



**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 I, 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 2021 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 2021, 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 2021, 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

1. Implicaciones del aislamiento preventivo obligatorio generado por el Covid-19 en los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021:

De acuerdo con lo indicado en la nota 5 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021:

- El valor de los ingresos por canon de arrendamiento presentó una recuperación del 59,61%, con respecto al 31 de diciembre de 2020, como resultado a que se han venido normalizando los sectores económicos, lo cual ha producido una recuperación económica para el país.
- El Fondo presentó afectaciones en los ingresos por arrendamiento, debido a que el local B1-18 del Centro Comercial La Estación de Cali fue entregado por el arrendatario en el mes de marzo de 2020 y a la fecha no ha sido arrendado.

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 2021. 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>Estimación Sobre las Propiedades de Inversión</p> <p>Como se indica en la nota 13 y 14 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2021, se presenta una ganancia en valoración de las propiedades de inversión por \$844.100 y una pérdida en valoración de propiedades de inversión de \$414.791, 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 Avaluador ha considerado. Como consecuencia la</p>	<p>Para resolver esta cuestión clave de auditoría, he realizado los siguientes procedimientos:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Revisión de la experiencia del Avaluador. - 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 Avaluador inscrito en el Registro Nacional de Avaluadores. - Verificar que el avalúo incluya los indicadores, bases y metodología utilizados para la determinación del avalúo.

<p>estimación y presentación a los inversionistas de rentabilidades puede cambiar en el tiempo por el comportamiento de mercado.</p>	<ul style="list-style-type: none"> - Evaluar el posible conflicto de interés o influencia de otros en el juicio profesional del experto.
<p>Transacciones con Partes Relacionadas</p> <p>Las transacciones con partes relacionadas pueden implicar un riesgo de presentación errónea en los estados financieros por posibles operaciones, estructuras o transacciones que resulten complejas y que no sean identificables para el auditor.</p> <p>Como se indica en la nota 20 a los estados financieros, los recursos invertidos por accionistas o familiares de la Sociedad Administradora del Fondo al 31 de diciembre de 2021 ascienden a \$4.371.061 equivalente al 41.89% sobre el valor del Fondo.</p>	<p>Para resolver esta cuestión clave de auditoría, hemos realizado los siguientes procedimientos para identificar las partes relacionadas, sus transacciones y revelación en las notas y estados financieros, sin encontrar excepciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> - Declaraciones escritas de la administración con relación a la identificación, contabilización y revelación de las transacciones entre partes relacionadas. - Comprensión de las relaciones y transacciones entre partes relacionadas. - Análisis de riesgo de fraude. - Revisión de actas de comité de inversiones, riesgos, vigilancia, auditoría y Junta Directiva. - Confirmación de saldos a las partes relacionadas. - Análisis de entradas contables y operaciones. - Revisión de revelaciones adecuadas y presentación razonable de acuerdo con el marco de referencia.

Otros asuntos

Los estados financieros individuales por el año terminado el 31 de diciembre de 2020 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por mí y en mí informe de fecha 26 de febrero de 2021, expresé una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo del 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 2021:

- 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.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Shirley Pulido'.

Shirly Andrea Pulido Pérez
Revisor Fiscal Principal de Progresión Sociedad
Administradora de Inversión S.A.
Tarjeta Profesional No. 89804 - T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.

Carrera 9 No 80-15, oficina 1003, Bogotá Colombia

28 de febrero de 2022

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 2021 Y DICIEMBRE 2020
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2021	2020
ACTIVOS			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo	7	\$ 188.452	\$ 1.757.010
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	8	61.583	1.028
Otros activos no financieros	9	5.986	3.875
Total activo corriente		<u>256.021</u>	<u>1.761.913</u>
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	5 y 10	10.322.492	6.893.183
Total activo no corriente		<u>10.322.492</u>	<u>6.893.183</u>
Total Activos		<u>10.578.513</u>	<u>8.655.096</u>
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar	11	144.000	55.082
Pasivo por impuesto corriente	11	1.049	1.188
Total pasivo corriente		<u>145.049</u>	<u>56.270</u>
Total Pasivos		<u>145.049</u>	<u>56.270</u>
PATRIMONIO			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	12	10.433.464	8.598.826
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo		10.433.464	8.598.826
Total Patrimonio		<u>10.433.464</u>	<u>8.598.826</u>
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		<u>\$ 10.578.513</u>	<u>\$ 8.655.096</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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


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

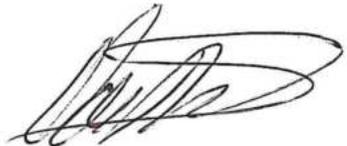
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S.A.

ESTADO DE RESULTADOS INTEGRAL INDIVIDUAL - POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2021	2020
Ingresos de actividades ordinarias	13	\$ 667.203	\$ 418.021
Ganancia en valoración de propiedades de inversión	5 y 13	844.100	139.835
Perdida en valoración de propiedades de inversión	5 y 14	(414.791)	-
Ganancia bruta		1.096.512	557.856
Gastos de operación	14	406.691	342.672
Resultado de actividades de operación		689.821	215.184
Ingreso financiero	13	20.267	98.060
Ingresos por penalización en terminación de contratos de arrendamiento	13	-	7.137
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		710.088	320.381
Ganancia		710.088	320.381
Ganancias atribuibles a los Inversionistas del Fondo		\$ 710.088	\$ 320.381

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Représentante Legal


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


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

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

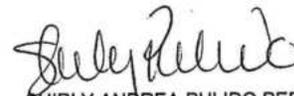
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INDIVIDUAL - POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(Expresado en miles de pesos colombianos)	Participaciones en el patrimonio
Saldo a 01 de Enero de 2020	\$ 6.930.138
Cambios en el patrimonio	
Ganancia	320.381
Incremento de aportes de los inversionistas	1.348.307
Total cambios en el patrimonio	1.668.688
Saldo al 31 de Diciembre de 2020	8.598.826
Saldo a 01 de Enero de 2021	8.598.826
Cambios en el patrimonio	
Ganancia	710.088
Incremento de aportes de los inversionistas	1.124.550
Total cambios en el patrimonio	1.834.638
Saldo al 31 de Diciembre de 2021	\$ 10.433.464

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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


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

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INDIVIDUAL - POR LOS AÑOS TERMINADO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2021	2020
Ganancia del período		\$ 710.088	\$ 320.381
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo generado por las actividades de operación			
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		88.779	16.606
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar		(60.555)	34.605
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otros activos no financieros		(2.111)	(3.875)
Pérdida (Ganancia) en el valor razonable de las propiedades de inversión		(429.309)	(139.835)
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de operación		<u>306.892</u>	<u>227.882</u>
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Compra de propiedades de Inversión	5	<u>(3.000.000)</u>	<u>(3.002.328)</u>
Flujos de efectivo netos procedentes de (utilizados en) actividades de inversión		<u>(3.000.000)</u>	<u>(3.002.328)</u>
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Incremento (disminución) de aportes de los inversionistas		1.124.550	1.348.307
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		<u>1.124.550</u>	<u>1.348.307</u>
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		<u>(1.568.558)</u>	<u>(1.426.139)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del período		1.757.010	3.183.149
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del período		\$ <u>188.452</u>	\$ <u>1.757.010</u>

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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


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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 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 2021 Y 2020**

(En miles de pesos colombianos)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

PROGRESIÓN SOCIEDAD ADMINISTRADORA DE INVERSIÓN S. A., (en adelante la Sociedad Administradora) es una sociedad administradora de Inversión de naturaleza privada con domicilio en la ciudad de Bogotá, constituida mediante escritura pública No. 304 del 2 de febrero de 2009 otorgada en la notaría 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. Posteriormente, la Sociedad Administradora mediante escritura pública 1489 de fecha 21 de agosto de 2020, solemnizó la reforma a los estatutos sociales aprobada por la Asamblea General Universal de Accionistas en sesión 57 del 6 de julio de 2020, relativa a crear un segundo representante legal suplente; la cual fue debidamente inscrita en la cámara de comercio de Bogotá el 28 de agosto del 2020 y puesto en conocimiento de la Superintendencia Financiera de Colombia, así como registrado en el sistema de información de agentes del mercado de valores. El 5 de mayo de 2021, la Sociedad Administradora a través de la escritura pública 1514 protocolizó la reforma a los estatutos sociales aprobada por la Asamblea General Ordinaria de Accionistas en sesión 59 del 30 de marzo de 2021, relacionada con la eliminación de las referencias a la figura del contralor normativo con ocasión de la eliminación legal en la exigencia del mismo a las sociedades administradoras en la gestión de los FICs.

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 estos, 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.

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

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

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II es de naturaleza cerrado, lo que significa que la redención de recursos podrá realizarse al final del plazo previsto para la duración del Fondo de Inversión Colectiva, sin perjuicio de la posibilidad de los inversionistas de redimir sus participaciones en los eventos previstos en el Reglamento del Fondo. Así mismo, es un Fondo de Inversión Colectiva inmobiliario, lo que significa que su política de inversión deberá prever una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del Fondo en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. Mediante radicado 2017042245-020-000 del 10 de agosto de 2017 fue autorizado el Reglamento de Constitución del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

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

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II, tiene su sede en la ciudad de Bogotá, D.C., en la oficina de la Sociedad Administradora ubicada en la calle 77 No.7- 44 oficina 302, 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.

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

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.

La Rentabilidad del Fondo para el año 2021 y 2020, es la siguiente:

Fondo	31/12/2021	31/12/2020	Variación
FIC Rentar II	7.69%	4,00%	92.25%

La rentabilidad es calculada por la metodología planteada por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 015 de 2016, capítulo XI, numeral 1.2 de la siguiente forma:

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

Donde:

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

La rentabilidad en porcentaje expresa la ganancia o pérdida durante el periodo.

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

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NICIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés).

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

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

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

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

NOTA 3 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

B. Instrumentos financieros

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(En miles de pesos colombianos)

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

Inversiones

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

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

Clasificación de las inversiones

Las inversiones deberán ser clasificadas de acuerdo con el modelo de negocio definido por la entidad. Para estos efectos, el modelo de negocio corresponde a la decisión estratégica adoptada por la Junta Directiva, o quien haga sus veces, 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. Forman parte de las inversiones negociables, en todo caso la totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los fondos de inversión colectiva.
- 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 2021 Y 2020

(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.

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”.

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

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.

Valoración de Títulos registrados en Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE)

El Fondo realiza inversiones en otros Fondos de Inversión Colectiva, las participaciones en Fondos de Inversión Colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora, al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.

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 con sus inversionistas en la redención de participaciones.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

C. Retiro de aportes

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

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

D. Cheques girados y no cobrados

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

E. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

F. Valor de la unidad

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

$$VUOt = \frac{PCFt}{NUCt-1 + NENPt}$$

Donde:

VUOt = Valor de la unidad para las operaciones del día t

PCFt = Precierre del fondo de inversión colectiva para el día t

NUCt-1 = Número de unidades del fondo de inversión colectiva al cierre de operaciones del día t-1

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

NENPt = Número de nuevas participaciones en el día t. Aplicable únicamente para aquellos fondos que cumplan con las condiciones establecidas en el sub numeral 1.1.4.3.

El valor de la unidad a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es de \$13.844,3268 y \$12.855,0784 respectivamente.

G. Ingresos

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

H. Gastos

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

Para todos los fondos de inversión colectiva y para los fondos de capital privado que estén recibiendo permanentemente nuevos aportes de inversionistas, se incluirán los gastos a prorrata diariamente durante el mes cuando el gasto corresponda al periodo mensual, o por el tiempo cubierto aunque supere el periodo mensual pero dentro de la anualidad correspondiente cuando los gastos estén directamente asociados a la generación de ingresos, tales como el gasto de actualización y nuevas tasas de valoración de los activos inmobiliarios, los cuales se utilizan por más de un mes o los gastos anuales como seguros e impuestos prediales entre otros. Para obtener el gasto diario se deberá tomar el valor total del mismo y dividirlo durante los días del mes o periodo correspondiente, en todo caso para el cierre del mes o anualidad correspondiente y según la naturaleza del gasto deberá estar incluido la totalidad de estos, así como los impuestos asociados (IVA, impuesto al consumo, retenciones, etc.).

En el reconocimiento inicial cuando se vayan a pagar por anticipado estos gastos, se tratan como otros activos no financieros, este activo va disminuyendo su valor diariamente cuando se incluye como gasto de acuerdo con lo mencionado en el párrafo anterior.

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 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 del 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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(En miles de pesos colombianos)

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.

Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por los Fondos de Inversión Inmobiliaria, deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.

Por su parte, las inversiones en bienes inmuebles de los fondos de inversión colectiva administrados por las sociedades autorizadas para el efecto, y negocios administrados por sociedades fiduciarias, que de acuerdo con su régimen legal puedan invertir en bienes inmuebles, deberán ser valorados de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

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

El 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.

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:

- I. El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por la actualización del valor razonable suministrado por el proveedor de precios de mercado de acuerdo a la metodología de valoración adoptada.
- II. Por los movimientos de la unidad de valor real (UVR) o por la valoración de la propiedad utilizando la tasa de valoración (precio) diaria suministrada por el proveedor de precios de

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

mercado de acuerdo con la metodología de valoración adoptada. Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.

- III. Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alícuotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

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

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

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

D = Número de días del mes correspondiente.

De acuerdo con 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 con el avalúo realizado y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

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.

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(En miles de pesos colombianos)

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

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

NOTA 5 – RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

A 31 de diciembre de 2021, el Fondo cuenta con seis (6) inmuebles y una (1) inversión en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor razonable de \$10.322.492 distribuidas de la siguiente forma:

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

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

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

Los locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión y la perspectiva con los inmuebles es mantenerlos como un activo de inversión a corto o mediano plazo en el que además de obtener ganancias por ingresos de arrendamientos, también generan valorizaciones que se podrán liquidar cuando se vendan en el futuro los activos.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$3.304.016 y el valor razonable reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 asciende a \$4.134.687.

De acuerdo con los informes de valoración y actualización del valor razonable emitidos por PRECIA Proveedor de precios de mercado para los 6 locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali, una vez presentados en el comité de inversiones se procedió a realizar las actualizaciones de la TIR de valoración diaria y del valor razonable. Lo anterior implicó que los locales B1-18, B1-19 y B1-20 del Centro Comercial la Estación registraran para el año 2021 una pérdida en valoración por \$414.791 como consecuencia del aumento de la tasa de descuento de valoración, la cual se aumenta por el incremento en la prima de riesgo país y los impactos sufridos en el sector a causa de la pandemia.

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

Por su parte, para los locales M-48, P-49 y P-50 del Centro Comercial Aquarela se registró para el año 2021 una ganancia en valoración por \$698.802 teniendo en cuenta la reactivación económica del país.

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

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

El costo total de adquisición de los derechos fiduciarios asciende a \$6.000.000. Adicionalmente, como mayor valor del costo del activo se realizaron pagos por valor de \$2.328 y el valor reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 asciende a \$6.187.805.

De acuerdo con los informes de valoración y actualización del valor razonable emitidos por PRECIA Proveedor de precios de mercado para el 26,56% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos, una vez presentados en el comité de inversiones se procedió a realizar las actualizaciones de la TIR de valoración diaria y del valor razonable. El ajuste generó que para el año 2021 se registrara una ganancia por \$145.298.

La perspectiva del Fondo es continuar su crecimiento patrimonial y la consecución de un mayor número de activos de inversión que proyecten una buena valorización y que se encuentren generando rentas periódicas para así poder cumplir con las expectativas de rentabilidad a los inversionistas.

Emergencia Sanitaria e implicaciones en los Estados Financieros

Durante el año 2021 el mercado mantuvo un comportamiento caracterizado por las altas volatilidades en el mercado de renta fija y divisas, incertidumbre frente a la recuperación de la economía Colombia en medio del descubrimiento de nuevas variantes del COVID 19, nuevos cierres o cuarentenas y expectativas alcistas en las variaciones de los precios a los consumidores y productores con la respectiva respuesta en tasa de política. La inflación, consolidando la tendencia que presentó durante el primer semestre, cerró el año en 5,62%, impulsada principalmente por los precios de los alimentos,

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

el consumo de los hogares, el transporte y la transferencia de la devaluación del peso; conduciendo a que la junta directiva del Banco de la República decidiera aumentar en 3 ocasiones su tasa de intervención, en niveles de 25 pbs en octubre, 50 pbs en noviembre y 50 pbs en diciembre, hasta llegar a niveles del 3%.

Para el año 2021 en comparación con el año 2020, el valor de los ingresos por canon de arrendamiento presentó una recuperación del 59,61%, como resultado a que se han venido normalizando los sectores económicos, lo cual ha producido una recuperación económica para el país.

Respecto al local B1-18 del Centro Comercial La Estación de Cali, no se obtuvieron ingresos durante el año, dado que el local se encuentra vacante desde el mes de marzo de 2020. Se continúa realizando actividad comercial con algunos intermediarios inmobiliarios con el fin de lograr arrendar el local y aumentar el porcentaje de ocupación del Fondo.

Al 31 de diciembre del año 2021 la cartera del Fondo se encuentra al día.

Durante el año 2022 se continuará evaluando la dinámica de la reactivación y consolidación del crecimiento económico del país, los efectos de los incrementos en las tasas de interés del Banco de la República, así como la evolución de la inflación, los cuales tendrán injerencia en el cumplimiento de las obligaciones contractuales de los arrendatarios actuales.

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

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

NOTA 7 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo en efectivo y equivalentes a 31 diciembre de 2021 y 2020 comprendía;

	2021	2020
Bancos – Bancolombia	\$ 100.721	\$ 381.673
Bancos – Colpatria	21.375	618.005
Total efectivo	\$ <u>122.096</u>	\$ <u>999.678</u>

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, el equivalente al efectivo del Fondo está compuesto por las inversiones realizadas en Fondos de Inversión a la vista que se detallan a continuación:

	2021	2020
Credicorp Capital Vista	\$ 66.356	\$ 757.332
Total equivalentes de efectivo	\$ 66.356	\$ 757.332
Total efectivo y equivalente de efectivo	\$ 188.452	\$ 1.757.010

A 31 de diciembre de 2021 y 2020, 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 2021 y 2020 correspondían:

	2021	2020
Arrendamiento de bienes Inmuebles (i)	\$ 61.583	\$ -
Impuesto Sobre la Ventas Retenido	-	1.028
Total cuentas por cobrar	\$ 61.583	\$ 1.028

i) Corresponde al canon por el arrendamiento recibido sobre las propiedades de inversión, para el año 2021 el detalle de la cartera es el siguiente:

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

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

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

NOTA 9 – OTROS ACTIVOS NO FINANCIEROS

El saldo de la cuenta a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Otros activos no financieros	\$ 5.986	\$ 3.875
Total otros activos no financieros	\$ 5.986	\$ 3.875

Corresponde a un valor pagado por anticipado para la actualización del valor razonable de los inmuebles del primer semestre del año 2022 y 2021 respectivamente.

NOTA 10 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de Inversión a 31 de diciembre de 2021 y 2020 comprendían:

	2021	2020
Costo de adquisición de Inmuebles y Derechos Fiduciarios	9.306.344	6.306.344
Ganancia en Valoración De Propiedades De Inversión	1.016.148	586.839
Total	\$ 10.322.492	\$ 6.893.183

A 31 de diciembre de 2021, el Fondo cuenta con seis (6) inmuebles comerciales y una inversión (1) en derechos fiduciarios con subyacente en inmuebles (49,03% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos). (Ver nota 5)

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

Las cuentas por pagar a 31 de diciembre de 2021 y 2020 comprendían:

	2021	2020
Comisiones de administración(i)	\$ 20.952	\$ 17.521
Servicios	-	85
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar (ii)	43.194	37.188
Acreedores Varios	4.756	192
Retención en la fuente por Pagar (iii)	75.098	96
Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	144.000	55.082
Pasivo por impuesto corriente (iv)	1.049	1.188
Total	\$ 145.049	\$ 56.270

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

- i) Corresponde a la comisión de administración pendiente por pagar a 31 de diciembre de 2021 y 2020 a Progresión SAI, calculada de conformidad a lo establecido en el reglamento del Fondo.
- ii) Corresponde Impuesto al Valor Agregado (IVA) por pagar una vez deducidos los impuestos descontables. El Fondo genera cobro de IVA sobre los servicios de arrendamiento, el IVA cobrado a los arrendatarios es calculado de acuerdo con las normas fiscales colombianas. Este valor fue declarado en el mes de enero de 2022 ante la autoridad fiscal competente.
- iii) Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas las compras de bienes o servicios, la cual fue declarada en el mes de enero de 2022.
- iv) Son los valores retenidos sobre los pagos a los inversionistas por la redención de participaciones y que de acuerdo con la normatividad tributaria el Fondo debe practicar. Este valor fue declarado y pagado en el mes de enero de 2022 ante la autoridad fiscal competente.

PARTIDAS CORRIENTES Y NO CORRIENTES

Corresponde a los importes a liquidar antes y después de doce meses tras las fechas de presentación a 31 de diciembre de 2021 y 2020:

	2021	
	Hasta un año	Más de un año
Comisiones de administración	\$ 20.952	\$ -
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar	43.194	-
Acreedores Varios	4.756	-
Retención en la fuente por Pagar	75.098	-
Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	144.000	-
Pasivo por impuesto corriente	1.049	-
Total	\$ 145.049	\$ -

	2020	
	Hasta un año	Más de un año
Comisiones de administración	\$ 17.521	\$ -
Servicios	85	-
Impuesto Sobre las Ventas por Pagar	37.188	-
Acreedores Varios	192	-
Retención en la fuente por Pagar	96	-
Total cuentas por pagar y otras cuentas por pagar	55.082	-
Pasivo por impuesto corriente	1.188	-
Total	\$ 56.270	\$ -

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

NOTA 12 – PATRIMONIO

El valor del patrimonio del Fondo a 31 de diciembre de 2021 y 2020 corresponde a:

	2021	2020	Incremento
Aportes de capital, derechos o suscripciones	\$ 10.433.464	\$ 8.598.826	\$ 1.834.638
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo	\$ 10.433.464	\$ 8.598.826	\$ 1.834.638

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

NOTA 13 - INGRESOS

El detalle de los ingresos a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

	2021	2020
Ingresos de actividades ordinarias (i)	\$ 667.203	\$ 418.021
Financieros (ii)	20.267	98.060
Por penalización en terminación de contratos de arrendamiento	-	7137
Ganancia en propiedades de inversión (iv)	844.100	139.835
Total Ingresos	\$ 1.531.570	\$ 663.053

- i) Ingresos generados por el arrendamiento de las propiedades de inversión.
- ii) Rendimientos generados por las cuentas de ahorros y las inversiones en Fondos a la vista.
- iii) Corresponde a la ganancia obtenida en la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con el valor calculado por el proveedor de precios de mercado y la TIR de valoración diaria asignada por parte del proveedor de precios. En el año 2021, PRECIA Proveedor de precios de mercado emitió informes de valoración y actualización del valor razonable para el 26,56% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos y para los 6 locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali, el ajuste generó una ganancia por valorización para la inversión en derechos fiduciarios y 3 locales comerciales por valor de \$844.100.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

NOTA 14 – GASTOS

El detalle de los gastos a 31 de diciembre de 2021 y 2020 es el siguiente:

Gastos Operacionales

	2021	2020
Comisiones de administración (i)	\$ 221.439	\$ 202.934
Servicios De Administración e Intermediación (ii)	1.979	1.849
Gastos Legales	43	129
Honorarios (iii)	31.708	26.669
Revisoría fiscal y Auditoría Externa	10.724	10.302
Gastos Bancarios (iv)	663	564
Gravamen A Los Movimientos Financieros	13.729	13.357
Impuesto Predial	61.883	49.071
Proveedor de precios de mercado	12.050	9.945
Póliza de seguros	16.373	6.063
Comisiones fiduciarias (v)	10.902	5.267
Gastos de Administración de locales (vii)	24.284	14.805
Impuesto IVA	475	-
Otros gastos	439	1.717
Total Gastos Operacionales	406.691	342.672
Perdida en valoración de inmuebles (vii)	414.791	-
Total Gastos Operacionales	\$ 821.482	\$ 342.672

- i) De acuerdo con lo indicado en el reglamento del Fondo, la Sociedad Administradora percibirá como único beneficio por la administración y gestión del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “PROGRESIÓN – RENTAR II”, una comisión previa y fija de 2.5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior.
- ii) Comprende los gastos de custodia de títulos (Itau, Santander Caceis, Deceval) y el suministro de información de la Bolsa de Valores de Colombia.
- iii) Los gastos de honorarios comprenden avalúos comerciales, estudio de títulos y comité de inversión.
- iv) Comisiones bancarias cobrados por el banco por las transacciones financieras realizadas mediante las cuentas bancarias corrientes o de ahorros
- v) Corresponde a la comisión fiduciaria del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos cobrada por la administración del fideicomiso.
- vi) Corresponde al gasto por administración de locales que se encuentra vacantes.
- vii) Corresponde a la pérdida obtenida en la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con el valor calculado por el proveedor de precios de mercado y la TIR de valoración diaria asignada por parte del proveedor de precios. En el año 2021,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

PRECIA Proveedor de precios de mercado emitió informes de valoración y actualización del valor razonable para el 26,56% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos y para los 6 locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali, el ajuste generó una pérdida por valorización para 3 locales comerciales.

NOTA 15 – OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

- Durante el año 2021, atendiendo la política del Fondo de realizar redenciones anticipadas de unidades de manera mensual, el Fondo realizó redenciones anticipadas por un valor total de \$273.850 correspondientes a rendimientos del Fondo entre diciembre 2020 a noviembre 2021.
- Mediante acta 174 del treinta (30) de agosto de 2021, la Junta Directiva de Progresión aprobó la modificación del reglamento del Fondo, cuyo objetivo es la modificación de la cláusula 2.5 del reglamento del FIC Rentar II “*Límites a la inversión y diversificación de activos*” para armonizar los porcentajes de los límites mínimos de inversión en activos principales por cuanto se presentaba una diferencia entre lo dispuesto en la tabla del reglamento y el inciso segundo de la misma cláusula. La modificación fue debidamente notificada a la Superintendencia Financiera de Colombia.
- El 20 de octubre del año 2021 se realizó la migración entre Itaú Securities Services Colombia SA Sociedad Fiduciaria y Santander Caceis Colombia S.A., Sociedad Fiduciaria con lo cual, a partir de esta fecha todas las obligaciones de custodia de los títulos estarán cargo de esta última sociedad.

NOTA 16 - CONTRATOS Y COMPROMISOS

A 31 de diciembre de 2021, 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 2022 y los próximos años, corresponden a lo proyectado según los vencimientos contractuales que se encuentran vigentes:

Periodo	Ingresos
2022	1.026.531
2023	1.030.210
2024	1.033.932
2025	677.700

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(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 - PASIVOS CONTINGENTES Y ACTIVOS CONTINGENTES

PASIVOS CONTINGENTES

No existen pasivos contingentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

ACTIVOS CONTINGENTES

No existen activos contingentes al 31 de diciembre de 2021 y 2020.

NOTA 20 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

A 31 de diciembre de 2021 y a 31 de diciembre de 2020, 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 fueron los siguientes:

Información a 31 de diciembre de 2021:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31/12/2021	Inversiones de la Sociedad	% Participación
FIC RENTAR II	\$ 10.433.464	\$ 132.718	1,27%
Total	\$ 10.433.464	\$ 132.718	1,27%

Información a 31 de Diciembre de 2020:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31/12/2020	Inversiones de la Sociedad	% Participación
FIC RENTAR II	\$ 8.598.826	\$ 127.279	1,48%
Total	\$ 8.598.826	\$ 127.279	1,48%

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

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

Información a 31 de diciembre de 2021:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31/12/2021	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	\$ 10.433.464	\$ 4.371.061	41,89%
Total general	\$ 10.433.646	\$ 4.371.061	41,89%

Información a 31 de Diciembre de 2020:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31/12/2020	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	\$ 8.598.826	\$ 2.982.798	34,69%
Total general	\$ 8.598.826	\$ 2.982.798	34,69%

NOTA 21 - CONTROLES DE LEY

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

Con corte al 31 de diciembre de 2021, 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 22 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES
MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD

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

RIESGO DE MERCADO: Es el riesgo que representa la variación de los factores de riesgo de mercado (IPC, DTF, IBR, Tasa de Interés, entre otros), que puede llegar 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,

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo. La operación del FIC inmobiliario Progresión Rentar II, se encuentra soportada en el aplicativo SIFI. Este aplicativo permite realizar la valoración de activos del FIC en tanto que el cálculo y la generación del Valor en Riesgo (VaR) normativo e interno se realiza a través del aplicativo PWPRESI.

Al 31 de diciembre de 2021, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar II ascienden a \$66.356 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$63.

Por otra parte, durante el trimestre de análisis el fondo presentó incumplimientos temporales en los siguientes límites: porcentaje de concentración máxima en FIC y en un solo banco, monto máximo en FIC y porcentaje mínimo en de inversión en inversionistas principales. Al corte del cuarto trimestre, el fondo presenta un adecuado cumplimiento de sus límites reglamentarios e internos.

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

RIESGO OPERACIONAL: Es el riesgo que corre el Inversionista de que el Fondo incurra en una pérdida por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o, entre otros, por errores en el procesamiento de las operaciones por parte de la Sociedad Administradora. Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A. ha implementado y tiene en funcionamiento un Sistema de Administración de Riesgo Operativo que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 025 de 2020 y en Capítulo XXIII - Reglas relativas a la Administración del Riesgo Operativo.

Durante el año 2021 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 año 2021, la Sociedad continuó priorizando el trabajo en casa como modalidad de operación manteniendo las estrategias establecidas en el plan de continuidad del negocio incluyendo aquellas relacionadas con el sistema de ciberseguridad y seguridad de la información enfocándolas en el monitoreo a las herramientas tecnológicas y boletines; adicionalmente se adelantaron actividades que permitieron actualizar el BIA, RIA, RTO, RPO, el MTD, los escenarios de contingencia tecnológicos de continuidad del negocio, se definió la metodología de pruebas de continuidad del negocio, el manual de procedimientos del Plan para la recuperación de Desastres - DRP, los indicadores de gestión del sistema y de manera integral el Manual del sistema.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

Por otra parte, se llevaron a cabo diferentes pruebas de continuidad del negocio integral en ambiente real tanto para el File Server y el RackFiler como para los sistemas críticos de la Sociedad de forma tal que se pudiera realizar una prueba de continuidad del negocio integral en ambiente real desde el Data Center Alterno AWS, desde el 21 de diciembre a las 06:00 am hasta el 23 de diciembre a las 23:00. Los servicios que se trabajaron en esta prueba fueron HERA, ENCUESTA y SIFISQL.

Adicionalmente se realizaron capacitaciones de sensibilización a los funcionarios en conceptos y buenas prácticas alrededor de la continuidad del negocio.

SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD: Durante el año 2021 se realizaron las siguientes actividades con el fin de consolidar un modelo de Seguridad de la Información y Ciberseguridad: diagnóstico sobre la evaluación de madurez del sistema implementado, definición del plan de acción para el cierre de brechas identificadas en el análisis de madurez del sistema; actualización del inventario de los activos de información; definición e implementación del Acuerdo de aplicabilidad para la SI y CBS; identificación, análisis y evaluación de los riesgos de seguridad de la información y su respectiva equivalencia e integración con la metodología de riesgos; actualización de los roles y responsabilidades del sistema implementado; definición del normograma aplicable como requisito de las partes interesadas del sistema, se finalizó la actualización y evaluación integral de la matriz de inventario de los activos de información, se adelantaron las actividades que permitieron cerrar las brechas identificadas luego de la evaluación realizada a la base de seguridad técnica; simultáneamente se ajustaron y desarrollaron los procesos de validación de roles y perfiles, el procedimiento de evaluación periódica de proveedores, y se creó el reporte de denuncia anónima de incidentes de seguridad.

Por último, se adelantaron capacitaciones y campañas de sensibilización a los funcionarios en conceptos y buenas prácticas alrededor de la seguridad de la información.

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 de este de cara a los requerimientos normativos, en todas y cada una de las operaciones realizadas por los clientes y usuarios del Fondo.

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

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

de alerta e identificación de operaciones inusuales. Por otra parte, se finalizaron las actividades que permitieron implementar el SARLAFT 4.0 en Progresión

Así mismo se dio cumplimiento a las órdenes impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia bajo radicado No.2020172687-001 del día 22 de diciembre de 2020, recibándose comunicación de cierre de estas el día 16 de junio de 2021 bajo el radicado 2020306854-021 en el entendido en que se observó que la Entidad Vigilada implementó las actividades necesarias para acoger los requerimientos efectuados por la Superintendencia, atendiendo el plan de trabajo definido.

RIESGO TRIBUTARIO: Corresponde a las modificaciones legales o en materia de regulación que impliquen una variación en las políticas nacionales o distritales frente a la imposición de nuevas contribuciones fiscales o parafiscales y que impacten directamente en los bienes susceptibles de inversión del Fondo de Inversión Colectiva.

RIESGO REGULATORIO: Hace referencia a las modificaciones que de orden legal o reglamentario alteren las condiciones sobre los bienes sujetos a inversión del Fondo de Inversión Colectiva. Lo anterior implica cambios, modificaciones o derogatorias de normas que hagan referencia a uso de suelos, Plan de Ordenamiento Territorial (en adelante POT), licitaciones, permisos, licencias y demás.

RIESGO JURÍDICO: Se refiere a la posibilidad de que las operaciones de inversión en títulos valores y derechos de contenido crediticio que desarrolle el Fondo a pesar de que se hagan con instrumentos que cumplan los requisitos legales y jurídicos para hacer exigibles dichas inversiones puedan terminar en litigio jurídico o que una de las contrapartes de las operaciones de inversión incumpla con sus obligaciones y en el proceso legal de cobro se obtengan resultados desfavorables en derecho.

RIESGO DE ENDEUDAMIENTO: Dado que el Fondo de Inversión Colectiva tiene la posibilidad de endeudarse, esto conlleva a que los activos de este puedan llegar a verse expuestos a riesgos derivados de los cambios en las condiciones crediticias instrumentadas en los diferentes contratos. Adicionalmente, puede existir un riesgo derivado de la necesidad de obtener créditos transitorios para la financiación de activos aceptables para invertir, que puede traer consigo, el riesgo de disponibilidad de recursos en el mercado o a tener que acceder a estos en condiciones más gravosas para el Fondo, afectando la rentabilidad de la misma.

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020**

(En miles de pesos colombianos)

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 de este. Este riesgo depende de factores principalmente con las condiciones de adquisición del Activo Elegible; sin embargo, el Comité de Inversiones será el encargado de prever y analizar la situación y recomendar las acciones a seguir con el fin de minimizar las pérdidas.

Al cierre del año se mantiene la vacancia de uno de los locales del fondo por lo que la Sociedad continúa realizando las gestiones comerciales que le permitan arrendar dicho inmueble e incrementar el porcentaje de ocupación del fondo.

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

Deterioro y adecuaciones de inmuebles: Hace referencia a la posibilidad de que los inmuebles que componen el portafolio del Fondo deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales de terceros. El Comité de Inversiones correspondiente determinará en todos los casos los amparos que se deben tomar para mitigar estos riesgos.

NOTA 23 – GOBIERNO CORPORATIVO

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

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.

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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

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

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

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

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

Gerencias Funcionales: Cuenta con las gerencias de áreas específicas de administración de la compañía. Estas personas son nombradas por el Presidente y componen el Comité de Dirección, quien se encarga entre otros, de la revisión del estado de operación de los Fondos bajo administración y seguimiento en la ejecución de las decisiones de los comités de inversiones de los Fondos.

Las instancias de asesoría son:

a. Comité de Inversiones

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

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 estos.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INDIVIDUALES POR EL PERIODO COMPRENDIDO
ENTRE EL 01 DE ENERO Y 31 DE DICIEMBRE DE 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

Otras instancias:

a. Revisor Fiscal

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

b. Defensoría del Cliente

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

Las instancias de control son:

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

a. Área de Auditoría Interna: Encargada de realizar evaluaciones periódicas y seguimiento al cumplimiento de las políticas y procedimientos que rigen el control interno de la sociedad.

b. Área de Gestión y Administración de Riesgos: encargada de monitorear la exposición a riesgos financieros (de mercado, de crédito, de contraparte, operativo, entre otros) a los que se somete cada uno de los Fondos de Inversión administrados.

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

NOTA 24 - HECHOS POSTERIORES

A la fecha de autorización de los estados financieros, no se conocen hechos posteriores que afecten de manera significativa la información de los estados financieros 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 2021 Y 2020

(En miles de pesos colombianos)

NOTA – 25 APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron aprobados por la Junta Directiva de Progresión Sociedad Administradora de Inversión en sesión ordinaria del día 28 de febrero de 2022.