

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015  
PRIMER SEMESTRE DE 2022**

**1. OBJETIVO DE INVERSIÓN**

El objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015 es proporcionar a sus suscriptores un instrumento de inversión a largo plazo mediante la inversión directa en activos inmobiliarios, en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y una expectativa de valorización a largo plazo. La Sociedad Administradora en su labor de administración del fondo, busca obtener rentabilidades estables y de baja volatilidad mediante la inversión de los recursos en inmuebles con alto potencial de renta y valorización.

Para conseguir el 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 inmobiliario, contratos de arrendamientos o promesa de arrendamiento y contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades, entre otros.

Los bienes inmuebles adquiridos son sometidos a un proceso de análisis con el propósito de que las inversiones realizadas cumplan con al menos con el siguiente perfil:

- Bienes que cuenten con arrendamientos de largo plazo y que su ubicación sea estratégica para el arrendatario.
- Bienes con potencial de desarrollo inmobiliario.
- Bienes cuyo arrendatario cuente con un excelente hábito de pago y capacidad crediticia.

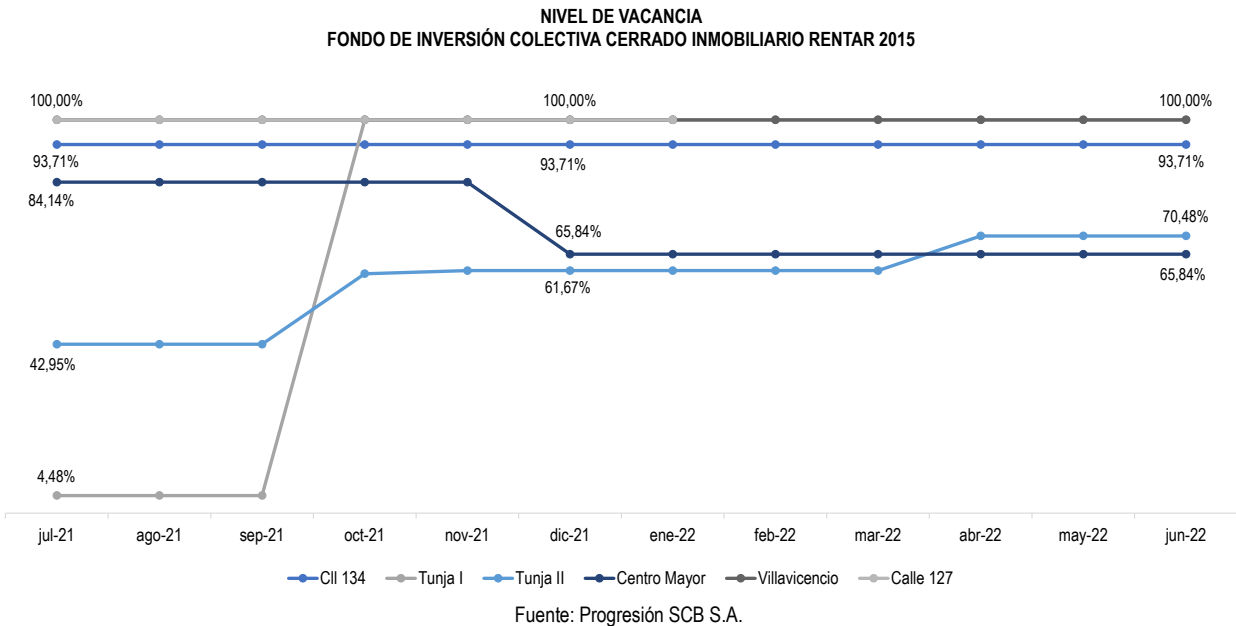
**2. INFORME DE DESEMPEÑO**

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015 inició operaciones el 5 de diciembre de 2016, fecha en la que se recibieron los primeros COP 1.000.000M aportados por los suscriptores. Al cierre del primer semestre de 2022 el FIC cumplió cinco (5) años y medio en operación, periodo en el cual se ha realizado las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de ocho (8) inmuebles que constituyen el portafolio actual; de los cuales dos (2) corresponden a lotes en Bogotá y Chiquinquirá para desarrollo comerciales a futuro y seis (6) se encuentran totalmente habilitados para explotar a través de arrendamientos o cualquier tipo de contrato permitido en la política de fondo.

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre del primer semestre de 2022 una ocupación del 12,29%, la cual disminuyó en un 69,31% frente a la ocupación registrada a junio de 2021 del 40,05% y en un 18,99% respecto a la ocupación al cierre del año 2021 la cual se situó en el 15,17%, como resultado de la terminación por mutuo acuerdo el 30 de septiembre del año 2021 del contrato de cuentas en participación que se tenía con Alborautos S.A.S sobre dos inmuebles en Tunja y como consecuencia que los inmuebles que se encuentran vacantes están desarrollados para la comercialización de vehículos automotores, servicios de taller y posventa, actividad la cual se encuentra impactada por la escasez de chips para vehículos en el mundo, que no permite que los comercializadores reciban las unidades demandadas, generando que los planes de expansión en puntos físicos de las empresas del sector se encuentre restringidos hasta que se normalice la situación de abastecimiento de vehículos.

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Gráfica 1 – Nivel de Vacancia

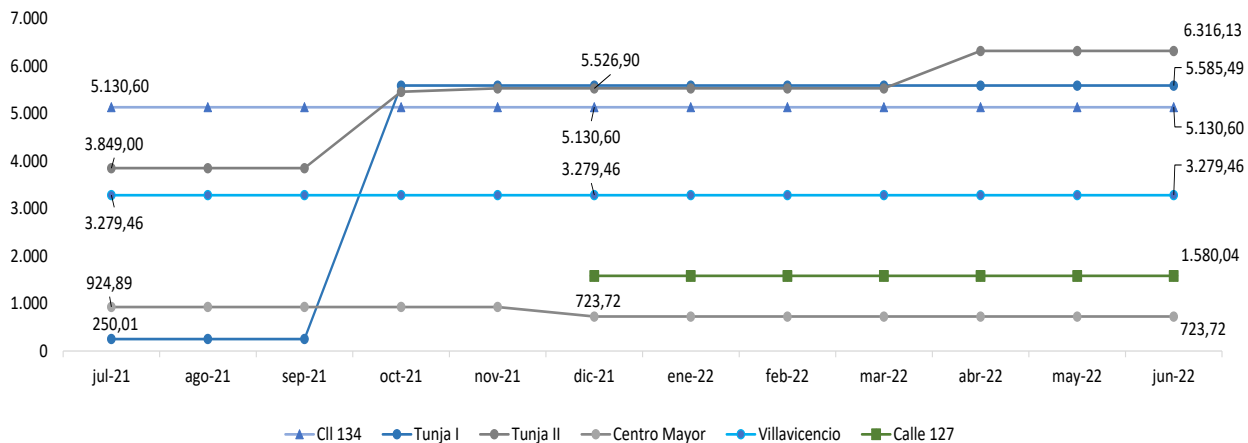


A junio de 2022 cinco de los seis inmuebles registraron el mismo nivel de vacancia al presentado al cierre de diciembre de 2021 y el activo inmobiliario restante ubicado en la ciudad de Tunja (Tunja II) aumento su nivel de vacancia a partir de abril de 2022, pasando de un 61,67% a un 70,48% para el cierre de junio del presente año, por la entrega de una bodega por parte de un arrendatario. Si se compara el nivel de vacancia por inmueble respecto a junio de 2021, se ve un deterioro en las ocupaciones de los inmuebles de Tunja I y Tunja II.

*“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Gráfica 2 – Nivel de Ocupación  
M2 DISPONIBLES PARA RENTA  
FONDO DE INVERSION COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO RENTAR 2015



Fuente: Progresión SCB S.A.

Al cierre del primer semestre de 2022 el fondo presenta en sus seis inmuebles habilitados para arrendar una disponibilidad de 22.615,45 M2 de un total de 25.980,87 M2 y cuenta con 2.979,90 M2 en dos (2) inmuebles para un desarrollo comercial o mixto (vivienda y comercial) en la carrera 7 con 45 en la ciudad de Bogotá y un lote en Chiquinquirá.

**Facturación por Activo  
1er Semestre 2022**

**Cánones Arrendamiento**

| Inmueble      | Enero          | Febrero        | Marzo          | Abril          | Mayo           | Junio          | Total          |
|---------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|----------------|
| CLL 134       | 26.660         | 26.660         | 26.660         | 26.660         | 27.871         | 27.871         | 162.382        |
| Tunja I       | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| Tunja II      | 61.537         | 61.537         | 61.537         | 68.615         | 68.616         | 68.616         | 390.457        |
| Centro Mayor  | 59.688         | 59.688         | 59.688         | 59.688         | 59.688         | 59.688         | 358.128        |
| Villavicencio | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| CLL 127       | -              | -              | -              | -              | -              | -              | -              |
| <b>Total</b>  | <b>147.885</b> | <b>147.885</b> | <b>147.885</b> | <b>154.963</b> | <b>156.175</b> | <b>156.175</b> | <b>910.967</b> |

Fuente: Progresión SCB S.A.

Los ingresos recibidos por explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el primer semestre de 2022 por valor de COP 910.967M presentaron un decrecimiento del 63,23% frente a los ingresos generados en el primer semestre de 2021 por valor de COP 2.477.188M, como resultado de la terminación por mutuo acuerdo a finales de tercer trimestre de 2021 del contrato de cuentas en participación, el cual en el primer semestre de 2021 generó ingresos por valor de COP 1.709.435M.

Al cierre del primer semestre de 2022 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de los impuestos prediales de los ocho activos inmobiliarios, la renovación de las pólizas todo riesgo de los activos, el IVA que se cancela cada bimestre de la facturación de los cánones de arrendamiento y el pago de la comisión fija y variable

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

a la sociedad administradora, quedando un saldo en caja que le permite al fondo adquirir un mayor porcentaje de los inmuebles de la Calle 127 con Avenida 19 en la ciudad de Bogotá o realizar devoluciones de rendimientos a los inversionistas sin son autorizados por el comité de inversiones.

Así mismo, en el mes de diciembre de 2021 se firmó promesa de compraventa por valor de COP 7.645.299M para la adquisición del 50% de un inmueble (vitriñas comerciales) ubicado en la Calle 127 No 19 – (74/56) en la ciudad de Bogotá, del cual se esperaba empezar a recibir ingresos en el primer trimestre del año 2022, pero el cual por el retraso en obras de adecuaciones del inmueble que se encuentran a cargo del tercero que lo va a usufructuar, el comité de inversiones amplió el plazo para iniciar a recibir una retribución por los inmuebles hasta el mes de julio de 2022.

Para el tercer trimestre del año 2022 se espera cerrar una serie de negociaciones que se viene adelantando sobre los inmuebles que se encuentran vacantes, con el objetivo de aumentar la ocupación y los ingresos del fondo.

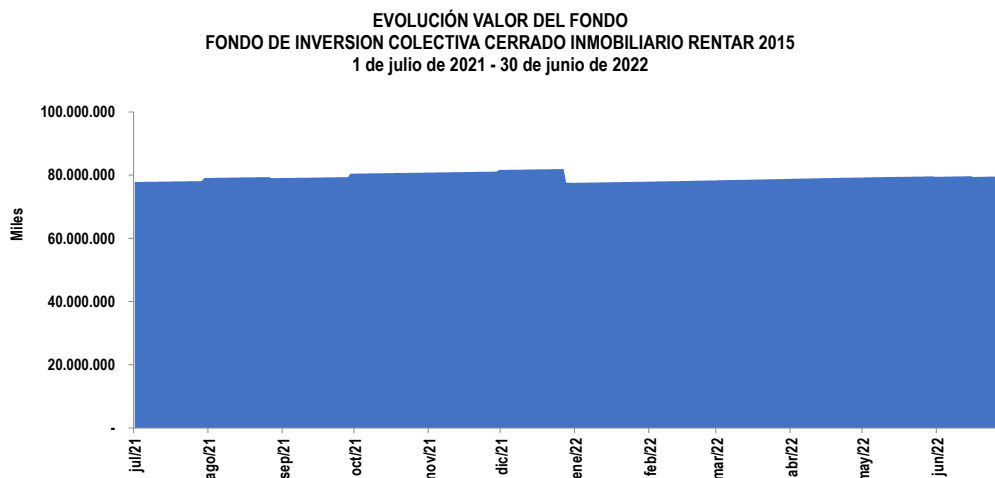
**2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad**

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre del primer semestre de 2022 un valor total administrado de COP 79.608.110M, presentando un crecimiento del 2,31% frente al valor administrado al 30 de junio de 2021 por valor de COP 77.810.276M, como resultado de las valorizaciones de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del fondo, los cuales valoran diariamente a la TIR (Tasa Interna de Retorno) entregada por el valorador de precios después de aplicar la metodología de flujo de caja descontado.

Adicionalmente, el promedio administrado del fondo durante el primer semestre del año se ubicó en COP 78.745.727M, siendo inferior en un 6,66% al promedio registrado en el primer semestre de 2021 por valor de COP 84.364.728M, como resultado al impacto sufrido en la valoración de los activos inmobiliarios al cierre de diciembre de 2021 por el aumento en los niveles de vacancia.

Al cierre de junio el valorador de precios se encontraba realizando los estudios de actualización de los valores razonables de los activos inmobiliarios, con lo cuales se deberán ajustar los inmuebles que componen el portafolio del fondo durante el mes de julio.

Gráfica 3 – Evolución valor de fondo



Fuente: Progresión SCB S.A.

*“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

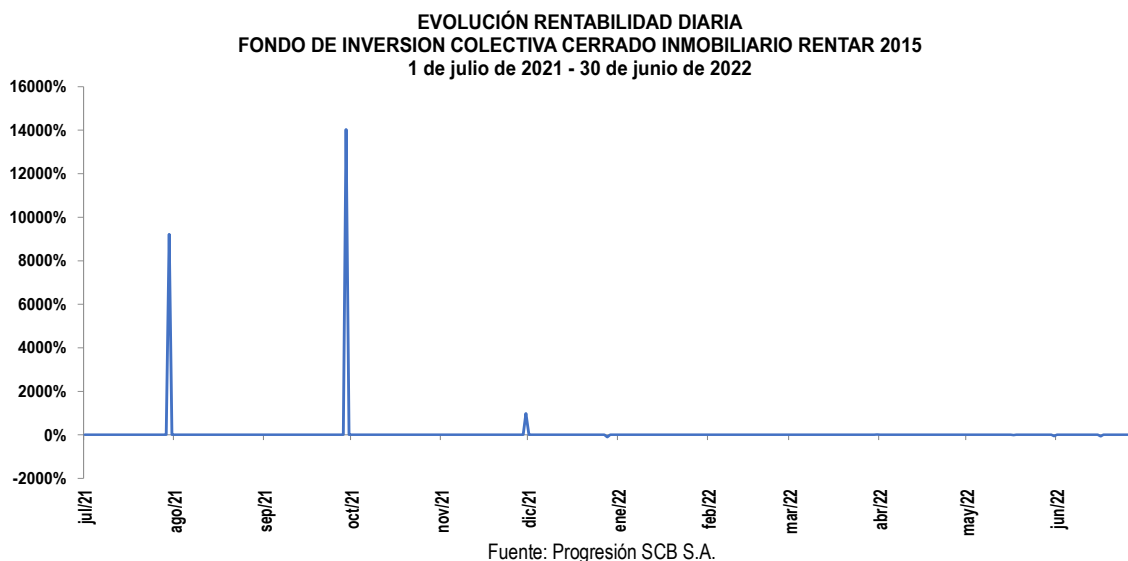
**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 30 de junio de 2022 un total de dos (2) suscriptores, los cuales se mantienen con respecto al primer semestre y cierre de 2021.

Ninguno de los inversionistas mantiene una participación superior al 60% del fondo, con lo cual cumple las políticas normativas de concentración por inversionista para los fondos cerrados.

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2022 una rentabilidad mensual del 2,59% E.A, semestral del 5,42% E.A y anual del 2,84% E.A, las cuales fueron positivas por la generación de utilidades en el ejercicio periódico del fondo durante el semestre y por las valorizaciones generadas para los activos inmobiliarios que componen el portafolio de inversión. A diferencia del primer semestre de 2021 en donde las rentabilidades fueron negativas, las del primer semestre del 2022 no tienen incorporado los ajustes positivos o negativo en valor razonable, debido a que el valorador de precios se encuentra en el proceso de evaluación de cada uno de los activos.

Gráfica 4 – Evolución Rentabilidad Neta

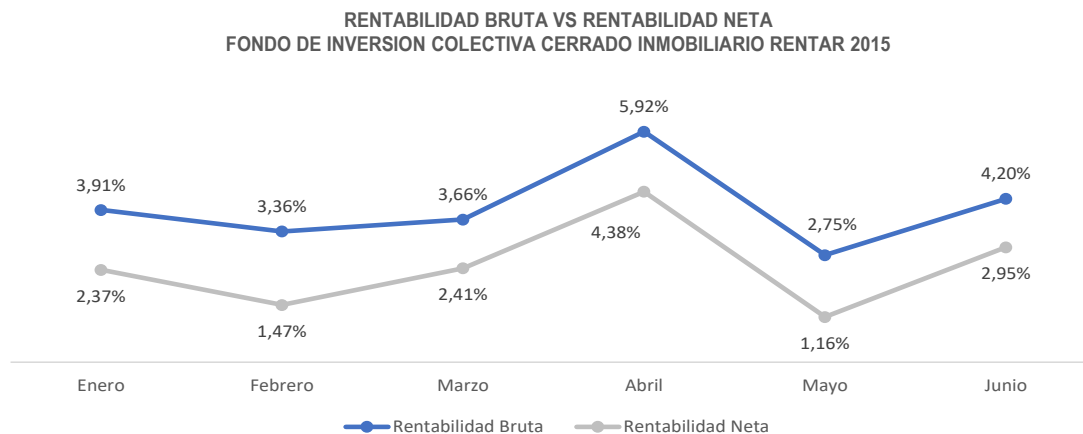


La rentabilidad anual presentó unas fluctuaciones al alza en el mes de agosto y octubre de 2021, debido a la causación de los beneficios que se recibían por el contrato en cuentas en participación sobre los inmuebles de Tunja que se aportaron en operación.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Gráfica 5 – Evolución Rentabilidad Neta vs Rentabilidad Bruta



Fuente: Progresión SCB S.A.

Desde el punto de la rentabilidad bruta del fondo, durante el primer semestre de 2022 se presentaron rentabilidades superiores al 3,5% para el mes de enero, marzo, abril y junio, siendo inferiores para el mes de febrero y mayo como consecuencia de la causación de los mayores valores para pago de los impuestos prediales que se cancelaron en la fechas límites para obtener los descuento otorgados por cada una de las secretaria de hacienda de distritos y municipios y por la cancelación de las pólizas todo riesgo. Para el segundo semestre de 2022 se proyecta una mejoría en la rentabilidad del fondo, derivado a que los gastos directos (impuestos y pólizas) de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del fondo se cancelan durante el primer semestre del año, así como la disminución de la vacancia que permitirá generar mayores recursos por la explotación de los inmuebles que se verá representado en mejores utilidades para el vehículo de inversión.

Así mismo, la volatilidad presentada durante el primer semestre del año fue estable debido a que la valoración por TIR del portafolio fue constante y no se realizó ningún tipo de ajuste en el valor razonable de los activos de inversión que componen el portafolio del fondo.

Actualmente, la estrategia del fondo se encuentra encaminada en la preservación de clientes y la búsqueda de nuevos arrendatarios para disminuir la vacancia de los metros cuadrados en oferta, con el objetivo de colocar nuevamente las áreas que se recibieron en el periodo de crisis económico que inició en marzo de 2020.

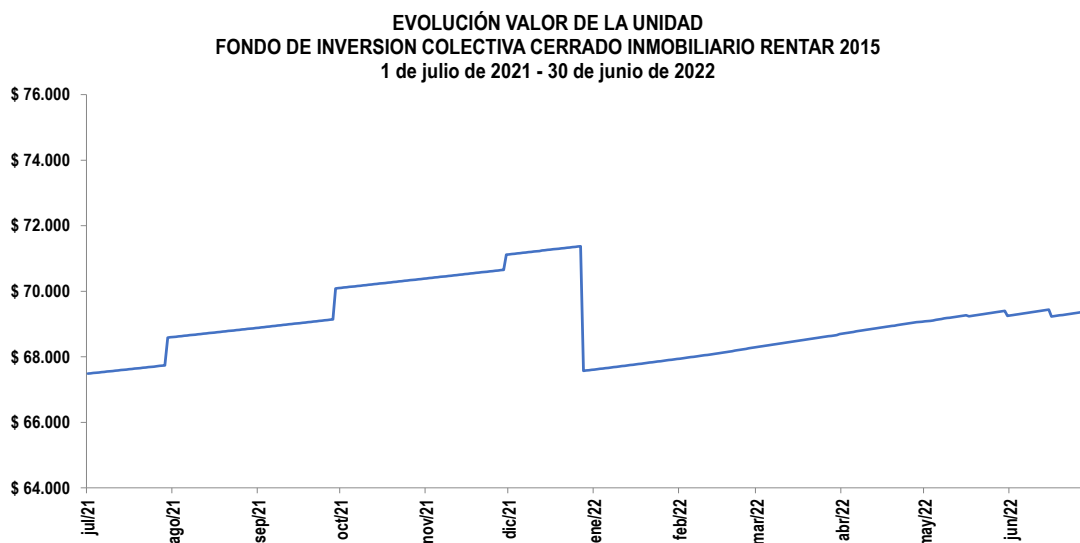
## 2.2. Evolución del Valor de Unidad

Respecto al valor de la unidad del FIC, al cierre del 30 de junio de 2022 se registró un valor de COP 69.393,18, la cual presentó un leve crecimiento del 2,65% frente al valor a diciembre de 2021 de COP 67.600,31, sustentado por los rendimientos positivos generados por el vehículo de inversión durante el semestre después de cubrir la totalidad de los gastos de la operación en donde se incluye la utilidad por caja más las valorizaciones de los activos inmobiliarios.

*“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Gráfica 6 – Evolución valor de unidad



Fuente: Progresión SCB S.A.

|                     | 30/06/2022 | 31/12/2021 | 31/12/2020 | 31/12/2019 |
|---------------------|------------|------------|------------|------------|
| <b>Valor Unidad</b> | 69,393,18  | 67.600,31  | 71.475,88  | 71.041,08  |

Fuente: Progresión SCB S.A.

El valor de unidad del fondo presenta una recuperación respecto al cierre del año 2021, en donde por variables externas de la economía mundial y la emergencia sanitaria que se vivía a nivel nacional e internacional el sector inmobiliario presentó impactos en sus tasas de ocupación en los activos, lo cual no fue ajeno para el fondo y por consiguiente en los valores razonables de los activos inmobiliarios, que terminó viéndose reflejado en grandes desvalorizaciones durante el año 2020 y 2021 y de las cuales hasta el año 2022 se empieza a ver un crecimiento sin que se haya llegado a los niveles de ocupaciones prepandemia.

Se proyecta que el segundo semestre del año 2022 sea un periodo de consolidación del sector, en donde se recuperen los niveles de ocupación del cierre del año 2019 y en donde los activos inmobiliarios puedan llegar a tener valores comerciales similares a los que presentaban antes de marzo de 2020.

### 2.3. Perfil General de Riesgo

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el perfil general de riesgo del Fondo de Inversión colectivo es **moderado**; esto como resultado de que el portafolio se puede invertir principalmente en activos de mediano y largo plazo con baja volatilidad pero que su precio puede fluctuar en el tiempo.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

## INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015

Un perfil de riesgo Moderado, consiste en que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad razonable de limitación al riesgo de pérdidas, por factores como:

- Destinar los aportes de los suscriptores a la adquisición de un portafolio representados en activos inmobiliarios que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.
- La ejecución de la estrategia de inversión prevista en el reglamento que implica la ejecución del objetivo y política de inversión.

El Fondo se enfoca en realizar inversiones a largo plazo, especialmente en contratos 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, contratos de arrendamiento o cuentas en participación con participación en ventas o utilidades, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los activos que componen el portafolio de este, entre ellos riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de emisor o crediticio, riesgo de contraparte, riesgo de concentración, riesgo operacional, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, riesgo de seguridad y ciberseguridad, entre otros.

En la actualidad el Fondo de Inversión Colectiva cuenta con un Comité de Inversiones compuesto por un miembro independiente y un miembro delegado por la sociedad y se está en la búsqueda de un tercer miembro independiente. El órgano se encuentra encargado de realizar el análisis y la aprobación de las inversiones presentadas por la administración de la sociedad como gestor del fondo y de las negociaciones de cánones de arrendamiento con arrendatarios actuales y nuevos con el fin de buscar opciones de inversión con potencial de valorización y con flujos periódicos que generen el mejor beneficio riesgo-retorno.

Progresión SCB como sociedad administradora del Fondo, cuenta con una Gerencia de Riesgos que depende directamente de la Gerencia General, garantizando así su independencia de las áreas del Front y Back Office, en la cual se gestiona de forma integral los diversos riesgos (crédito, mercado, liquidez, operativo, SARLAFT, Seguridad de la información, Plan de continuidad del negocio) a los que se encuentran expuesto los recursos administrados conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, Progresión SCB ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

Entre los objetivos de la Gerencia de Riesgos se encuentra: identificar, medir, controlar y monitorear de los riesgos incurridos por la entidad en la administración del Fondo, así como la verificación del cumplimiento de políticas y límites establecidos. En la unidad de riesgos durante el periodo analizado ha realizado las gestiones tendientes que garantizan el cumplimiento de límites contractuales y legales establecidos para la inversión de los recursos.

### 3.3.1. Riesgo de Mercado

Se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el valor de mercado de los activos que conforman el portafolio de inversiones, los cuales son susceptibles a este. Estos cambios en el precio de los instrumentos obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora y pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés y tipos de cambio, así como en cotizaciones y variables de mercado de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*



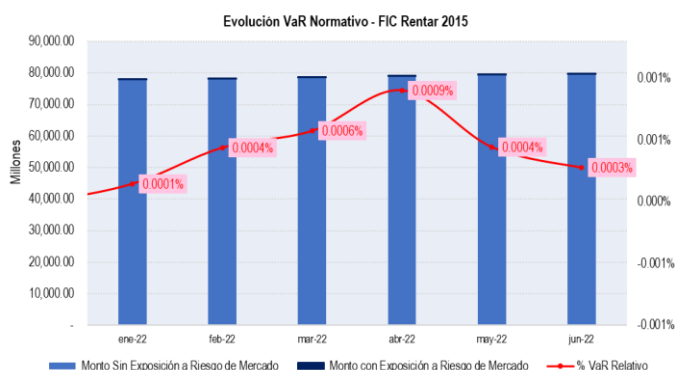
**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

El Fondo se enfoca en realizar inversiones a corto y mediano plazo, donde sus activos principales no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, sin embargo, puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja proporción frente al nivel de activos y a los factores de riesgo de mercado por lo cual presenta un nivel de exposición moderado.

Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; en todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos Cláusula 1.2.3 del Reglamento y podrá realizar operaciones de cobertura que impidan dejar expuesto al Fondo a dichas fluctuaciones de precios conforme la cláusula 1.2.4.2 del Reglamento.

Progresión SCB realiza la gestión de Riesgo de Mercado mediante el monitoreo constante de los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. En consecuencia, las posiciones que conforman el portafolio administrado son valoradas diariamente a precios de mercado según la normatividad vigente; para lo cual se cuenta con PIP como proveedor de precios de valoración oficial.

Los riesgos de mercado se cuantifican a través de modelos de valor en riesgo (interno y estándar), para lo cual la Sociedad Administradora cuenta con el aplicativo PWPRESI. La Junta Directiva aprueba los límites de valor en riesgo para el Fondo.



Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VeR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual para cada uno de los portafolios administrados, mapeando las posiciones activas y pasivas del libro de tesorería, dentro de los factores de riesgo y bandas de tiempo establecidas en el modelo estándar.

Durante el periodo analizado, la medición del VeR ha estado dentro de los límites establecidos, las inversiones con exposición a riesgos de mercado se encuentran principalmente expuestas al factor de Fondos de Inversión Colectiva.

El plazo promedio ponderado del portafolio al 30 de junio de 2022 se encontraba en 8.875 días, dando cumplimiento con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días y siendo inferior al plazo promedio del primer semestre de 2021 en donde se situó en 9,256,71, derivado a que al fondo le resta menos tiempo de vigencia y sus inversiones inmobiliarias se constituyen hasta el final del periodo del mismo.

| PLAZO PROMEDIO PONDERADO INCLUYENDO DISPONIBLE |        | PLAZO PROMEDIO PONDERADO EXCLUYENDO DISPONIBLE |        | DURACIÓN |
|--|--------|--|--------|----------|
| DÍAS   | AÑOS   | DÍAS   | AÑOS   | AÑOS     |
| 8,875.52                                       | 24.316 | 8,917.00                                       | 24.430 | 24.430   |

Fuente: Progresión SCB S.A.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

La composición por plazos máximos de los activos es la siguiente:

Tabla 1 – Inversiones por plazo

| INVERSIONES POR PLAZOS | PARTICIPACIÓN |
|------------------------|---------------|
| 1 a 180 Días           | 0,06%         |
| 181 a 365 Días         | 0,00%         |
| 1 a 3 Años             | 0,00%         |
| 3 a 5 Años             | 0,00%         |
| Mas de 5 Años          | 99,94%        |

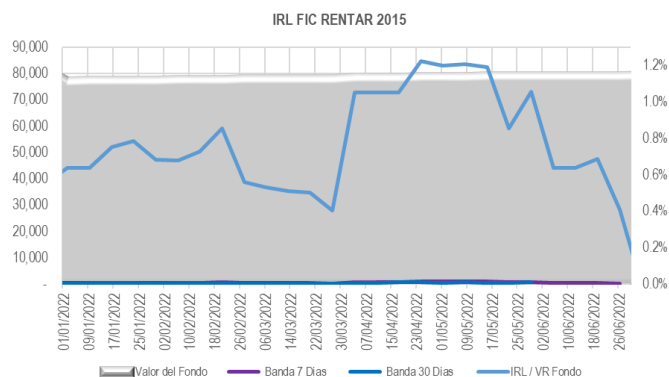
Fuente: Progresión SCB S.A.

**3.3.2. Riesgo de Liquidez**

Es la contingencia de no poder cumplir con los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin llegar a afectar el curso de las operaciones o la condición financiera de la entidad. El riesgo de liquidez de fondeo, se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles, asumiendo costos inusuales de fondeo.

Teniendo en cuenta que los activos principales del fondo son bienes inmuebles y otros derechos relacionados con inmuebles, estos pueden considerarse como activos de baja liquidez debido a la velocidad de venta de este tipo de activos; así mismo, la inversión en el Fondo es a largo plazo, en consecuencia, no se puede anticipar la formación de un mercado secundario que asegure una amplia negociación de los valores representativos de las Unidades de Participación, basado en lo anterior el riesgo de liquidez del Fondo es alto.

Este riesgo es mitigable, por cuanto el administrador tiene previamente establecidas las fechas de retiros de los suscriptores por la naturaleza cerrada del fondo. Así mismo, la liquidez del Fondo es administrada conforme los lineamientos en materia de liquidez definidos en la Cláusula 2.3 del reglamento. De igual forma, para la gestión de este riesgo la administración contempla diferentes políticas y lineamientos de inversión, límites de exposición, procedimientos y realiza el monitoreo periódico de la exposición al Riesgo de Liquidez.



El modelo utilizado para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez (IRL) del Fondo, corresponde al modelo interno desarrollado por la Sociedad y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia. Para el periodo de análisis no se identificaron alertas de riesgo de liquidez.

Así mismo, durante el periodo de análisis, se continuó realizando seguimientos al comportamiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, así como las posibles cancelaciones o renegociaciones que se puedan presentar con el fin de anticiparse a situaciones de liquidez.

*“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

**3.3.3. Riesgo de Crédito - Contraparte**

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 de Inversión, está determinado por la probabilidad que tiene la parte involucrada de cumplir con las obligaciones que se generan en el derecho.

Ni la Sociedad Administradora, ni el Fondo, pueden garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de alguna parte que tenga obligaciones para con el Fondo de Inversión, por lo cual el riesgo de crédito - contraparte del Fondo es moderado.

Progresión SCB mitiga este riesgo mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; para lo cual el portafolio deberá seguir los lineamientos en materia de inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento.

De igual forma la sociedad administradora cuenta con mecanismos de seguimiento permanente a la evolución de la calidad crediticia del obligado a pagar el derecho contenido en los instrumentos (deudor, contraparte, emisor, originador y/o pagador, según sea el caso) que conforman el Fondo, o de la contraparte de las operaciones que ésta realice, las garantías que haya recibido como respaldo de estas, o las obligaciones derivadas de los instrumentos que el Fondo adquiera.

Durante el periodo de análisis se realizaron operaciones con contrapartes que contaban con un análisis de riesgo previo.

**3.3.5. Riesgo de Concentración por inversionista**

Se presenta cuando algunos inversionistas obtengan una alta participación del total de unidades del Fondo, sin que sea superior al monto máximo previsto en la normatividad legal vigente aplicable según lo previsto en el artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010.

El riesgo afecta al fondo en relación con el valor de la unidad, cuando un inversionista con una alta concentración de participación realiza un retiro afectando los niveles de liquidez del Fondo e incluso obligar a la Administradora a vender activos, para cubrir por lo cual el riesgo del fondo se define como alto.

Progresión SCB cuenta con procedimientos y mecanismos para verificar tanto al momento de la vinculación de los inversionistas al Fondo como durante su vigencia, el cumplimiento del límite máximo de participación sobre el valor del patrimonio antes señalad, reportando alertas de forma anticipada para evitar posibles incumplimientos.

Durante el periodo analizado se han respetado los límites de concentración por inversionista.

**3.3.6. Riesgo Operacional**

Este riesgo hace referencia a la probabilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas en el recurso humano, los procesos, la infraestructura física y/o la plataforma tecnológica de Sociedad Administradora, así como por eventos externos.

Dada la experiencia de la Sociedad Administradora, de los terceros vinculados, su estructura, tamaño y las actividades de apoyo este se considera un riesgo moderado.

Progresión SCB cuenta con un sistema de administración de Riesgo Operacional que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 025 de 2020 y en el Capítulo XXIII - Reglas relativas a la Administración del Riesgo Operacional. Dicho sistema este compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica,

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operativo, así mismo como la generación de una cultura en riesgo operacional mediante capacitaciones mensuales y anuales a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el primer semestre del año 2022 no se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC Rentar 2015.

**3.3.7. Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - (SARLAFT)**

Es la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir la Sociedad Administradora por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

El nivel de exposición del Fondo a este riesgo es bajo.

La Sociedad Administradora ha adoptado de forma integral el sistema de administración de riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, de conformidad a las operaciones, el riesgo y el tamaño de la entidad; contemplando lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Capítulo IV, Parte I, Circular Básica Jurídica (Circular Externa 027 de 2020), al igual que las recomendaciones y mejores prácticas en esta materia.

Durante el primer semestre del año se efectuaron las actividades requeridas para la prevención del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo y no se identificaron señales de alerta relacionadas con los inversionistas y/o operaciones del Fondo.

### 3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Al cierre del primer semestre de 2022 se cumplió con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 80% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo el 60%).

Durante ninguno de los meses del semestre se presentó incumplimientos de los límites.

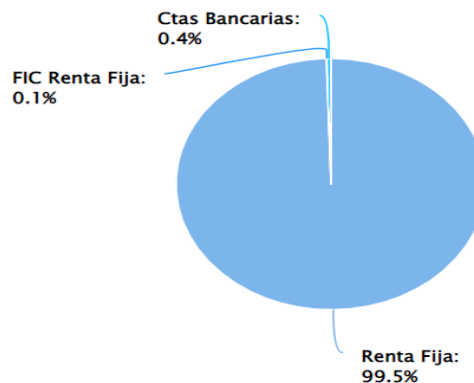
#### Composición del Portafolio

Al corte de 30 de junio de 2022, el 99,5% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios, el 0,4% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias y el 0,1% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija.

La composición respecto al cierre del primer semestre y final de año 2021 no presenta ninguna variación, siendo los inmuebles los activos que concentra más de 99% del portafolio.

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Gráfica 7 – Composición del portafolio



Fuente: Progresión SCB S.A.

Las inversiones principales al cierre de 2021 estaban conformadas de la siguiente manera:

1. 100% de inmueble en la ciudad de Bogotá ubicado en la carrera 7 No 45 – 55, en el cual se va a desarrollar proyecto comercial y de vivienda.
2. 100% de inmueble en la ciudad de Bogotá ubicado en la calle 134ª No 45 – 95, en el cual se tiene una vitrina comercial, locales comerciales y oficinas.
3. 100% de inmueble en la ciudad de Tunja ubicado en la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada, en el que se tiene vitrinas para concesionarios.
4. 100% de inmueble en la ciudad de Tunja ubicado en la carrera 6 No 51 – 50 Bodega No 24 en el Centro Empresarial Granada, en el que se tienen locales comerciales.
5. Lote en la vereda Tierra de Páez en Chiquinquirá, en el cual se va a desarrollar proyecto de vitrinas y locales comerciales.
6. 53,34% de los locales 1 al 120 en la ciudad de Bogotá ubicados en la calle 38ª Sur No 34 – 50 del Centro Comercial Centro Mayor.
7. 100% de lote Condominio 1ª ubicado en la ciudad de Villavicencio, en el cual se tienen vitrinas comerciales.
8. 50% de lote y construcción en la ciudad de Bogotá ubicado en la Calle 127 No 19 – (56/74), en el que se tiene vitrinas comerciales y parqueadero.

**Portafolio de Inmuebles**

Tabla 2 – Portafolio de inversiones

| INVERSIONES DEL FONDO |  | %      |
|-----------------------|--|--------|
| 1                     | Carrera 6 # 51 - 50 Vitrinas Centro Empresarial Granada                    | 27,13% |
| 2                     | Calle 134a # 45 – 95   | 19,84% |
| 3                     | Lote Condominio 1a Villavicencio   | 19,76% |
| 4                     | Calle 127 # 19 – (56/74)   | 10,29% |
| 5                     | Calle 38a Sur # 34D - 50 LC 1 - 120 y AK 27 # 38a - 61 SUR CC Centro Mayor | 10,10% |
| 6                     | Carrera 6 # 51 - 50 BG # 24 Centro Empresarial Granada                     | 8,37%  |
| 7                     | Carrera 7 # 45 – 55  | 3,20%  |
| 8                     | Lote San Felipe - Vereda Tierra de Páez                                    | 0,33%  |
| 9                     | FIC Capital Alta Liquidez – Credicorp                                      | 0,06%  |

Fuente: Progresión SCB S.A.

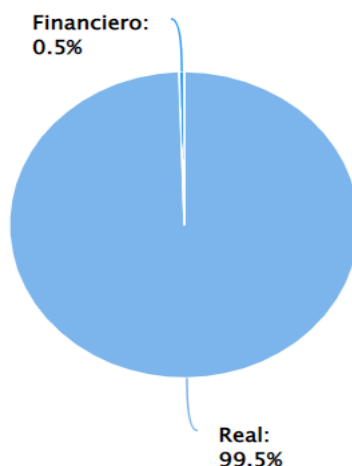
*“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

El portafolio del fondo no presenta modificaciones respecto al cierre de diciembre de 2021, contando con 8 inversiones inmobiliarias que participan en los mismos porcentajes sobre el portafolio total. Durante el primer semestre no se realizaron compras ni ventas de nuevos activos principales.

En cuanto a sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 99,5% en sector real inmobiliario y en un 0,5% en sector financiero (bancos y fondos de inversión colectiva abiertos).

Gráfica 9 – Composición por Sector



Fuente: Progresión SCB S.A.

## 4. ESTADOS FINANCIEROS

### 4.1. Análisis Horizontal y Vertical del Balance y del Estado de Resultados

El balance del fondo debe ser analizado a partir de las siguientes premisas:

- El activo del fondo está conformado por inversiones inmobiliarias que valoran diariamente con la TIR (tasa interna de retorno) suministrada por el proveedor de precios y por cuentas por cobrar correspondiente a cánones de arrendamiento o cualquier otra modalidad utilizada para recibir una compensación por la entrega de inmuebles a terceros para su propio usufructo.
- El pasivo está conformado principalmente por cuentas por pagar en donde se destacan las comisiones por pagar a la Sociedad Administradora que se causa diariamente y se cancelan dentro de los cinco días siguientes al corte de mes y los impuestos por pagar de las facturaciones generadas por la explotación de los inmuebles.
- El patrimonio está conformado por los aportes de los suscriptores más el resultado del ejercicio del fondo.

*“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Tabla 3 – Balance General

| Balance General<br>(Expresados en Miles de Pesos) | Saldo             | Vertical       | Saldo             | Vertical       | Horizontal                 |
|---|-------------------|----------------|-------------------|----------------|----------------------------|
|   | 30/06/2022        | 30/06/2022     | 30/06/2021        | 30/06/2021     | 30/06/2022 a<br>30/06/2021 |
| <b>DISPONIBLE</b>                                 |                   |                |                   |                |                            |
| Efectivo  | 324.393           | 0,41%          | 139.690           | 0,18%          | 132,22%                    |
| Participación en Fondos a la Vista                | 44.339            | 0,06%          | 58.703            | 0,08%          | -24,47%                    |
| Cuentas x Cobrar Contratos en Participación       | 0                 | 0,00%          | 5.037.420         | 6,47%          | -100,00%                   |
| Cuentas x Cobrar Arrendamientos                   | 121.722           | 0,15%          | 6.639             | 0,01%          | 1733,44%                   |
| Cuentas x Cobrar Predial y Pólizas                | 284.314           | 0,36%          | 0                 | 0,00%          | 0,00%                      |
| Anticipo de Impuestos                             | 5.695             | 0,01%          | 10.039            | 0,01%          | -43,27%                    |
| Gastos pagados x Anticipado                       | 98                | 0,00%          | 5.285             | 0,01%          | -98,15%                    |
| <b>INVERSIONES</b>                                |                   |                |                   |                |                            |
| Propiedad de Inversión                            | 78.889.955        | 99,02%         | 72.623.206        | 93,25%         | 8,63%                      |
| <b>TOTAL ACTIVO</b>                               | <b>79.670.516</b> | <b>100,00%</b> | <b>77.880.982</b> | <b>100,00%</b> | <b>2,30%</b>               |
| <b>PASIVO</b>                                     | <b>62.406</b>     | <b>0,08%</b>   | <b>70.706</b>     | <b>0,09%</b>   | <b>-11,74%</b>             |
| <b>PATRIMONIO</b>                                 | <b>79.608.110</b> | <b>99,92%</b>  | <b>77.810.276</b> | <b>99,91%</b>  | <b>2,31%</b>               |
| <b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>                  | <b>79.670.516</b> | <b>100,00%</b> | <b>77.880.982</b> | <b>100,00%</b> | <b>2,30%</b>               |

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del fondo al 30 de junio de 2022 presentó un valor de COP 79.670.516M, el cual registró un aumento del 2,30% frente al presentado al 30 de junio de 2021 por valor de COP 77.880.982M, generado por el aumento en el valor razonable de los activos de inversión (inmuebles) y por la adquisición en diciembre de 2021 del 50% de dos inmuebles situados en la Calle 127 con Avenida 19 en la ciudad de Bogotá.

El activo se encuentra concentrado en un 99,02% en las propiedades de inversión correspondiente a los 8 inmuebles distribuidos en Bogotá, Tunja, Villavicencio y Chiquinquirá y los cuales crecieron en un 8,63% respecto al cierre del primer semestre de 2021 por la incorporación de dos nuevos inmuebles al portafolio y a la valorización de los activos durante los primeros meses de 2022, seguido en un 0,41% por los recursos disponibles en cuentas de ahorro remuneradas que se tienen en Banco Colpatria y Bancolombia, en un 0,36% por los COP 284.314M de impuestos prediales y pólizas todo riesgos por recobrar de los inmuebles en los que se tiene otros propietarios y en los cuales se cubren los pagos en sus totalidad por parte del fondo y se recobra los valores a asumir por los terceros de acuerdo a su participación, en un 0,15% por los arrendamientos por cobrar por valor de COP121.722M correspondientes principalmente a un mes de canon por cancelar por parte de Banco Finandina por valor de COP 6.962M y cinco cánones por cancelar por parte de TCC S.A por una suma total de COP 95.956M de bodega entregada sin terminación de contrato.

El FIC registró un pasivo al 30 de junio de 2022 por valor de COP 62.406M, el cual se disminuyó en un 11,74% respecto al pasivo de COP 70.706M registrado al cierre del 30 de junio de 2021 y el cual corresponde a COP 49.650M de impuestos sobre las ventas y complementarios por pagar los cuales se cancelan bimestralmente, COP 11.359M de comisiones por pagar a la Sociedad Administradora las cuales se causan diariamente y se cancelan mes vencido y COP 651M de los gastos de funcionamiento del fondo por cancelar como pantallas de BVC y custodia de valores entre otros.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Para el cierre del primer semestre del 2022 se presentó un patrimonio total del fondo por valor de COP 79.608.110M, el cual se aumentó en un 2,31% con respecto al cierre del primer semestre de 2021 como consecuencia de la utilidad del ejercicio semestral y la incorporación de dos nuevos inmuebles a partir de diciembre de 2021.

El estado de resultados del fondo debe ser analizado bajo las siguientes premisas:

- a. Los ingresos del fondo se constituyen por las valorizaciones diarias de los activos principales (inmuebles), los ingresos por explotación de los activos inmobiliarios y el reconocimiento de intereses por el disponible depositado en cuentas de ahorro remunerada y fondos de inversión colectiva abiertos.
- b. Los gastos de fondo corresponden a los estipulados en el reglamento del fondo y los cuales se describen a continuación:
  1. El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva,
  2. El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo de Inversión Colectiva.
  3. La remuneración de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva.
  4. Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ellos haya lugar.
  5. Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y demás gastos asociados al servicio de administración inmobiliaria para la operación del Fondo, tales como: administración de contratos de arrendamiento, inspecciones periódicas a los inmuebles, cobranza a arrendatarios, entre otros.
  6. El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.
  7. Los pagos por obras, mantenimiento y reparación de los inmuebles, las mejoras necesarias y los demás gastos asociados a las mismas.
  8. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses y bienes del Fondo.
  9. El valor de los seguros y amparos de los activos.
  10. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia.
  11. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas,
  12. Los impuestos, contribuciones, valorizaciones y en general cualquier tributo o carga que gravan directamente los valores.
  13. Las comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación, información, autorregulación u operación financiera o bursátil.
  14. Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionados con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.
  15. Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello.
  16. Los gastos asociados a la liquidación del Fondo 18. Los gastos asociados al Comité de inversiones relacionados a la remuneración de los miembros independientes o externos de la Sociedad Administradora.
  17. Gastos por comisiones incurridos por concepto de corretaje inmobiliario en la compra o venta de activos inmobiliarios o gastos por comisiones incurridas en la consecución de arrendatarios.
  18. Gastos de promoción y mercadeo de activos inmobiliarios del Fondo.
  19. Los costos y gastos que se generen como consecuencia de la constitución y otorgamiento de avales o garantías, la entrega de activos en prenda, hipoteca, entre otros.
  20. Los costos derivados de los contratos suscritos por parte de la Sociedad Administradora, para la Proveeduría de Precios para la Valoración de los activos que conforman el portafolio.
- c. La comisión de administración del fondo se establece de la siguiente manera:
  - Comisión fija equivalente a 104 salarios mínimos legales vigentes, suma que se cancelará en 12 cuotas mensuales, la cual se liquida y causa diariamente y se cancela mes vencido.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*



**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

- Comisión Variable equivalente al 1,8% sobre los ingresos efectivos brutos. La comisión se causa y liquida el mismo día del ingreso bruto y se cancela mes vencido.

Tabla 4 – Estado de Resultados

| Estado de Resultados<br>(Expresados en Miles de Pesos) | Saldo            | Vertical       | Saldo             | Vertical        | Horizontal                 |
|--|------------------|----------------|-------------------|-----------------|----------------------------|
|  | 30/06/2022       | 30/06/2022     | 30/06/2021        | 30/06/2021      | 30/06/2022 a<br>30/06/2021 |
| <b>INGRESOS DE OPERACIONES</b>                         | <b>2.637.811</b> | <b>100,00%</b> | <b>2.699.726</b>  | <b>100,00%</b>  | <b>-2,29%</b>              |
| Cuentas en Participación                               | 0                | 0,00%          | 1.709.435         | 63,32%          | -100,00%                   |
| Canones  | 910.967          | 34,53%         | 767.753           | 28,44%          | 18,65%                     |
| Valorización   | 1.715.644        | 65,04%         | 218.808           | 8,10%           | 684,09%                    |
| Rendimientos FIC y Cuentas Ahorros                     | 11.200           | 0,42%          | 3.521             | 0,13%           | 218,09%                    |
| Recuperación de Gastos                                 | 0                | 0,00%          | 209               | 0,01%           | -100,00%                   |
| <b>GASTOS DE OPERACIONES</b>                           | <b>578.053</b>   | <b>21,91%</b>  | <b>7.290.196</b>  | <b>270,03%</b>  | <b>-92,07%</b>             |
| Perdida en Valoración                                  |                  | 0,00%          | 6.579.897         | 90,26%          | -100,00%                   |
| Impuestos y Tasas                                      | 449.625          | 77,78%         | 533.029           | 7,31%           | -15,65%                    |
| Comisión Administración                                | 67.970           | 11,76%         | 91.444            | 1,25%           | -25,67%                    |
| Seguros  | 51.481           | 8,91%          | 46.522            | 0,64%           | 10,66%                     |
| Comisión Administración Centro Mayor                   | 0                | 0,00%          | 28.906            | 0,40%           | -100,00%                   |
| Valorador de Precios                                   | 5.669            | 0,98%          | 7.304             | 0,10%           | -22,38%                    |
| Otros (Legales, Honorarios, Avalúos, etc)              | 1.161            | 0,20%          | 249               | 0,00%           | 366,27%                    |
| Custodia de Valores                                    | 1.931            | 0,33%          | 2.585             | 0,04%           | -25,30%                    |
| BVC - Pantallas  | 216              | 0,04%          | 260               | 0,00%           | -16,92%                    |
| <b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>                         | <b>2.978</b>     | <b>0,11%</b>   | <b>5.572</b>      | <b>0,21%</b>    | <b>-46,55%</b>             |
| <b>GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS</b>               | <b>2.056.780</b> | <b>77,97%</b>  | <b>-4.596.042</b> | <b>-170,24%</b> | <b>-144,75%</b>            |

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 30 de junio de 2022 se registraron ingresos por valor de COP 2.637.811M, los cuales representan un decrecimiento del 2,29% frente a los ingresos generados al 30 de junio de 2021 por valor de COP 2.699.726M, como resultado principalmente a la terminación en septiembre de 2021 del contrato de cuentas en participación sobre los inmuebles de Tunja que para el primer semestre de 2021 habían generado ingresos por valor de COP 1.709.435M. Sin embargo, los ingresos por arrendamiento cerraron el primer semestre de 2022 en un monto de COP 910.967M, creciendo en un 18,65% con respecto al primer semestre de 2021 por los incrementos anuales de los contratos y la consecución de un nuevo arrendatario, como también se refleja una mejor valorización en los inmuebles los cuales crecieron en un 684,09% y se está a la espera de realizar los ajustes en su valor razonable durante el mes de julio con los nuevos valores otorgados por el proveedor de precios.

Los ingresos se encuentran representados en un 65,04% por las valorizaciones de los activos inmobiliarios los cuales valoran a TIR (Tasa Interna de Retorno), seguido en un 34,53% por los cánones de arrendamiento y en un 0,42% por los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro remuneradas y Fondos de Inversión Colectiva Abiertos.

Los gastos operacionales al 30 de junio de 2022 presentaron un valor de COP 578.053M, los cuales fueron inferiores en comparación al primer semestre de 2021 por valor de COP 7.290.196M, debido a que no se han presentado desvalorizaciones en la valoración de los activos inmobiliarios como se dieron en el primer semestre de 2021. El gasto de mayor valor del fondo

*“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

corresponde a de los impuestos prediales de los activos por valor de COP 449.625M, el cual se redujo en un 15,65% con respecto al año anterior por gestiones realizadas frente a las secretarías de hacienda, seguido en un 11,76% por la comisión de administración la cual se redujo en un 25,67% por la reducción de la comisión variable que se cobra sobre los ingresos brutos del fondo, en un 8,91% por el gasto de las pólizas todo riesgo que se incrementaron en un 10,66% por la inclusión de dos activos inmobiliarios y en un 0,98% por el pago al valorado de precios para las revisión anuales de los valores razonables de los activos inmobiliarios. Por último, se asumieron otros gastos menores de operación, como son los gastos legales y de honorarios por COP 1.161M correspondientes a certificados de tradición de los inmuebles y el estudio de títulos de los activos adquiridos, el valor del custodio que entrega precios de valoraciones sobre activos del RNVE y las pantallas de la BVC.

Para el final del periodo, el fondo registró una utilidad del ejercicio por COP 2.056.780M con un margen neto del 77,97% el cual es superior a la pérdida contable del primer semestre de 2021 por valor de COP 4.596.042M.

## 5. INFORMACIÓN RELEVANTE

Para el primer semestre de 2022 no se realizó ajuste en la valoración de los activos inmobiliarios, debido a que se está evaluando por parte del proveedor de precios la valoración de cada uno de los inmuebles, los cuales tan pronto se tenga los informes y hayan sido revisados por la administración del fondo se presentaran al comité de inversiones para realizar los respectivos ajustes en el valor razonable en el portafolio.

Por otra parte, es importante resaltar que actualmente de los ocho (8) inmuebles que tiene el fondo (los cuales están descritos en la Tabla 2), tres (3) se encuentran hipotecados sin límite de cuantía respaldando operaciones de crédito de terceros.

Estos inmuebles son:

- i) Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Davivienda S.A.
- ii) Inmueble ubicado en Villavicencio (Meta) y reconocido en los estados financieros como propiedad de Inversión e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Pichincha S.A.
- iii) Inmueble ubicado en la Calle 127 No 18 – (56/74) en la ciudad de Bogotá e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Santander de Negocios Colombia S.A.

De igual forma, para llevar un monitoreo de las obligaciones financieras que se encuentran garantizadas con las hipotecas de los dos activos del fondo, periódicamente se realiza un seguimiento por parte del área de riesgo de las empresas beneficiadas de los préstamos, en donde se verifican los estados financieros y el comportamiento de pago. El último informe fue presentado al comité de inversiones en sesión de junio de 2022 y a la fecha las obligaciones se encuentran al día y las empresas responsables de las obligaciones no reflejan un riesgo de incumplimiento.

### Transacciones con Partes Relacionadas

Al cierre de primer semestre de 2022 no se han realizado transacciones con partes relacionadas a la sociedad administradora del fondo.