonio</b>       | <b>1.528.257</b>                 |
| <b>Saldo al 31 de Diciembre de 2019</b>     | <b>\$ 6.930.138</b>              |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.

  
LUZ STELLA BERNAL RUEDA  
Representante Legal

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

  
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 II  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A.

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIVIDUAL - POR EL AÑO TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y DESDE EL 02 DE ENERO A 31 DE DICIEMBRE DE 2018  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

|                                                                                                          | Nota   | 2019                | 2018                |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|---------------------|---------------------|
| <b>Ganancia del periodo</b>                                                                              |        | <b>\$ 1.013.639</b> | <b>\$ 191.917</b>   |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de operación</b>                                                   |        |                     |                     |
| <b>Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo generado por las actividades de operación</b> |        |                     |                     |
| Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar                                             |        | (673.706)           | 713.370             |
| Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación  |        | (32.785)            | (2.848)             |
| Ajustes por disminuciones (incrementos) en otros activos no financieros                                  |        | 6.186               | (6.186)             |
| Ganancia por incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión                            |        | (819.399)           | (122.124)           |
| Ajustes en propiedades de inversión                                                                      |        | 68.747              | -                   |
| <b>Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados) por actividades de operación</b>                    |        | <b>(437.318)</b>    | <b>774.129</b>      |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de inversión</b>                                                   |        |                     |                     |
| Compra de propiedades de Inversión                                                                       | 5      | (3.304.016)         | (2.500.000)         |
| Pagos para construir propiedades de inversión                                                            |        | (29.681)            | (1.815.017)         |
| Venta de propiedades de inversión                                                                        | 5 y 15 | 4.770.469           | -                   |
| <b>Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados) de actividades de inversión</b>                     |        | <b>1.436.772</b>    | <b>(4.315.017)</b>  |
| <b>Flujos de efectivo por actividades de financiación</b>                                                |        |                     |                     |
| Incremento (disminución) de aportes de los inversionistas                                                |        | 514.618             | 5.209.964           |
| <b>Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación</b>                               |        | <b>514.618</b>      | <b>5.209.964</b>    |
| <b>Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>                              |        | <b>1.514.072</b>    | <b>1.669.077</b>    |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo                                                |        | 1.669.077           | -                   |
| Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo                                                 |        | <b>\$ 3.183.149</b> | <b>\$ 1.669.077</b> |

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros

  
LUZ STELLA BERNAL RUEDA  
Representante Legal

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

  
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 II  
NIT 901.136.034 -3**

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO  
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE  
DICIEMBRE DE 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, Progresión está sujeta a la inspección y vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Igualmente, inscrita en el Registro Nacional de Agentes del Mercado mediante Resolución 824 de junio 12 de 2009 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia en calidad de Sociedad Administradora de Inversión y actualmente está registrada como un Intermediario del Mercado de Valores.

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

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

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II es de naturaleza cerrado, lo que significa que la redención de recursos podrá realizarse al final del plazo previsto para la duración del Fondo de Inversión Colectiva, sin perjuicio de la posibilidad de los inversionistas de redimir sus participaciones en los eventos previstos en el presente Reglamento. Así mismo, es un Fondo de Inversión Colectiva inmobiliario, lo que significa que su política de inversión deberá prever una

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del Fondo en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. Mediante radicado 2017042245-020-000 del 10 de agosto de 2017 fue autorizado el Reglamento de Constitución del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II tendrá un riesgo alto, es decir que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad entre razonable a vulnerable de limitación al riesgo de pérdidas pero que permite realizar operaciones apalancas de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.3.5 del presente Reglamento. Dicha limitación proviene de las características propias de los activos que adquirirá, principalmente por la inversión en bienes inmuebles con destino a la renta, la cual depende de los flujos esperados por su utilización, la valorización de los mismos, la gestión de administración que se adelante sobre los inmuebles y finalmente por el éxito en el proceso de compra y venta de los mismos.

La Rentabilidad del Fondo del periodo del año 2019 y el 02 de enero al 31 de diciembre de 2018, es la siguiente:

| Fondo         | 31/12/2019 | 31/12/2018 | Variación |
|---------------|------------|------------|-----------|
| FIC Rentar II | 18,18%     | 4,62%      | 293,51%   |

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<sub>y</sub> = Valor de la unidad para las operaciones del último día del período de cálculo.

VUO<sub>x</sub> = 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 la ganancia o pérdida durante el periodo.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir del 02 de enero de 2018 que fue la fecha de inicio de operaciones del Fondo.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

Este periodo podrá ser prorrogado por la Sociedad Administradora en atención a lo previsto en el presente Reglamento.

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

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

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

El principal grupo de interés del Fondo son los inversionistas suscriptores de las unidades de participación, en relación con los cuales la sociedad administradora posee una responsabilidad profesional en la gestión y manejo de los recursos la cual es de medio y no de resultado. Por lo tanto, la sociedad administradora se abstendrá de garantizar, por cualquier medio, una tasa fija para las participaciones constituidas, así como de asegurar rendimientos por valorización de los activos que integran el Fondo.

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

Un tercer grupo de interés es la Sociedad Administradora quien tiene a su cargo el mandato de administración y gestión del Fondo.

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

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

- a. Normas básicas contables: Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), 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).

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

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

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

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

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

**NOTA 3 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

**A. Efectivo y equivalentes al efectivo**

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

**B. Instrumentos financieros**

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**Inversiones**

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

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

**Clasificación de las inversiones**

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**Registro contable de la valoración de inversiones**

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

**a. Inversiones negociables:**

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

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

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

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

**b. Inversiones para mantener hasta el vencimiento**

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

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**c. Inversiones disponibles para la venta**

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

**Valoración de inversiones**

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

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

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

**Uso de estimaciones y juicios**

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

**Cuentas por cobrar**

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

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

**Cuentas por Pagar**

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

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 el reconocimiento 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.

**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 \$ 12.360,7750 y \$ 10.459,6369 respectivamente.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**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.

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 mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

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

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

Los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por:

El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por los movimientos de la unidad de valor real (UVR). Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.

II. 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

$A_i$  = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.

$D$  = Número de días del mes correspondiente.

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, para determinar el valor razonable de la inversión y la valoración diaria, se contrató a la empresa Precia (proveedor de precios para valoración), para diseñar una metodología de valoración sobre las Propiedades de Inversión del Fondo.

Los inmuebles que no hayan sido incluidos o se encuentre en proceso de inclusión en la metodología de valoración adoptada por el proveedor de precios, su valor corresponderá al valor razonable del inmueble de acuerdo 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

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

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

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

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

Para la gestión del capital se tendrá en cuenta el cumplimiento de las obligaciones de Progresión en calidad de administrador y gestor del Fondo, las cuales están asignadas en el reglamento de constitución del Fondo y en la normatividad legal vigente aplicable (Decreto único 2555 de 2010 y sus modificaciones). También cuenta con órganos de control como es 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 fondo cuenta con una inversión en seis (6) inmuebles ubicados en la ciudad de Cali de la siguiente forma:

Tres (3) locales comerciales (B1-18, B1-19 y B1-20) ubicados en el Centro Comercial La Estación, actualmente los locales B1-18 y B1-19 están operando como si se tratara de un solo local comercial.

Tres (3) locales comerciales (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, actualmente los locales están operando como si se tratara de un solo local comercial.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

Los locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, la perspectiva con los inmuebles es mantenerlos como un activo de inversión a corto o mediano plazo en el que además de obtener una ganancia por valoración se obtendrá ingresos por arrendamiento. El costo de adquisición del inmueble fue de \$ 3.304.016 y el valor reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre asciende a \$3.751.020 como consecuencia de la medición posterior a valor razonable de acuerdo al avalúo comercial y a la valoración diaria, obteniendo una ganancia en la medición del valor razonable por \$ 447.004.

A 31 de diciembre de 2018, el fondo tenía una inversión en un inmueble, ubicado en la Calle 74 No. 5-09 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de inversión, en el mes de mayo 2019, fuimos notificados por Heba Colombia de la intención de ejercer el derecho de recompra de los derechos fiduciarios del fideicomiso FA Farmatodo Calle 74 antes de lo previsto inicialmente y lo cual tuvo como efecto la modificación del valor razonable del inmueble ya que en la valoración realizada por Precia en el mes de febrero de 2019 se tenían en cuenta los ingresos del inmueble por un periodo de 4 años, ignorando que se ejercería el derecho anticipadamente lo que modificó su valor. El derecho de recompra fue ejercido en el mes de octubre.

En el mes de septiembre del año 2019 se reconocieron perdidas por valoración de este inmueble por valor de \$ 233.662 de acuerdo a la actualización del valor razonable realizada por el proveedor de precios de mercado, la ganancia acumulada durante el año en la actualización del valor razonable de la inversión es de \$ 372.395 La variación de la valoración del inmueble se genera por la actualización del valor razonable según evaluación del proveedor de precios de mercado (Precia), actualizada en el mes de septiembre del año 2019.

La perspectiva del Fondo es la consecución de activos de inversión, en el corto plazo, que proyecten una buena valorización o que estén generando renta para poder cumplir con las expectativas de rentabilidad de los inversionistas.

Durante el año 2019 se reconocieron ingresos por canon de arrendamiento por valor de \$ 403.957

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

La forma de evaluar el rendimiento del Fondo, está 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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**NOTA 7 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

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

|                       | <b>2019</b>         | <b>2018</b>         |
|-----------------------|---------------------|---------------------|
| Bancos Bancolombia    | \$ 119.645          | \$ 115.689          |
| Bancos Colpatria      | 1.158.742           | 1.432.950           |
| <b>Total efectivo</b> | <b>\$ 1.278.387</b> | <b>\$ 1.548.639</b> |

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el equivalente al efectivo del fondo está compuesto por las inversiones realizadas a fondos de inversión a la vista, se detallan a continuación:

|                                                 |                     |                     |
|-------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Fic Ultraserfinco Liquidez                      | \$ 1.904.762        | \$ 120.438          |
| <b>Total equivalentes de efectivo</b>           | <b>\$ 1.904.762</b> | <b>\$ 120.438</b>   |
| <b>Total efectivo y equivalente de efectivo</b> | <b>\$ 3.183.149</b> | <b>\$ 1.669.077</b> |

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

**NOTA 8 – CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR**

Las cuentas por cobrar a 31 de diciembre del año 2019 y 2018 correspondían:

|                                             | <b>2019</b>      | <b>2018</b>     |
|---------------------------------------------|------------------|-----------------|
| Arrendamiento de bienes Inmuebles (i)       | \$ 35.442        | \$ -            |
| Impuesto Sobre la Ventas Retenido (ii)      | 191              | -               |
| Impuesto Sobre las Ventas descontable (iii) | -                | 2.848           |
| <b>Total cuentas por cobrar</b>             | <b>\$ 35.633</b> | <b>\$ 2.848</b> |

i) Corresponde al canon por el arrendamiento de los inmuebles propios del Fondo.

| Nombre del cliente            | Total cartera | 0-30 días     |
|-------------------------------|---------------|---------------|
| Industria Mercado y Valor SAS | 35.442        | 35.442        |
| <b>Total</b>                  | <b>35.442</b> | <b>35.442</b> |

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

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 canones de arrendamiento se inicia el proceso de cobro jurídico.

- ii) Corresponde a la retención de IVA practicada durante el mes de diciembre del año 2019, la cual fue tomada como descuento en la declaración de IVA presentada en el mes de enero del año 2020.
- iii) Corresponde al IVA descontable, registrado sobre las compras y servicios adquiridos e IVA sobre los gastos bancarios, los cuales fueron tomados como descuento en la declaración de IVA presentada en el mes de enero del año 2020.

**NOTA 9 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS**

Corresponde a Otros Activos que se componen a 31 de diciembre de 2019 y 2018 de la siguiente manera:

|                                            | <b>2019</b> | <b>2018</b>     |
|--------------------------------------------|-------------|-----------------|
| Gastos pagados por anticipado              | \$ -        | \$ 6.186        |
| <b>Total gastos pagados por anticipado</b> | <b>\$ -</b> | <b>\$ 6.186</b> |

Corresponde a gastos pagados por anticipado al proveedor de precios designado para la actualización del modelo de valoración de las propiedades de inversión, este valor se ira reconociendo en el gasto linealmente conforme se va reconociendo la ganancia por la medición del valor razonable de la inversión.

**NOTA 10 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de Inversión a 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprendían:

|                                        | <b>2019</b>         | <b>2018</b>         |
|----------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Construcciones En Curso                | \$ -                | \$ 1.815.016        |
| Inmuebles                              | 3.304.016           | 2.500.000           |
| Valoración De Propiedades De Inversión | 447.004             | 122.124             |
| <b>Total</b>                           | <b>\$ 3.751.020</b> | <b>\$ 4.437.140</b> |

A 31 de diciembre de 2019 y 2018, el valor de la propiedad de inversión comprendía los inmuebles adquiridos por el Fondo con el propósito de generar rentabilidad, adicionalmente las construcciones en curso registradas del año 2018 por valor de \$1.815.016 correspondían a la construcción y

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

adecuación de la tienda comercial de una reconocida cadena de mercado mixto de farmacia y tienda la cual fue terminada en el mes de Marzo de 2019 y posteriormente cedida a Heba Colombia en la resolución de contrato de compra con pacto de retroventa.

**NOTA 11 - CUENTAS COMERCIALES POR PAGAR Y OTRAS CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar a 31 de diciembre de 2019 y 2018 comprendían:

|                                                          | <b>2019</b>      | <b>2018</b>       |
|----------------------------------------------------------|------------------|-------------------|
| Comisiones (i)                                           | \$ 16.915        | \$ 11.331         |
| Impuesto Sobre las Ventas por Pagar (ii)                 | 18.753           | 387               |
| Acreedores Varios (iii)                                  | 3.141            | 678.290           |
| <b>Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar</b> | <b>38.809</b>    | <b>690.008</b>    |
| Retención en la Fuente (iv)                              | 855              | 23.362            |
| <b>Total</b>                                             | <b>\$ 39.664</b> | <b>\$ 713.370</b> |

- i) Corresponde a la comisión de administración pendiente por pagar a 31 de diciembre de 2019 y 2018 a Progresión SAI.
- ii) Corresponde Impuesto al Valor Agregado (IVA) por pagar una vez deducidos los impuestos descontables. El fondo genera cobro de IVA sobre los servicios de arrendamiento, el IVA cobrado a los arrendatarios es calculado de acuerdo a las normas fiscales Colombianas. Este valor fue declarado en el mes de enero de 2020 ante la autoridad fiscal competente
- iii) Corresponde a los gastos por pagar que pueden ser asumidos por el fondo y están contemplados en el reglamento, adicionalmente en el año 2018 se tenía pendiente por pagar el valor de \$ 549.154 sobre los contratos de obra de construcción y retenciones por garantías en construcción.
- iv) Son los valores retenidos sobre los pagos a los inversionistas por la redención de participaciones y que de acuerdo a la normatividad tributaria el Fondo debe practicar. Este valor fue declarado y pagado en el mes de enero de 2020 ante la autoridad fiscal competente.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES**

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

|                                                          | <b>2019</b>         |                      |
|----------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                                          | <b>Hasta un año</b> | <b>Más de un año</b> |
| Comisiones                                               | \$ 16.915           | \$ -                 |
| Impuesto Sobre las Ventas por Pagar                      | 18.753              | -                    |
| Acreedores Varios                                        | 3.141               | -                    |
| <b>Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar</b> | <b>38.809</b>       | <b>-</b>             |
| Retención en la Fuente                                   | 855                 | -                    |
| <b>Total año 2019</b>                                    | <b>\$ 39.664</b>    | <b>\$ -</b>          |

|                                                          | <b>2018</b>         |                      |
|----------------------------------------------------------|---------------------|----------------------|
|                                                          | <b>Hasta un año</b> | <b>Más de un año</b> |
| Comisiones                                               | \$ 11.331           | \$ -                 |
| Impuesto Sobre las Ventas por Pagar                      | 387                 | -                    |
| Acreedores Varios                                        | 678.290             | -                    |
| <b>Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar</b> | <b>690.008</b>      | <b>-</b>             |
| Retención en la Fuente                                   | 23.362              | -                    |
| <b>Total año 2018</b>                                    | <b>\$ 713.370</b>   | <b>\$ -</b>          |

**NOTA 12 – PATRIMONIO**

El valor del patrimonio del fondo a 31 de diciembre de 2019 y 2018 corresponde a:

|                                                             | <b>2019</b>         | <b>2018</b>         |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|---------------------|
| Aportes de capital, derechos o suscripciones                | \$ 6.930.138        | \$ 5.401.881        |
| <b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b> | <b>\$ 6.930.138</b> | <b>\$ 5.401.881</b> |

Comprende el 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).

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**NOTA 13 - INGRESOS**

El detalle de los ingresos a 31 de diciembre de 2019 y 2018 es el siguiente:

|                                                 | <b>2019</b>         | <b>2018</b>       |
|-------------------------------------------------|---------------------|-------------------|
| Ingresos de actividades ordinarias (i)          | \$ 403.957          | \$ 125.000        |
| Valoración de propiedades de inversión (ii)     | 819.399             | 122.124           |
| <b>Total ingresos de actividades ordinarias</b> | <b>1.223.356</b>    | <b>247.124</b>    |
| Financieros (iii)                               | 58.332              | 75.149            |
| <b>Total Ingresos</b>                           | <b>\$ 1.281.688</b> | <b>\$ 322.273</b> |

- i) Ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades de inversión, de este monto el valor de \$ 32.833 corresponden a ingresos variables que dependen de las ventas netas del arrendatario, sin embargo, el contrato tiene un valor mínimo y máximo a facturar lo cual entrega una estabilidad al fondo, este tipo de contrato fue cedido cuando se realizó la compra de los inmuebles y la fecha de terminación del contrato es en marzo del año 2021, prorrogable por periodos de 1 año más. El valor de \$371.124 corresponde a ingresos por canon de arrendamiento no variable.
- ii) Ganancia obtenida en la valoración de las propiedades de inversión registradas en el Fondo.
- iii) Rendimientos generados por las cuentas de ahorros y las inversiones en fondos a la vista.

**NOTA 14 – GASTOS**

|                                  | <b>2019</b>       | <b>2018</b>      |
|----------------------------------|-------------------|------------------|
| Comisiones de administración (i) | \$ 149.665        | \$ 81.394        |
| <b>Total</b>                     | <b>\$ 149.665</b> | <b>\$ 81.394</b> |

De acuerdo a lo indicado en el reglamento del Fondo, la Sociedad Administradora percibirá como único beneficio por la gestión del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “PROGRESIÓN – RENTAR II”, una comisión previa y fija de 2.5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior.

**Impuestos**

|                      |             |              |
|----------------------|-------------|--------------|
| Impuesto asumido IVA | \$ -        | \$ 13        |
| <b>Total</b>         | <b>\$ -</b> | <b>\$ 13</b> |

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**Gastos Operacionales**

|                                                  | 2018              | 2018              |
|--------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Servicios De Administración e Intermediación (i) | \$ 1.525          | \$ 831            |
| Gastos Legales                                   | -                 | 11                |
| Honorarios (ii)                                  | 33.746            | 26.001            |
| Revisoría fiscal y Auditoría Externa             | 9.719             | 6.975             |
| Gastos Bancarios (iii)                           | 394               | 149               |
| Gravamen A Los Movimientos Financieros           | 11.972            | 499               |
| Predial                                          | 23.531            | -                 |
| Proveedor de precios de mercado                  | 21.349            | 6.279             |
| Comisiones fiduciarias (iv)                      | 16.148            | 8.204             |
| <b>Total Gastos Operacionales</b>                | <b>\$ 118.384</b> | <b>\$ 48.949</b>  |
| <b>Total</b>                                     | <b>\$ 268.049</b> | <b>\$ 130.356</b> |

- i) Los gastos de intermediación custodia de títulos (Corbanca, Deceval) y el suministro de información de la Bolsa de Valores de Colombia.
- ii) Los gastos de honorarios comprenden avalúos comerciales, comité de inversión y estudio inmobiliario (herramienta que permite tener un panorama comercial de los inmuebles corporativos, para toma de decisiones de inversión acertadas) adicionalmente para el año 2018 el valor correspondiente a Revisoría Fiscal se reportó el valor global con los Honorarios.
- iii) Los Gastos Financieros están comprendidos por el Gravamen Movimiento Financiero, Comisiones, IVA sobre comisiones bancarias, estos costos son cobrados por el banco por las transacciones financieras realizadas mediante las cuentas bancarias corrientes o de ahorros
- iv) El fondo mantenía la titularidad de los inmuebles adquiridos a Heba Colombia por medio de derechos fiduciarios, por la administración estos derechos la fiduciaria cobraba una comisión. Adicionalmente para el año 2018 se reportó el valor de las comisiones fiduciarias junto con la información de los servicios de administración e intermediación.

**NOTA 15 - SUCEOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

- En el mes de octubre del año 2019 se culminó la operación de cesión/compraventa de derechos Fiduciarios – Fideicomiso FA Farmatodo Calle 74, cuyo subyacente era el bien inmueble Farmatodo ubicado en la Calle 74 No. 5-09 de Bogotá, celebrada con HEBA Colombia SAS, con ocasión del ejercicio del pacto de retroventa establecido a favor de este último. Para ello, se

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

procedió a resolver el contrato suscrito y, como consecuencia, se hicieron las correspondientes restituciones mutuas. El valor de la operación asciende a \$ 4.770.469.

- Del mismo modo, en el mes de octubre el Fondo adquirió de forma definitiva mediante escritura pública debidamente registrada en la oficina de instrumentos públicos los locales B1-18, B1-19 y B1-20 ubicados en el Centro Comercial La Estación, así como los locales M48, P49 y P50 ubicados en el Centro Comercial Aquarella, ambos de la ciudad de Cali. Con la consecución de los nuevos activos de inversión, el Fondo obtendrá una rentabilidad periódica producto del pago de los cánones de arrendamiento de los inmuebles, al igual la rentabilidad obtenida por la valorización de los inmuebles.
- La Junta Directiva de la Sociedad Administradora en sesión del 26 de agosto de 2019 Acta No. 144, aprobó una modificación al Reglamento del Fondo en el sentido de eliminar el Modelo No. 2 para cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez (IRL). Esta eliminación obedece a que dicho Modelo no estaba siendo utilizado por la Sociedad para realizar el cálculo, razón por la cual, el modelo que se aplicará para el cálculo del IRL en todos los Fondos de Inversión Colectiva será el modelo interno desarrollado por Progresión SAI S.A. de acuerdo con lo establecido en la normatividad de la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta modificación fue debidamente notificada a la entidad de control dentro del término establecido para ello.
- Con ocasión de la entrada en vigencia el 01 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.

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

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.

- Durante el año 2019, atendiendo la política de redención anticipada de unidades de manera mensual, el Fondo realizó diez (10) redenciones que sumaron un total de \$222 millones de pesos, Esto representa el 3.55% E.A. sobre el valor contable promedio del patrimonio en el período analizado.

Estas redenciones se realizan a prorrata entre todos los inversionistas, brindando así una renta mensual y permitiendo al fondo cumplir su promesa de valor al público.

**NOTA 16 - CONTRATOS Y COMPROMISOS**

A 31 de diciembre de 2019, no existen contratos y compromisos diferentes a los contratos de arrendamiento suscritos.

**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 |
|-----------------|----------|
| 2020            | 313.635  |
| 2021            | 325.527  |
| 2022            | 336.227  |
| 2023            | 347.285  |
| 2024            | 358.712  |
| A más de 5 años | 370.521  |

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.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**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 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Durante el año 2019, las transacciones con partes relacionadas se limitaron a las siguientes operaciones:

1) Inversión con recursos propios de la Sociedad en el Fondo Progresión – Rentar II, de acuerdo con lo contemplado en el reglamento y cuyos montos al 31 de diciembre de 2019 fueron los siguientes:

| Fondo Administrado | Vr Fondo 31/12/2019 | Inversiones Sociedad | % Participación |
|--------------------|---------------------|----------------------|-----------------|
| FIC RENTAR II      | 6.930.138           | 125.469              | 1,81%           |
| <b>Total</b>       | <b>6.930.138</b>    | <b>125.469</b>       | <b>1,81%</b>    |

Para el mismo periodo del año 2018 la Sociedad no mantenía inversiones en el Fondo.

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

Información a 31 de Diciembre de 2019:

| Fondo Administrado   | Vr Fondo 31/12/2019 | Inversiones con partes relacionadas | % Participaciones |
|----------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------|
| FIC RENTAR II        | 6.930.138           | 2.940.401                           | 42,43%            |
| <b>Total general</b> | <b>6.930.138</b>    | <b>2.940.401</b>                    | <b>42,43%</b>     |

Información a 31 de Diciembre de 2018:

| Fondo Administrado   | Vr Fondo 31/12/2018 | Inversiones con partes relacionadas | % Participaciones |
|----------------------|---------------------|-------------------------------------|-------------------|
| FIC RENTAR II        | 5.401.881           | 2.567.854                           | 47,54%            |
| <b>Total general</b> | <b>5.401.881</b>    | <b>2.567.854</b>                    | <b>47,54%</b>     |

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**NOTA 20 - CONTROLES DE LEY**

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

No obstante, al corte del 31 de diciembre de 2019, el fondo presentaba el incumplimiento en el límite de inversión en activos principales al situarse en un 54% frente al 75% mínimo establecido y por participación en Fondos de Inversión Colectiva con un máximo de 10% y presentando un 27%. Sin embargo, la sociedad administradora ha estado en una permanente evaluación de oportunidades de inversión que se deberán ajustar a los lineamientos y política prevista en el Reglamento y aprobación del comité de inversiones. Se estima que en el primer trimestre del año 2020 sean restablecidos los límites mínimos de inversión con ocasión de nuevas inversiones en activos inmobiliarios.

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

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

**NOTA 21 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD**

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

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 II ascienden a \$1.904.762 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$1.064.

Por otra parte, durante el segundo semestre del año 2019 el FIC perfeccionó la adquisición de los locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali que habían sido adquiridos en el trimestre anterior, sin embargo, el ejercicio de la opción de recompra por parte de la contraparte HEBA en el mes de octubre condujo a que se volvieran a incumplir los límites de porcentaje mínimo de activos principales y porcentaje máximo en disponible individual.

**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.

**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.

Durante el 2019 no se presentaron eventos de riesgo operativo específicos para el FIC Rentar II.

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

Durante el segundo semestre del año, 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.

**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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**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 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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**NOTA 22 – GOBIERNO CORPORATIVO**

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

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

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

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

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

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

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**Las instancias de asesoría son:**

**a. Comité de Inversiones**

La Sociedad Administradora cuenta con un Comité de Inversiones responsable por el análisis de las inversiones y de los emisores en los que invierten los Fondos de inversión, así como de la definición de los cupos de inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, de conformidad con la política de inversión y al perfil de riesgo de los Inversionistas.

**b. Comité de Riesgo**

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

**Otras instancias:**

**a. Revisor Fiscal**

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

**b. Defensoría del Cliente**

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

**Las instancias de control son:**

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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2019 Y EL 02 DE ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2018**

(En miles de pesos colombianos)

**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.

**NOTA 23 - HECHOS POSTERIORES**

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

**NOTA – 24 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

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