

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015  
SEGUNDO SEMESTRE DE 2023**

**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 los requisitos mínimos del 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**

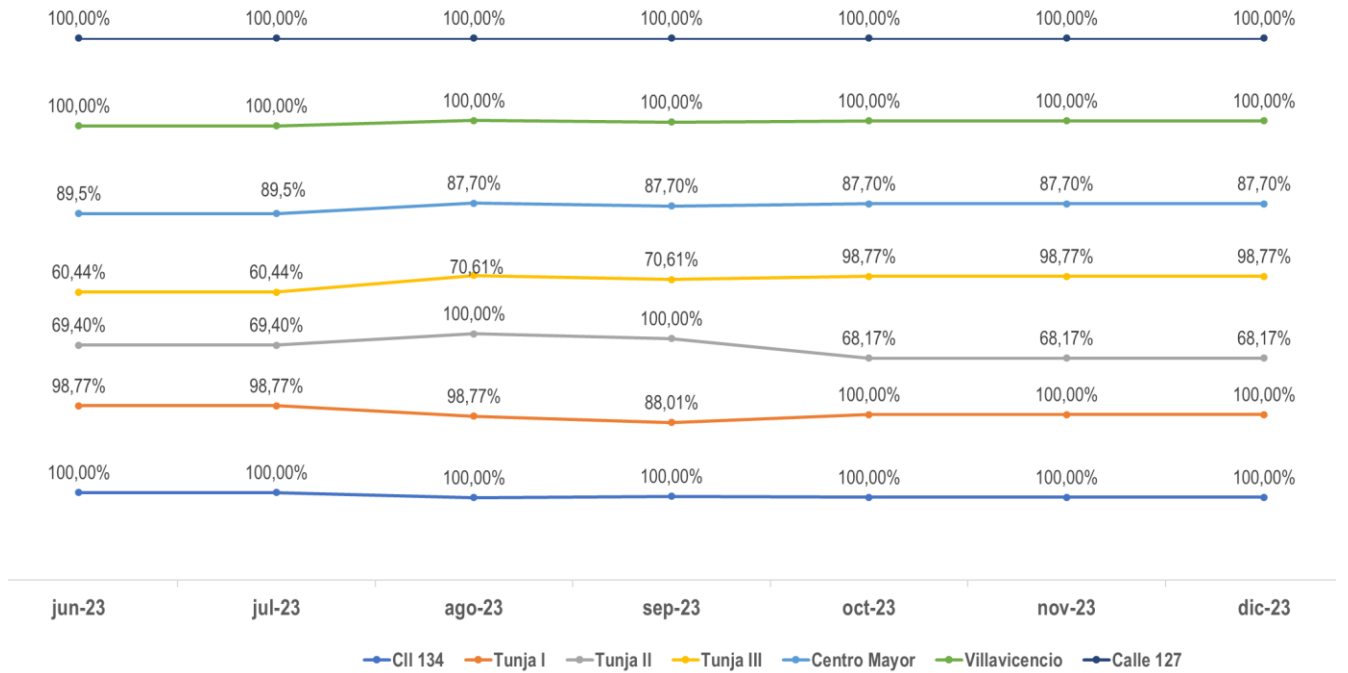
El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015 inició operaciones el 5 de diciembre de 2016. Al cierre del segundo semestre de 2023 el FIC cumplió siete (7) años en operación, periodo en el cual se ha realizado las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de diez (10) inmuebles que constituyen el portafolio actual; de los cuales tres (3) corresponden a lotes en Bogotá, Chiquinquirá y Yopal para desarrollo comercial a futuro y siete (7) 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 segundo semestre de 2023 una ocupación del 91,66%, el cual generó un crecimiento del 9,73% frente a la ocupación registrada del 81,93% al cierre del año inmediatamente anterior. Además, el Fondo recibió dos inmuebles mediante aporte, un predio ubicado en la ciudad de Tunja con un área total de 8.867 M2 que consta de bodegas y parqueaderos y un segundo predio ubicado en la ciudad Yopal, con un área total de 6.764 M2, que actualmente, se encuentra en proceso la licencia de construcción para desarrollo comercial.

*"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.*

OCUPACIÓN

Gráfica 1 – Nivel de Ocupación



Fuente: Progresión SCB S.A.

Al cierre del segundo semestre de 2023 el Fondo presenta en sus siete (7) inmuebles habilitados para arrendar un área total de 34.136 M2 y un área disponible de 2.846 M2. Con respecto a los tres (3) lotes ubicados en la ciudad de Bogotá (carrera 7 con 45), Chiquinquirá y Yopal, se tiene proyectado un desarrollo comercial, vivienda o mixto (comercial y vivienda), con un área total de 9.795 M2.

*"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.*

Tabla 1

**Facturación por Activo**

Ingresos por cánones de arrendamiento

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
CLL 134	28.158	28.158	28.158	28.158	31.145	31.145	31.852	31.852	31.852	31.852	31.852	31.852	366.037
Tunja I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tunja II	50.040	50.040	50.040	51.593	51.593	51.593	52.151	56.715	69.771	81.195	68.139	56.715	689.584
Tunja III	68.622	70.258	70.900	71.133	71.133	71.955	73.307	87.708	87.708	87.708	88.479	92.107	941.018
Centro Mayor	57.799	57.799	57.799	57.799	57.799	57.799	57.799	48.167	39.642	39.642	39.642	42.288	613.974
Villavicencio	-	-	-	-	-	-	-	-	16.267	30.500	30.500	30.500	107.767
<b>Total</b>	<b>204.619</b>	<b>206.255</b>	<b>206.897</b>	<b>208.683</b>	<b>211.670</b>	<b>212.492</b>	<b>215.109</b>	<b>224.442</b>	<b>245.240</b>	<b>270.897</b>	<b>258.613</b>	<b>253.463</b>	<b>2.718.379</b>

Ingresos por cánones Cuentas en participación

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Alborautos S.A - Tunja I - Tunja II	214.226	-	1.546.789	-	-	-	2.191.384	-	281.201	-	262.078	379.053	4.874.730
Alciautos S.A - Calle 134	55.113	-	775.414	-	-	-	962.914	-	203.067	-	203.067	155.441	2.355.016
Alcala - CII 127	37.544	-	382.286	-	-	-	358.113	-	53.457	-	99.402	149.270	1.080.071
Alcala S.A Tunja II	- 3.439	-	135.068	-	-	-	114.875	-	18.375	-	17.872	10.864	293.615
Alcala - Villavicencio	2.555	-	163.636	-	-	-	173.151	-	44.743	-	27.763	16.592	428.439
<b>Total</b>	<b>305.998</b>	<b>-</b>	<b>3.003.194</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>3.800.437</b>	<b>-</b>	<b>600.843</b>	<b>-</b>	<b>610.181</b>	<b>711.220</b>	<b>9.031.872</b>

Fuente: Progresión SCB S.A.

Los ingresos recibidos por valor de COP 11.750.252M corresponden a la explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el año 2023, como resultado a la facturación de los cánones de arrendamiento y cuentas en participación.

Al 31 de diciembre de 2023 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de impuestos prediales de nueve activos inmobiliarios, renovación de las pólizas todo riesgo, el IVA que se cancela cada bimestre de la facturación de los cánones de arrendamiento y el pago de la comisión fija y variable a la sociedad administradora, quedando un saldo en caja que le permitió al fondo realizar devoluciones de rendimientos a los inversionistas.

Para el primer semestre del año 2024 se espera cerrar una serie de negociaciones que se viene adelantando sobre los inmuebles que se encuentran vacantes e iniciar obras de construcción para los lotes de Bogotá, Chiquinquirá y Yopal, con el objetivo de activar nuevas áreas, aumentar la ocupación y los ingresos del fondo.

## 2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre del segundo semestre de 2023 un valor total administrado de COP 116.004.695M, presentando una variación de 18,40% frente al valor administrado al 31 de diciembre de 2022 por valor de COP 97.975.417M, como resultado de:

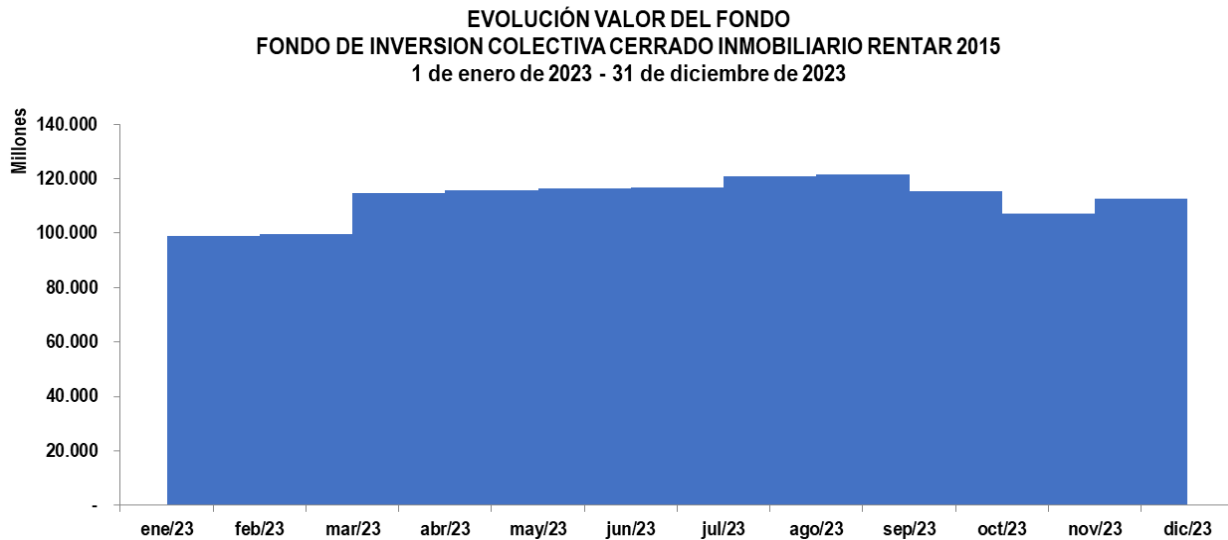
- Los inmuebles entregados al Fondo como aporte de Tunja III por valor de \$12.337.580M en el mes de marzo y Yopal en noviembre por valor de \$4.622.664M.
- Las valorizaciones de los activos inmobiliarios que componen el portafolio los cuales valoran diariamente a la TIR (Tasa Interna de Retorno), entregada por el valorador de precios después de aplicar la metodología de flujo de caja descontado, durante el año se realizaron dos ajustes al valor razonable, el 4 de septiembre se realizó el ajuste

*"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.*

por valor de \$105.764.461M a los 9 activos y el 28 de diciembre se aplicó el ajuste por valor de \$113.607.400M a los 10 activos incluyendo el predio de Yopal que fue recibido por aporte en el mes de noviembre al portafolio.

- El 28 de junio se realizó la desinversión por valor de \$ 500.000M y el 13 de octubre se registró una redención de participaciones por concepto de devolución de rendimientos y/o utilidades por valor de \$8.300.000 a los inversionistas del FIC.

### Gráfica 2 – Evolución valor de fondo



Fuente: Progresión SCB S.A.

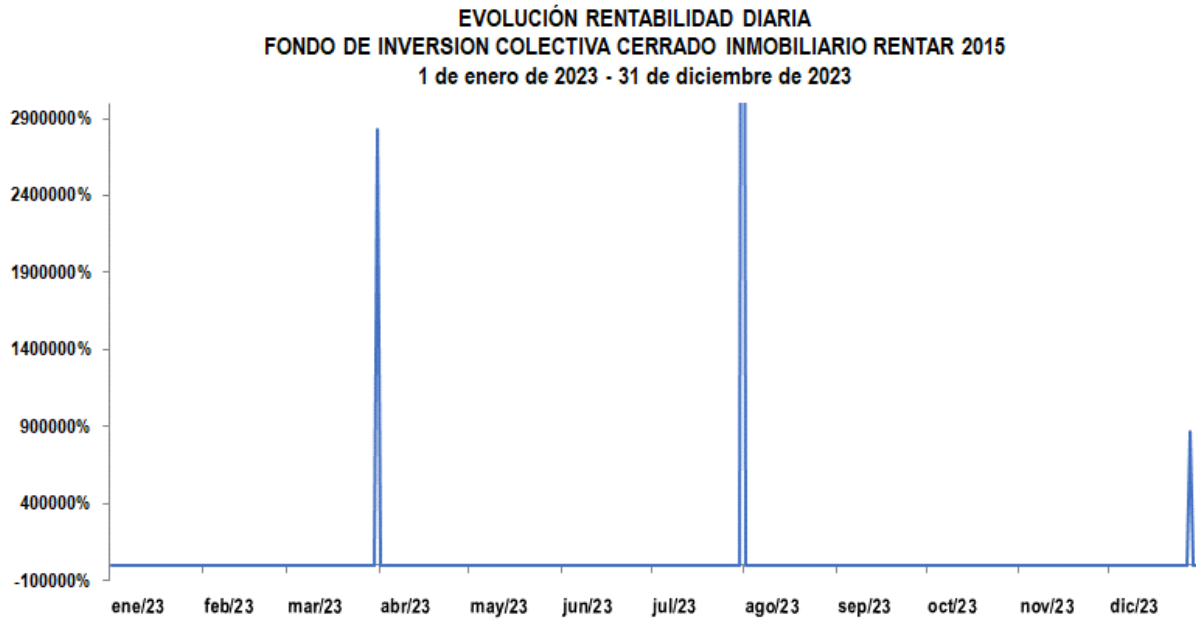
En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 31 de diciembre de 2023 un total de dos (2) suscriptores los cuales se mantienen con respecto al cierre del año 2022.

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 31 de diciembre de 2023 una rentabilidad mensual del 45,34% E.A, semestral del 6,02% E.A y anual del 10,79% 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.

*"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.*

Gráfica 3 – Evolución Rentabilidad Neta



Fuente: Progresión SCB S.A.

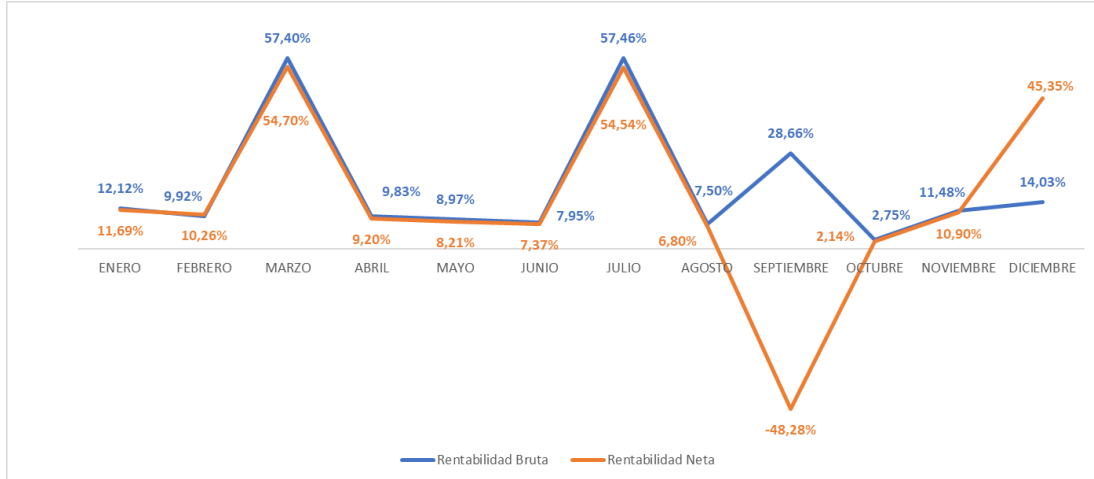
La rentabilidad anual presentó fluctuaciones en los meses de abril y agosto, por la causación de los beneficios que se reciben por el contrato en cuentas en participación sobre los inmuebles, y en el mes de diciembre por el ajuste en el valor razonable de los activos inmobiliarios del portafolio.

Así mismo, el comité de inversiones aprobó modificar al 10% la participación del Fondo en los contratos en cuentas en participación de: Alborautos S.A. (Tunja I y II), Alciautos S.A. (Calle 134), Alcalá (Calle 127, Tunja II y Villavicencio).

*"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.*

3. RENTABILIDAD BRUTA VS RENTABILIDAD NETA

Gráfica 4 – Evolución Rentabilidad Neta vs Rentabilidad Bruta



Fuente: Progresión SCB S.A.

Desde el punto de la rentabilidad bruta del fondo, durante el año 2023 se presentaron picos mayores al 50% en los meses de marzo, julio y agosto, generado por el incremento en la facturación por cuentas en participación y cánones de arrendamiento, con respecto al mes de septiembre generó una rentabilidad negativa del 48,28% por la disminución del valor de los activos que estuvo influenciada por la variación de la proyección de los contratos de cuentas en participación, en diciembre se actualizó el valor razonable de las propiedades de inversión, de acuerdo con el valor calculado por el proveedor de precios de mercado, el cual fue revisado y aprobado por el comité de inversiones.

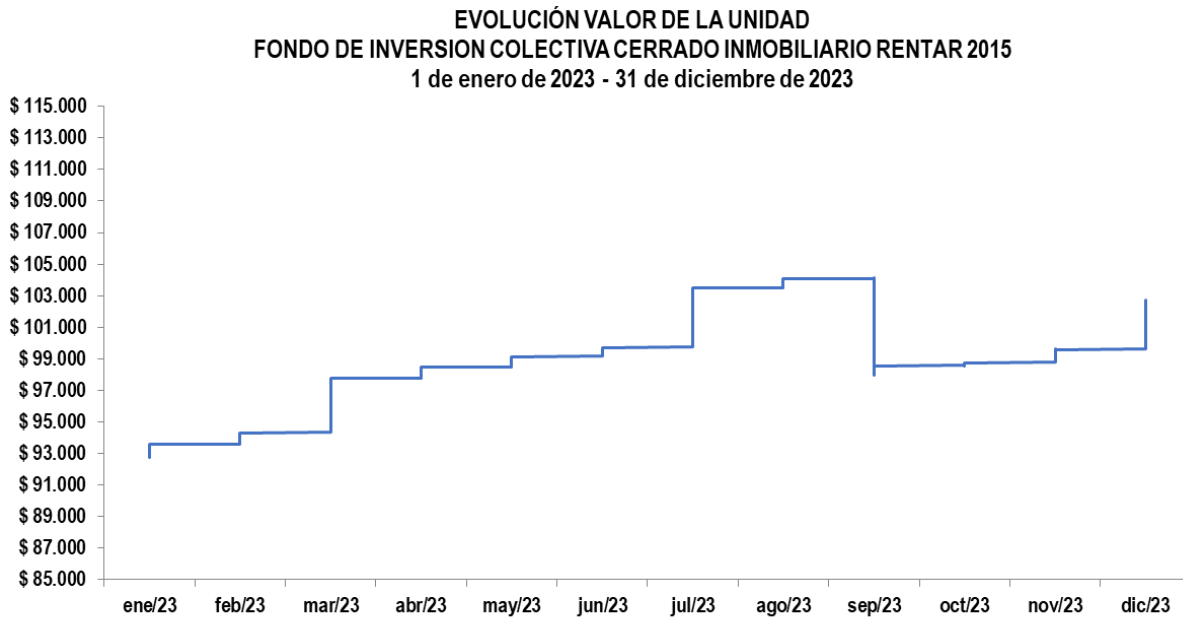
Actualmente, la estrategia del fondo se encuentra encaminada en la preservación de clientes y la búsqueda de nuevos arrendatarios para disminuir la vacancia de los metros cuadrados en oferta, con el objetivo de colocar nuevamente las áreas disponibles. Además, se tiene proyectado durante el año 2024, la construcción de los predios ubicados en la carrera 7ma con 45 en Bogotá y Yopal para la consecución de nuevos ingresos.

3.1 Evolución del Valor de Unidad

Respecto al valor de la unidad del FIC, al cierre del 31 de diciembre de 2023 se registró un valor de COP 102.719,50 la cual presentó un crecimiento del 10,79% frente al valor al cierre del año 2022 de COP 92.715,24, sustentado por los rendimientos positivos generados por el vehículo de inversión durante el año 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.*

Gráfica 5 – Evolución valor de unidad



	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2020
Valor de la Unidad	102.719,50	92.715,24	67.600,31	71.475,87

Fuente: Progresión SCB S.A.

El valor de unidad del fondo al cierre del 31 de diciembre de 2023 presenta una recuperación respecto al cierre del año 2022, se evidencia que el segundo semestre del año 2023 fue un periodo de recuperación del sector automotriz principal nicho de los activos que componen el portafolio, generando un mayor ingreso en comparación al cierre del año 2021 y 2022 y en donde los activos inmobiliarios pueden llegar a tener valores comerciales superiores a los que presentaban en años anteriores.

#### 4. 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.

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.

"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.

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 dos miembros independientes y un miembro delegado por la sociedad. 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, 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.

#### **4.4.1. 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.

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.

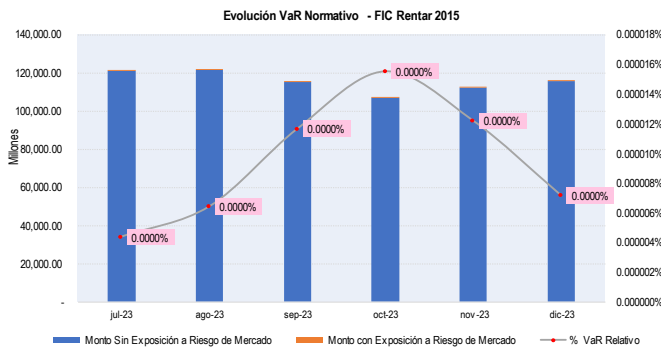
*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito 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.*



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 en el Capítulo II. política de inversión - Cláusula 2.5, del Reglamento y podrá realizar operaciones de cobertura que impidan dejar expuesto al Fondo a dichas fluctuaciones de precios conforme la cláusula 2.4 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 PWPREDI. 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 7 del Capítulo XXXI 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, 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 31 de diciembre de 2023 se encontraba en 8.274 días, cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días y siendo inferior al plazo promedio del segundo semestre de 2022 en donde se situó en 8,611, derivado a que al fondo le resta menos tiempo de vigencia y sus inversiones inmobiliarias se constituyen hasta el final del periodo de este.

PLAZO PROMEDIO PONDERADO INCLUYENDO DISPONIBLE		PLAZO PROMEDIO PONDERADO EXCLUYENDO DISPONIBLE		DURACIÓN
DIAS	AÑOS	DIAS	AÑOS	AÑOS
8,273.69	22.668	8,368.00	22.926	22.926

Fuente: Progresión SCB S.A.

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

*"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.*

Tabla 2 – Inversiones por plazo

Inversión por Plazos	Participación 31.12.2023	Participación 31.12.2022
1 a 180 Días	0,00%	0,06%
181 a 365 Días	0,00%	0,00%
1 a 3 Años	0,00%	0,00%
3 a 5 Años	0,00%	0,00%
Más de 5 años	100,00%	99,97%

Fuente: Progresión SCB S.A.

Al cierre del segundo semestre de 2023, se ha mantenido estable la composición por plazos del fondo.

#### 4.4.2. 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.

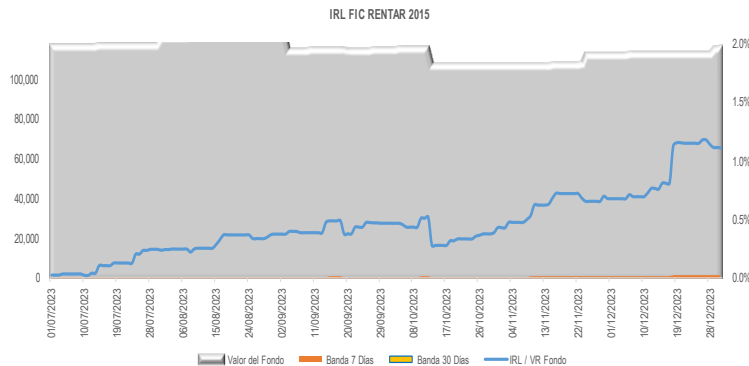
Teniendo en cuenta que los activos principales del fondo son bienes inmuebles y otros derechos relacionados con inmuebles, estos pueden considerarse como activos de baja liquidez debido a la velocidad de venta de este tipo de activos; así mismo, la inversión

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. Para el periodo de análisis no se identificaron alertas de riesgo 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.*



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.

#### 4.4.4. 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.

#### 4.4.5. 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.

*"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.*

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 señalado, reportando alertas de forma anticipada para evitar posibles incumplimientos.

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

#### **4.4.6. 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 Integral de administración de Riesgo que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente. Dicho sistema este compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operativo, así mismo como la generación de una cultura en riesgo mediante capacitaciones a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el segundo semestre del año 2023, no se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC Rentar 2015.

Para el periodo en mención se desarrollaron actividades periódicas de actualización de la documentación, gestión de los eventos de riesgos reportados en la entidad, generación de boletines de riesgo operacional con el fin de fortalecer la cultura de riesgo en la entidad.

#### **4.4.7. 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 entidad 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.

*"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.*

La entidad 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, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica, al igual que las recomendaciones y mejores prácticas en esta materia.

Durante el segundo semestre del año se efectuaron las actividades requeridas para la prevención del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, entre ellas, la capacitación anual a los colaboradores de Progresión en concordancia con las disposiciones normativas, la capacitación de inducción a los nuevos colaboradores y el refuerzo de los existentes a través de la divulgación de noticias relacionadas con el SARLAFT, de igual manera, se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos y los que actualizaron su información a través de la implementación de mejores prácticas y una adecuada ejecución de procesos de verificación, el adecuado diligenciamiento de los formatos, documentación soporte, cruces en listas restrictivas y de control así como los resultados en motores de búsqueda LA/FT y las demás políticas establecidas por la junta directiva de la Sociedad; así mismo, se gestionaron adecuadamente las señales de alerta, la identificación de operaciones inusuales y los reportes de operaciones sospechosas acorde con lo establecido en las diferentes instrucciones normativas y los procedimientos documentados en la Entidad.

## **5. INFORME DE CUMPLIMIENTO**

Al cierre del segundo semestre de 2023 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%).

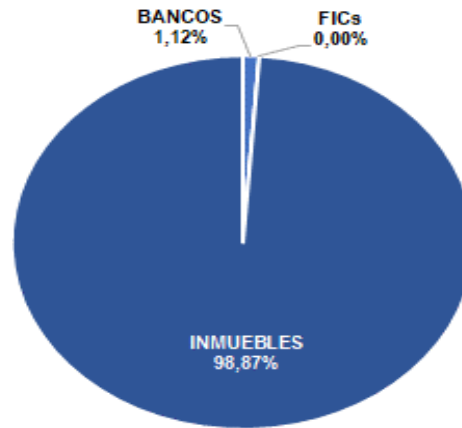
Durante ninguno de los meses del semestre se presentó incumplimientos de los límites.

### **5.1 Composición del Portafolio**

Al corte de 31 de diciembre de 2023, el 98,87% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios y el 1,12% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias. La composición respecto al cierre del segundo semestre del 2023 y final de año 2022 no presenta ninguna variación, siendo los inmuebles los activos que concentra más de 98% del portafolio. No obstante, durante el año 2023 se recibieron dos inmuebles por aporte ubicados en la ciudad de Tunja y la zona rural de Yopal.

*"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.*

Gráfica 6 – Composición del portafolio por sector económico



Fuente: Progresión SCB S.A.

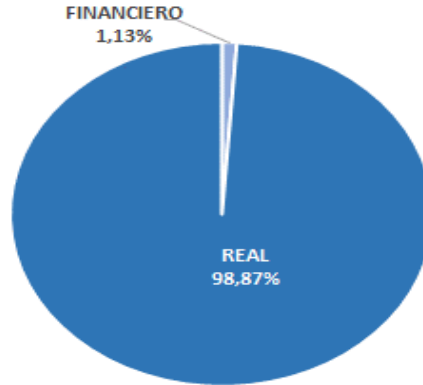
Las inversiones principales al cierre de 2023 están conformadas de la siguiente manera:

1. El inmueble de la carrera 7 No 45 – 55 ubicado en Bogotá presenta una participación del 100%, en el cual se tiene proyectado desarrollar un proyecto comercial y de vivienda.
2. El inmueble de la calle 134ª No 45 – 95 ubicado en Bogotá presenta una participación del 100%, en el cual se tiene una vitrina comercial, locales comerciales y oficinas.
3. 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.
4. Lote y construcción en la ciudad de Bogotá ubicado en la Calle 127 No 19 – (56/74) presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas comerciales y parqueadero.
5. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para concesionarios.
6. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para locales comerciales.
7. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para bodegas.
8. Lote en la vereda Tierra de Páez en Chiquinquirá, en el cual se va a desarrollar proyecto de vitrinas y locales comerciales, presenta una participación del 100%.
9. 100% de lote Condominio 1ª ubicado en la ciudad de Villavicencio, en el cual se tienen vitrinas comerciales.
10. Lote Yopal, es un predio rural ubicado en el lote 1 vereda Upamena, Yopal Casanare, en el cual se tiene proyectado el desarrollo de vitrinas y locales comerciales, presenta una participación del 100%.

*"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.*

Portafolio de Inmuebles

Gráfica 7 – Composición por Sector económico



Fuente: Progresión SCB S.A.

El portafolio del fondo presentó modificaciones respecto al cierre de diciembre de 2022, ya que durante el año 2023 se recibieron dos inmuebles por aporte ubicados en la ciudad de Tunja y la zona rural de Yopal, así contando con 10 inversiones inmobiliarias que participan en los mismos porcentajes sobre el portafolio total.

En cuanto al sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 98,87% en sector real inmobiliario y en un 1,13% en sector financiero (bancos y fondos de inversión colectiva abiertos).

Tabla 3 – Portafolio de inversiones

Inversiones del Fondo	% Participación
CL 134 A# 45 - 95	18,89%
CII 127 No 19-56/74	17,77%
CR 6 # 51-50 VITRINAS CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	15,36%
CONDominio UNO A VILLAVCENCIO	11,78%
Cra 6 No 51-50 CE Granada	10,01%
CR 6 # 51 - 50 BG # 24 CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	9,66%
CL 38A SUR #34D-50 LC 1-120 Y AK 27 #38 A-61 SUR CC CENTROMAYOR	9,12%
LOTE 1, VEREDA UPAMENA YOPAL	4,05%
CR 7 # 45 - 55	2,01%
LOTE SAN FELIPE - VEREDA TIERRA DE PAEZ	0,23%
BANCOS	1,12%
CREDICORP CAPITAL ALTA LIQUIDE	0,00%
<b>Total</b>	<b>100,00%</b>

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.*

6. ESTADOS FINANCIEROS

6.1. 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.

Tabla 4 – Balance General

Balance General					
	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	Diciembre 2023 - Diciembre 2022
<b>DISPONIBLE</b>	<b>1.295.402,38</b>	<b>1,11%</b>	<b>1.362.506,64</b>	<b>1,38%</b>	<b>-4,93%</b>
Efectivo	1.289.777	1,11%	1.334.335	1,36%	-3,34%
Participación en fondos a la vista	5.625	0,00%	28.172	0,03%	-80,03%
<b>CUENTA POR COBRAR</b>	<b>1.406.847</b>	<b>1,21%</b>	<b>1.122.424</b>	<b>1,14%</b>	<b>25,34%</b>
Contratos cuentas en participación	1.321.401	1,14%	295.937	0,30%	346,51%
Canon Arrendamientos	52.556	0,05%	14.525	0,01%	261,82%
Impuestos	24.254	0,02%	29.083	0,03%	-16,61%
Impuesto Predial	14.207	0,01%	763.436	0,78%	-98,14%
Deterioro	- 6.963	-0,01%	-	0,00%	100,00%
Anticipo a Proveedores	1.229	0,00%	-	0,00%	100,00%
Gastos por cobrar	164	0,00%	-	0,00%	100,00%
Descuento Retenciones Causadas	-	0,00%	5.471	0,01%	-100,00%
Poliza de seguros	-	0,00%	13.971	0,01%	-100,00%
<b>INVERSIONES</b>	<b>113.626.209</b>	<b>97,68%</b>	<b>95.905.099</b>	<b>97,47%</b>	<b>18,48%</b>
Propiedad de inversión	92.364.924	79,40%	75.404.679	76,64%	22,49%
Valoración Propiedades	21.261.285	18,28%	20.451.721	20,79%	3,96%
Gastos pagados por anticipado	-	0,00%	48.699	0,05%	-100,00%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>116.328.458</b>	<b>100,00%</b>	<b>98.390.030</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,23%</b>
<b>PASIVO</b>	<b>323.763</b>	<b>0,28%</b>	<b>414.612</b>	<b>0,42%</b>	<b>-21,91%</b>
Impuesto sobre las ventas	271.236	0,23%	104.822	0,11%	158,76%
Comisiones y Honorarios	27.610	0,02%	299.760	0,30%	-90,79%
Costos y Gastos por Pagar	23.782	0,02%	8.893	0,01%	167,42%
Ingresos anticipados por arrendamiento	745	0,00%	745	0,00%	0,00%
Acreedores Varios	389	0,00%	391	0,00%	-0,55%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>116.004.696</b>	<b>99,72%</b>	<b>97.975.418</b>	<b>99,58%</b>	<b>18,40%</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>116.328.458</b>	<b>100,00%</b>	<b>98.390.030</b>	<b>100,00%</b>	<b>18,23%</b>

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.



El activo del fondo al 31 de diciembre de 2023 presentó un valor de COP 116.328.458M, reflejando un crecimiento del 18,23% frente al presentado al 31 de diciembre de 2022 por valor de COP 98.390.030M, como resultado de la valorización de la propiedad. El activo se encuentra concentrado en un 79,40% en propiedades de inversión correspondiente a los 10 inmuebles distribuidos en Bogotá, Tunja, Villavicencio, Chiquinquirá y Yopal, en un 18,28% en valorización de propiedades, en un 1,14% en cuentas por cobrar correspondiente en cuentas en participación.

Al cierre de diciembre de 2023, el fondo se apalancó en un 99,72% en su patrimonio por valor de COP 116.004.696M y en un 0,28% en el pasivo por COP 323.763M; correspondiente principalmente a COP 271.236M de impuestos de IVA y retenciones por pagar, COP 27.610M de comisiones y honorarios y COP \$23.782 de costos y gastos por pagar.

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.

*"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.*

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 relacionadas 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 Proveduría 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.

- 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 5 – Estado de Resultados

ESTADO DE RESULTADOS					
Estado de Resultados (Expresado en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	Diciembre 2023 - Diciembre 2022
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>13.611.279</b>	<b>100,00%</b>	<b>36.196.969</b>	<b>100,00%</b>	<b>-62,40%</b>
Dividendos y Participaciones	9.031.872	66,36%	16.964.982	46,87%	-46,76%
Arrendamientos	2.718.379	19,97%	1.663.378	4,60%	63,43%
Valorización del Inmueble	1.851.143	13,60%	17.003.105	46,97%	-89,11%
Rendimientos cuentas de ahorro	3.756	0,03%	11.801	0,03%	-68,17%
Recuperacion de Gastos	3.676	0,03%	493.092	1,36%	-99,25%
Rendimientos FIC	2.453	0,02%	17.228	0,05%	-85,76%
Clausula Penal	-	0,00%	41.307	0,11%	-100,00%
Servicios Públicos	-	0,00%	2.076	0,01%	-100,00%
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>2.300.899</b>	<b>100,00%</b>	<b>7.536.028</b>	<b>100,00%</b>	<b>-69,47%</b>
Perdida en la valoracion de inversiones en inmueble	1.041.579	45,27%	6.558.772	87,03%	-84,12%
Impuesto Predial	674.694	29,32%	449.625	5,97%	50,06%
Administración del FIC	332.144	14,44%	-	0,00%	100,00%
Pólizas Todo Riesgo	55.828	2,43%	51.424	0,68%	8,56%
Infovalmer	53.389	2,32%	-	0,00%	100,00%
Honorarios	47.455	2,06%	10.018	0,13%	373,69%
Mantenimiento y Reparaciones	33.522	1,46%	5.099	0,07%	557,45%
Comisiones de Administración del Inmueble	30.500	1,33%	440.054	5,84%	-93,07%
Servicios públicos	10.908	0,47%	1.344	0,02%	711,83%
Cuota de Administración	8.738	0,38%	-	0,00%	100,00%
Deterioro cuentas por cobrar	6.963	0,30%	-	0,00%	100,00%
Servicios de Administración e Intermediación	3.985	0,17%	19.058	0,25%	-79,09%
Legales	1.194	0,05%	413	0,01%	189,00%
Publicidad y propaganda	-	0,00%	220	0,00%	-100,00%
Ajuste en declaraciones Tributarias	-	0,00%	2	0,00%	-100,00%
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>11.161</b>	<b>100,00%</b>	<b>36.853</b>	<b>100,00%</b>	<b>-69,71%</b>
GMF	10.912	97,76%	5.238	14,21%	108,31%
Gastos bancarios	249	2,24%	31.615	85,79%	-99,21%
<b>GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS</b>	<b>11.299.219</b>	<b>83,01%</b>	<b>28.624.088</b>	<b>79,08%</b>	<b>-60,53%</b>

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 se registraron ingresos por valor de COP 13.611.279M, los cuales representan un decrecimiento del 62,40% frente a los ingresos generados al 31 de diciembre de 2022 por valor de COP 36.196.969M, como resultado principalmente a la desvalorización del inmueble por información suministrada por el valorador de precios. No obstante, los ingresos en cuentas de participación decrecieron en un 46,76% con respecto al cierre del año 2022, seguido de los ingresos de arrendamiento los cuales cerraron al segundo semestre de 2023 por valor de COP 2.718.379M, creciendo

*"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.*

en un 63,43% con respecto al cierre del año anterior, en un 0.08% por los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro remuneradas, fondos de Inversión Colectiva Abiertos y recuperación de gastos.

Los gastos operacionales al 31 de diciembre de 2023 presentaron un valor de COP 2.300.899M, los cuales fueron inferiores en un 69,47% en comparación al segundo semestre de 2022 por valor de COP 7.536.028M. El gasto de mayor valor del fondo corresponde a la pérdida en la valoración de inversión de los inmuebles por valor de COP 1.041.579M, el cual se redujo en un 84,12% con respecto al año anterior, seguido en un 29,32% por impuesto predial el cual se aumentó en un 50,06%, con respecto al año anterior, un 14,44% en administración del Fondo y en un 2,43% por pólizas todo riesgo. Por último, se asumieron otros gastos menores de operación, como son los infovalmer y honorarios por COP 100.843M correspondientes a certificados de tradición de los inmuebles, servicios públicos, mantenimiento y reparaciones, 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 11.299.219M con un margen neto del 83,01%.

## 7. INFORMACIÓN RELEVANTE

Para el segundo semestre de 2023, se realizó la valoración de los (10) activos inmobiliarios con el proveedor de precios, ya se cuentan con los respectivos informes, los cuales han sido revisados por la administración del fondo y presentados al comité de inversiones del mes de diciembre el cual fue aprobado por los miembros del comité; y se realizó el ajuste en el valor razonable en el portafolio.

Inmueble	Valor Por Enfoque			
	31/12/2023	31/08/2023	Variación Cop	Variación %
Inmueble Calle 134 (Mercado)	\$ 21.697.229.750	\$ 20.982.721.250	\$ 714.508.500	3,41%
Inmueble Tunja I (Ingresos)	\$ 11.095.105.502	\$ 9.968.542.422	\$ 1.126.563.080	11,30%
Inmueble Tunja II (Mercado)	\$ 17.652.468.000	\$ 17.224.233.000	\$ 428.235.000	2,49%
Inmueble Tunja III (Mercado)	\$ 11.503.273.600	\$ 9.616.642.560	\$ 1.886.631.040	19,62%
Inmueble Centro Mayor (Mercado)	\$ 10.475.793.500	\$ 12.470.783.785	-\$ 1.994.990.285	-16,00%
Inmueble Villavicencio (Mercado)	\$ 13.532.797.800	\$ 13.089.776.800	\$ 443.021.000	3,38%
Inmueble CII 127 (Mercado)	\$ 20.423.051.000	\$ 19.902.383.000	\$ 520.668.000	2,62%
Carrera 7 No.45 - 55 (Mercado)	\$ 2.306.015.000	\$ 2.250.070.000	\$ 55.945.000	2,49%
Chiquinquirá (Mercado)	\$ 264.600.000	\$ 259.308.000	\$ 5.292.000	2,04%
Yopal (Mercado)	\$ 4.657.066.000	\$ 4.496.176.886	\$ 160.889.114	3,58%
<b>Total</b>	<b>113.607.400.152,00</b>	<b>110.260.637.703,00</b>	<b>3.346.762.449,00</b>	<b>3,04%</b>

Tabla 6 – Valor por Enfoque

Por otra parte, es importante resaltar que actualmente de los diez (10) 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.

*"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.*

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 2023 y a la fecha las obligaciones se encuentran al día y las empresas responsables de las obligaciones no reflejan un riesgo de incumplimiento.

## **8. Transacciones con Partes Relacionadas**

Al cierre de segundo semestre de 2023 no se han realizado transacciones con partes relacionadas a la sociedad administradora 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.*