

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO - COMPARATIVO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y DICIEMBRE 2018

(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2019	2018
ACTIVOS			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes al efectivo		\$ 179.885	\$ 1.669.077
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	6	24.765	2.848
Otros activos no financieros		11.756	6.186
Total activo corriente		216.406	1.678.111
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	5	6.491.708	4.437.140
Total activo no corriente		6.491.708	4.437.140
Total Activos		6.708.114	6.115.251
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Cuentas comerciales por pagar y otras cuentas por pagar		583.284	690.008
Pasivo por impuesto corriente		1.138	23.362
Total pasivo corriente		584.422	713.370
Total Pasivos		584.422	713.370
PATRIMONIO			
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	10	6.123.692	5.401.881
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo		6.123.692	5.401.881
Participaciones no controladoras		-	-
Total Patrimonio		6.123.692	5.401.881
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 6.708.114	\$ 6.115.251

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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


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

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

ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS COMPRENDIDOS DEL 1 DE JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en miles de pesos colombianos)	Nota	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias	5	\$ 128.811	\$ 75.000
Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades de inversión	5	(233.662)	73.662
Ganancia (Pérdida) bruta		(104.851)	148.662
Gastos de operación		69.092	39.748
Resultado de actividades de operación		(173.943)	108.914
Ingreso financiero		1.108	18.081
Ganancia (Pérdida) antes de impuesto a las ganancias		(172.835)	126.995
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias		-	-
Ganancia (Pérdida) procedente de operaciones continuadas		(172.835)	126.995
Ganancia (Pérdida) procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia (Pérdida)		(172.835)	126.995
Otros resultados integrales		-	-
Ganancias (Pérdida) atribuibles a los Inversionistas del Fondo		\$ (172.835)	\$ 126.995

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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


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

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

ESTADO DE RESULTADOS Y OTROS RESULTADOS INTEGRALES INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018

(Expresado en miles de pesos colombianos)	Nota	2019	2018
Ingresos de actividades ordinarias		\$ 272.811	\$ 100.000
Ganancia en valoración de propiedades de inversión		294.594	89.998
Ganancia bruta		567.405	189.998
Gastos de operación		195.261	80.439
Resultado de actividades de operación		372.144	109.559
Ingreso financiero	5	36.686	51.689
Ganancia antes de impuesto a las ganancias		408.830	161.248
Ingreso (gasto) por impuestos a las ganancias		-	-
Ganancia procedente de operaciones continuadas		408.830	161.248
Ganancia procedente de operaciones discontinuadas		-	-
Ganancia		408.830	161.248
Otros resultados integrales		-	-
Ganancias atribuibles a los Inversionistas del Fondo		\$ 408.830	\$ 161.248

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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


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

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

ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIOS POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE
DE 2019 Y 2018
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Participaciones en el patrimonio
Saldo a 01 de Enero de 2018	\$ -
Cambios en el patrimonio	
Ganancia	161.248
Incremento por aporte de los inversionistas	4.249.559
Total cambios en el patrimonio	4.410.807
Saldo al 30 de septiembre de 2018	4.410.807
Saldo a 01 de Enero de 2019	5.401.881
Cambios en el patrimonio	
Ganancia	408.830
Incremento por aporte de los inversionistas	312.981
Total cambios en el patrimonio	721.811
Saldo al 30 de septiembre de 2019	\$ 6.123.692

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros.


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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


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

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

ESTADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	2019	2018
Ganancia del periodo		\$ 408.830	\$ 161.248
Flujos de efectivo por actividades de operación			
Ajustes para conciliar la ganancia neta con el efectivo generado por las actividades de operación			
Ajustes por incrementos (disminuciones) en cuentas por pagar		(128.948)	22.680
Ajustes por disminuciones (incrementos) en cuentas por cobrar derivadas de las actividades de operación		(21.917)	-
Ajustes por disminuciones (incrementos) en otros activos no financieros		(5.570)	-
Ganancia por incremento en el valor razonable de las propiedades de inversión		(294.594)	(89.998)
Ajustes en propiedades de inversión		69.707	-
Flujos de efectivo netos procedentes (utilizados) por actividades de operación		27.508	93.930
Flujos de efectivo por actividades de inversión			
Compra de propiedades de Inversión	5	(1.800.000)	(2.500.000)
Pagos para construir propiedades de inversión		(29.681)	-
Flujos de efectivo netos utilizados de actividades de inversión		(1.829.681)	(2.500.000)
Flujos de efectivo por actividades de financiación			
Incremento (disminución) de aportes de los inversionistas		312.981	4.249.559
Flujos de efectivo netos procedentes de actividades de financiación		312.981	4.249.559
Incremento (disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo		(1.489.192)	1.843.489
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo		1.669.077	-
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo		\$ 179.885	\$ 1.843.489

Las notas adjuntas son parte integral de los estados financieros


LUZ STELLA BERNAL RUEDA
Representante Legal


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


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

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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS - INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA POR EL
PERIODO COMPRENDIDO ENTRE EL 01 DE JULIO Y EL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2019 Y 2018**

(En miles de pesos colombianos)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

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

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

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

NOTA 3 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

B. Instrumentos financieros

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

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

Inversiones

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

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

Clasificación de las inversiones

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

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

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

Registro contable de la valoración de inversiones

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

a. Inversiones negociables:

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

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

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

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

b. Inversiones para mantener hasta el vencimiento

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

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

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

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

c. Inversiones disponibles para la venta

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

Valoración de inversiones

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

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

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

Uso de estimaciones y juicios

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

Cuentas por cobrar

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

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

Cuentas por Pagar

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

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

C. Retiro de aportes

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

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

D. Cheques girados y no cobrados

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

E. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

F. Valor de la unidad

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

El valor de la unidad a 30 de Septiembre de 2019 y 2018 es de \$ 11.256,8846 y \$ 10.396,3535 respectivamente.

G. Ingresos

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

H. Gastos

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

I. Aportes de Capital, Derechos o Suscripciones

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

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

J. Propiedades de Inversión

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

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

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

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

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

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

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

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

- = Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por inmuebles en el día t
- = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.
- = Número de días del mes correspondiente.

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Capítulo XI de la circular básica contable y financiera (circular externa 100 de 1995) numeral 3.2, para determinar el valor razonable de la inversión y la valoración diaria, se contrató a la empresa Precia (proveedor de precios para valoración), para diseñar una metodología de valoración sobre las Propiedades de Inversión del Fondo. Se realizó una actualización al valor razonable de la inversión. El resultado de la valoración fue publicado en la página web de Precia el día 30 de agosto de 2019. La tasa efectiva anual resultante del modelo es del 18.19% E.A, esta tasa incluye el ingreso por arrendamientos más la valorización, A la fecha de publicación se realizó el ajuste correspondiente a la valoración en el portafolio.

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

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

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

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

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

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

NOTA 5 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

A 30 de septiembre de 2019, el Fondo cuenta con dos inversiones en inmuebles de la siguiente forma:

- 1) Una inversión en un inmueble, ubicado en la Calle 74 No. 5-09 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de inversión, la perspectiva con este inmueble es mantenerlo como activo de inversión en un corto o mediano plazo en el que además de obtener una ganancia por la valorización del inmueble se obtendrán ingresos por concepto de arrendamiento.

Para el tercer trimestre del año 2019 se reconocieron pérdidas por valoración del inmueble que ascienden a un valor de \$ 233.662 de acuerdo a la actualización del valor razonable realizada por el proveedor de precios de mercado y se recibieron ingresos por canon de arrendamiento por valor de \$ 108.000, para el mismo periodo del año 2018 se obtuvieron ingresos por valoración de Inmuebles de \$ 76.662 y los ingresos reconocidos por arrendamiento fueron por valor de \$ 75.000.

La variación de la valoración del inmueble se genera por la actualización del valor razonable según evaluación del proveedor de precios de mercado (Precia), actualizada en el mes de septiembre del año 2019.

La razón del cambio en el valor razonable del inmueble obedece a que fuimos notificados por Heba Colombia de la intención de ejercer el derecho de recompra de los derechos fiduciarios del fideicomiso FA Farmatodo Calle 74, en el mes de Octubre 2019, antes de lo previsto inicialmente y modificando el valor razonable drásticamente ya que en la valoración realizada por Precia en el mes de febrero se tenían en cuenta los ingresos del inmueble por un periodo de 4 años, ignorando que se ejercería el derecho anticipadamente lo que modifico su valor.

Al 30 de septiembre de 2019 el valor razonable del inmueble es de \$ 4.691.708.

- 2) Durante el tercer trimestre fue reconocido como propiedad de inversión el valor de los pagos realizados sobre una promesa de compraventa suscrita para la adquisición de 3 locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali, 2 locales en el Centro Comercial La Estación y 1 local en el Centro Comercial Aquarella. El valor de los pagos realizados sobre la promesa de compraventa reconocida como propiedades de inversión es de \$1.800.000, este valor pagado genera para el fondo ingresos derivados del arrendamiento de estos locales comerciales en proporción al pago realizado sobre la promesa de compraventa.

El reconocimiento como propiedades de inversión se realiza de acuerdo a los criterios de reconocimiento, medición y definición, contenidos en NIC 40.

Para el tercer trimestre del año 2019 se recibieron ingresos por canon de arrendamiento por valor de \$ 20.811 correspondiente a los meses julio y agosto.

Con la consecución de los nuevos activos de inversión se esperar obtener una rentabilidad por valorización y arrendamiento de los inmuebles.

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

Al 30 de septiembre del año 2019, los ingresos del Fondo por rendimientos en Fondos de inversión y rendimientos en cuentas de ahorros, fueron de \$ 36.686.

NOTA 6 – CUENTAS COMERCIALES POR COBRAR Y OTRAS CUENTAS POR COBRAR

A continuación se relacionan las cuentas por cobrar:

		Septiembre 2019		Diciembre 2018
Canon de arrendamiento	\$	24.765	\$	-
Otras cuentas por cobrar		-		2.848
Total cuenta por cobrar y otras cuentas por cobrar	\$	24.765	\$	2.848

El incremento en el valor de la cuenta por pagar corresponde al canon de arrendamiento pendiente de pago facturado en el mes de Septiembre.

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

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

NOTA 8 - SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

- La Junta Directiva de la Sociedad Administradora en sesión del 26 de agosto de 2019 Acta No. 144, aprobó una modificación al Reglamento del Fondo en el sentido de eliminar el Modelo No. 2 para cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez (IRL). Esta eliminación obedece a que dicho Modelo no estaba siendo utilizado por la Sociedad para realizar el cálculo, razón por la cual, el modelo que se aplicará para el cálculo del IRL en todos los Fondos de Inversión Colectiva será el modelo interno desarrollado por Progresión SAI S.A. de acuerdo con lo establecido en la normatividad de la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta modificación fue debidamente notificada a la entidad de control dentro del término establecido para ello.
- Durante el tercer trimestre del año 2019 se incluyeron como propiedades de inversión el valor de \$ 1.800.000 pagados para la adquisición de unos inmuebles localizados en la ciudad de Cali, correspondientes al contrato para enajenar el título de la compraventa y/o ceder los derechos fiduciarios que el promitente vendedor detente en los fideicomisos La Estación centro Comercial Cali y Aquarela Centro Comercial, de estos inmuebles se reconoció el 56%

del canon de arrendamiento de los meses de julio y agosto, el valor que se reconoció corresponde al valor proporcional al pago que se realizó por la promesa de compra venta.

En el Centro Comercial La Estación se ubican 2 locales, el primero compuesto por dos matrículas inmobiliarias correspondientes a los locales B1-18 y B1-19, el segundo local es el B1-20. Con la consecución de los nuevos activos de inversión se espera obtener una rentabilidad por valorización y arrendamiento de los inmuebles.

En Aquarela Centro Comercial se ubica 1 local compuesto por tres matrículas inmobiliarias M48, P49 y P50. Con la consecución de los nuevos activos de inversión se espera obtener una rentabilidad por valorización y arrendamiento de los inmuebles.

- En el mes de septiembre se realizó una actualización del valor razonable del inmueble ubicado en la Calle 74 No. 5-09 de la ciudad de Bogotá, de acuerdo a la valoración emitida por Precia, dicha actualización resulto en un menor valor razonable del inmueble por valor de \$ 342.513 lo cual genero una desvalorización en el fondo, sin embargo, se espera contrarrestar parte de dicha desvalorización en el mes de octubre una vez se ejerza la operación de retroventa de acuerdo a lo informado por el vendedor en meses anteriores.
- Con ocasión de la entrada en vigencia el 1ero de enero de 2019 de la Ley 1943 del 28 de diciembre de 2018 denominada como la Ley de Financiamiento, fue modificado el artículo 476 numeral 3 del Estatuto Tributario que indicaba que las comisiones percibidas por las sociedades administradoras de inversión eran excluidas de IVA. La modificación tuvo por alcance mantener como servicios excluidos de IVA la comisión por la administración de fondos de inversión colectiva, sin embargo, sólo hace referencia a las comisiones percibidas por sociedades fiduciarias y comisionistas de bolsa, eliminando a las Sociedades Administradoras de Inversión.

La sociedad administradora se encuentra a la espera de los resultados de la demanda de inconstitucionalidad presentada. Sin embargo, Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA procederá al cobro del IVA hasta nueva disposición normativa que así lo disponga, la cual se espera sea corregida en los diferentes Decretos Reglamentarios que expida el Ministerio de Hacienda y Crédito Público durante el transcurso del año 2019, o finalmente mediante una sentencia de constitucionalidad condicionada, proferida por la Corte Constitucional, en el sentido de incluir a las sociedades administradoras de inversión como una entidad excluida del cobro del IVA en las comisiones de administración y gestión de fondos de inversión, (ver complemento en la nota 14 a los estados financieros).

NOTA 9 - CUMPLIMIENTO A LAS NCIF PARA LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Progresión Sociedad Administradora de Inversión ha cumplido con la aplicación de las NCIF para la presentación de información financiera intermedia, adoptadas en Colombia para los Fondos de inversión colectiva.

NOTA 10 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

1) Inversión con recursos propios de la Sociedad en el Fondo Progresión – Rentar II, de acuerdo con lo contemplado en el reglamento y cuyos montos al 30 de septiembre de 2019 fueron los siguientes:

Fondo Administrado	Vr Fondo 30/09/2019	Inversiones Sociedad	% Participación
FIC RENTAR II	6.123.692	115.745	1,89%
Total	6.123.692	115.745	1,89%

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

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

Información a 30 de Septiembre de 2019:

Fondo Administrado	Vr Fondo 30/09/2019	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	6.123.692	2.712.497	44,29%
Total general	6.123.692	2.712.497	44,29%

Información a 31 de Diciembre de 2018:

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

NOTA 11 - CONTROLES DE LEY

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

Al cierre del 30 de septiembre de 2019, el Fondo 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 12 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD

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

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

Al 30 de septiembre de 2019, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar II ascienden a \$1.632 las cuales se encuentran expuestas al Factor de Riesgo Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$1.

Por otra parte, al cierre del tercer trimestre del año el FIC perfeccionó la adquisición de los locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali que habían sido adquiridos en el trimestre anterior por lo que a la fecha se encuentra cumpliendo satisfactoriamente sus límites.

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

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

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

PLAN DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO (PCN): Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A. cuenta con un Plan de Continuidad de Negocio que permite asegurar la continuidad de los procesos críticos, ante eventos que afecten su disponibilidad. Localmente se cuenta con servidor que

cumple funciones de file server y los equipos de comunicación, incluido el sistema de telefonía configurados redundantemente, de tal manera que asegure la continuidad de la operación.

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

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

Durante el tercer trimestre del 2019 se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos vinculados y proveedores de la Compañía, proceso en el que se verificó el adecuado diligenciamiento de los formatos de vinculación y actualización, la coincidencia en listas restrictivas y de control (OFAC, ONU y BOE), resultados en motores de búsqueda LA/FT y demás políticas establecidas por la Sociedad; se actualizaron los resultados de la segmentación de los factores de riesgo LAFT. En adición a lo anterior se continuó con la verificación al comportamiento general del sistema DETECTAR.

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

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

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

RIESGO DE ENDEUDAMIENTO: Dado que el Fondo de Inversión Colectiva tiene la posibilidad de endeudarse, esto conlleva a que los activos del mismo, puedan llegar a verse expuestos a riesgos derivados de los cambios en las condiciones crediticias instrumentadas en los diferentes contratos. Adicionalmente, puede existir un riesgo derivado de la necesidad de obtener créditos transitorios para

la financiación de activos aceptables para invertir, que puede traer consigo, el riesgo de disponibilidad de recursos en el mercado o a tener que acceder a estos en condiciones más gravosas para el Fondo, afectando la rentabilidad de la misma.

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

RIESGOS INHERENTES A LOS INMUEBLES:

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

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

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

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

NOTA 13 – GOBIERNO CORPORATIVO

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

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

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

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

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

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

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

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

Las instancias de asesoría son:

a. Comité de Inversiones

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

b. Comité de Riesgo

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

Otras instancias:

a. Revisor Fiscal

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

b. Defensoría del Cliente

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

Las instancias de control son:

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

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

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

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

NOTA 14 - HECHOS POSTERIORES

- El 17 de octubre de 2019 el vendedor inicial del inmueble localizado en la Calle 74 ejerció el derecho de recompra de los derechos fiduciarios del fideicomiso.
- En el mes de octubre de 2019, la Corte Constitucional mediante Sentencia C481/19 declaró la inexecutable de la ley de financiamiento (Ley 1943 de 2018) en su integridad por haberse desconocido en el curso del debate parlamentario los principios de publicidad y consecutividad. La declaratoria de la inexecutable producirá efectos a partir del 1º de enero de 2020, por lo que Progresión deberá continuar cobrando el IVA sobre las comisiones de administración durante el cuarto trimestre del 2019.

A partir del primero de enero de 2020, salvo que se apruebe una nueva ley de financiamiento o reforma tributaria que mantenga las disposiciones actuales, cobrará vigencia el artículo 476 numeral 3 del estatuto tributario que mantenía como excluida de IVA las comisiones de administración.

Por otro lado, la declaratoria de inexecutable de la Ley de Financiamiento genera que el estudio que realice esta corte de la demanda de inconstitucionalidad radicada por Progresión, se enfoque en la solicitud de retroactividad de la inexecutable. Lo anterior se solicitó con el objetivo de que en el evento en que la Corte declarara la inconstitucionalidad del artículo, Progresión pudiera pedir la devolución de lo pagado por este impuesto. Esto es así por cuanto la pretensión principal de la demanda era que se declarara la inconstitucionalidad del artículo que imponía la carga tributaria a las sociedades administradoras de inversión, pero gracias a la decisión de la Corte Constitucional de declarar inexecutable toda la Ley de Financiamiento, la pretensión principal de la demanda de Progresión quedó cobijada por dicha inconstitucionalidad.