

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
SEGUNDO SEMESTRE DE 2020**

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:

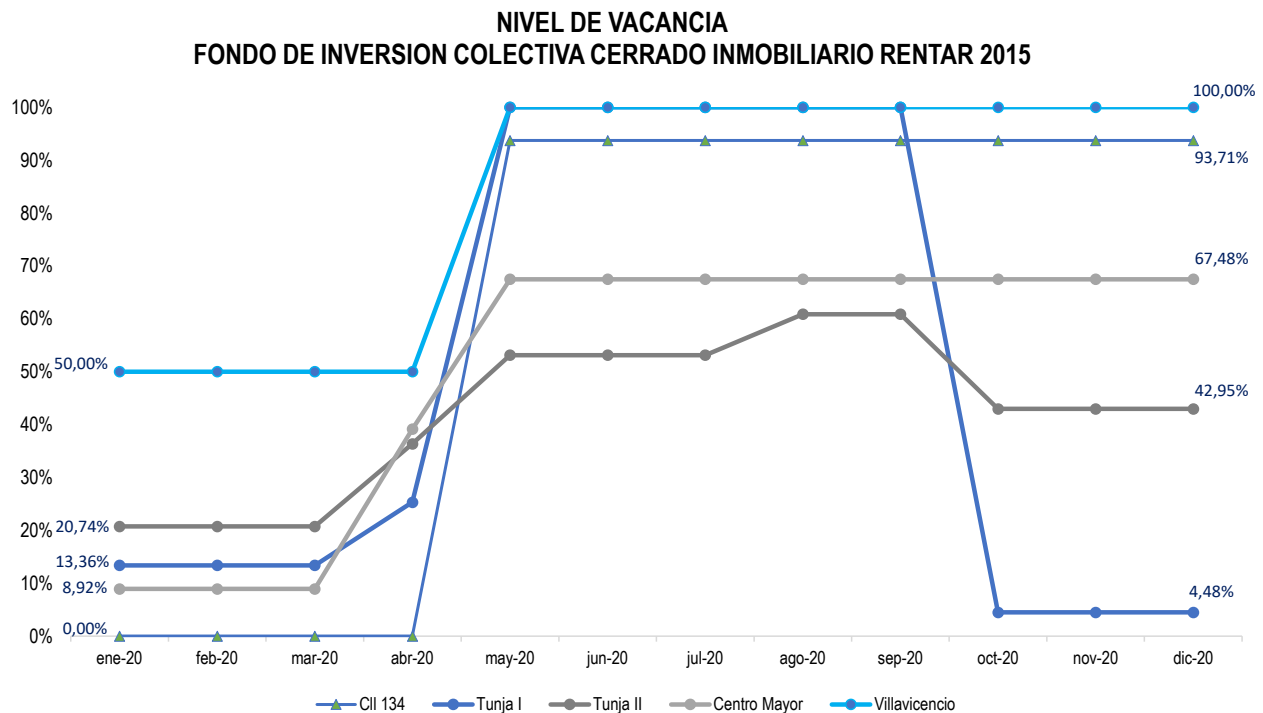
- Bienes que cuenten con arrendamientos de largo plazo y que su ubicación sea estratégica para el arrendatario.
- Bienes con potencial de desarrollo inmobiliario.
- Bienes cuyo arrendatario cuente con un excelente hábito de pago y capacidad crediticia.

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 de 2020 el FIC cumplió cuatro (4) años en operación, periodo en el cual se ha realizado las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de siete (7) inmuebles que constituyen el portafolio actual; de los cuales dos (2) corresponden a lotes en Bogotá y Chiquinquirá para desarrollo futuros comerciales y cinco (5) se encuentran totalmente habilitados para explotar a través de arrendamientos.

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre de 2020 una ocupación del 45,69%, la cual disminuyó en un 44,41% frente a la ocupación registrada a diciembre de 2019 del 82,20%, como resultado de la terminación durante el primer semestre por mutuo acuerdo de contratos de arriendo con los clientes Alciautos, All Car, Alcala Motors, Gomez y Cia y Envía los cuales debieron entregar los espacios arrendados por la disminución en ventas de vehículos, servicios de posventa y taller de las marcas que comercializan, sumado a la suspensión total de actividades desde finales de marzo a mediados de mayo como consecuencia de las medidas adoptadas por el Gobierno Nacional para contener la pandemia generada por la COVID-19.

Gráfica 1 – Nivel de Vacancia



Así mismo, los ingresos recibidos por arrendamientos del FIC se vieron afectados durante el segundo y tercer trimestre del año, presentado un repunte para el último trimestre por la firma de un contrato de cuentas en participación con un tercero al cual se le aportaron activos de los inmuebles de Tunja para su operación. Para el cierre de 2020 los ingresos por explotación de los activos de portafolio registrando un crecimiento del 69,66%, al pasar de un valor de COP 3.005.729M al cierre del año 2019 a COP 5.099.517M al 31 de diciembre de 2020, como consecuencia del beneficio obtenido en el contrato de cuentas en participación.

Facturación por Activo Año 2020

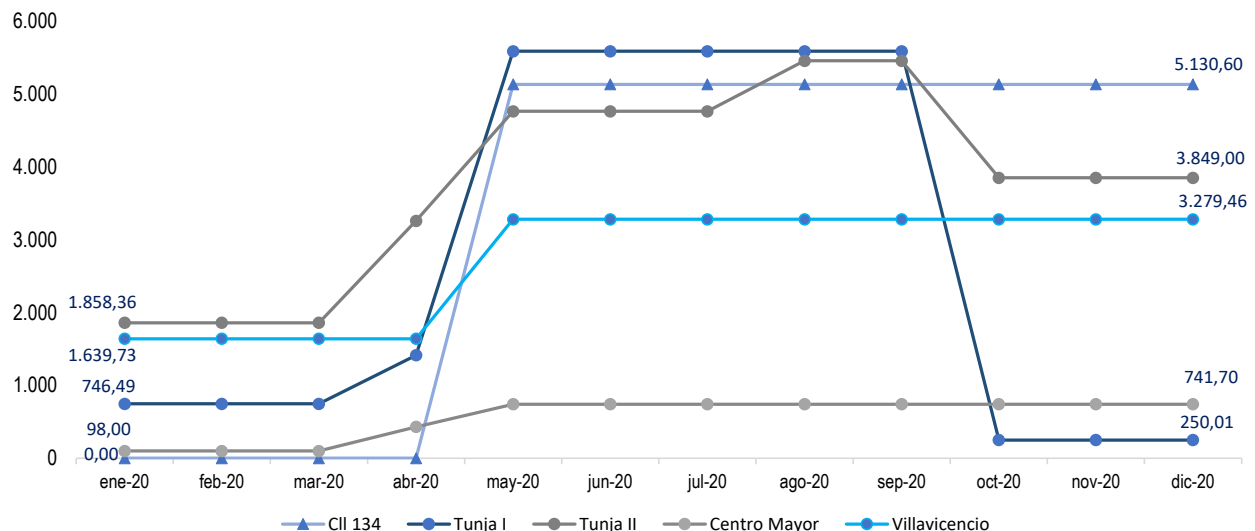
	ene-20	feb-20	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20
CIL 134	37.024.448	37.024.448	37.024.448	37.024.448	27.325.680	27.325.680	26.237.437	26.237.437	26.237.437	26.237.437	26.237.437	26.237.437
Tunja I	21.385.630	21.385.630	21.385.630	15.747.127	-	-	-	-	-	-	-	3.327.985.737
Tunja II	81.608.286	81.608.286	81.608.286	75.758.883	57.693.213	63.417.460	69.421.215	63.278.596	63.278.596	63.278.596	55.671.775	55.671.775
Centro Mayor	89.950.768	89.950.768	89.950.768	76.045.043	56.198.602	65.378.665	65.378.665	52.350.806	36.330.309	36.365.899	36.365.899	36.365.899
Villavicencio	6.165.268	6.165.268	6.165.268	6.165.269	-	-	-	-	-	-	-	-
Cra 7 -45	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Chiquinquirá San Felipe	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total Ingreso	236.134.400	236.134.400	236.134.400	210.740.770	141.217.495	156.121.804	161.037.317	141.866.838	125.846.342	125.881.932	118.275.111	3.446.260.848

Al cierre del año, el fondo en sus cinco inmuebles habilitados para renta presenta 13.250,77 M2 disponibles para rentar de un total de 24.400,83 M2 y se tienen 2.979,90 M2 en dos (2) inmuebles para desarrollo comercial o mixto (vivienda y comercial) en la ciudad de Bogotá y Chiquinquirá.

"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 2 – Metros Cuadrados Disponibles

M2 DISPONIBLES PARA RENTA
FONDO DE INVERSION COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO RENTAR 2015



No obstante, al impacto que se dio en la mayor parte del año por la entrega de la mayoría de los metros cuadrados para arriendo, se cumplió con la totalidad de los compromisos contractuales derivados principalmente del pago de impuestos prediales, pólizas todo riesgo de los activos y comisión de administración del fondo, como también se cancelaron las cuotas finales definidas contractualmente por la suma de COP 525.000M correspondientes al valor adeudado en la adquisición del inmueble de Villavicencio.

Se proyecta para el año 2021 mantener el resultado financiero de cierre de año, motivado por la firma del contrato en cuentas en participación y las perspectivas de recuperación del sector automotriz que permitiría que los activos del portafolio fueran una buena opción para las empresas del sector por su ubicación y condiciones de infraestructura.

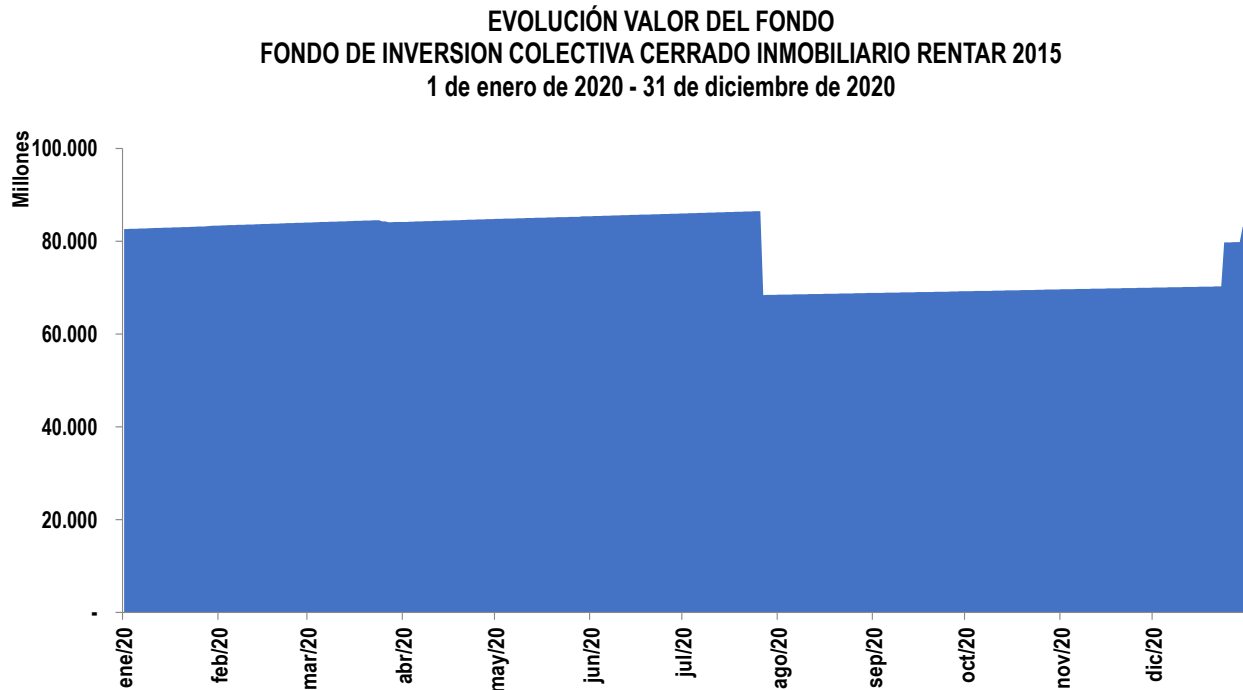
2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre de 2020 un valor total administrado de COP 82.767.851M, reflejando un crecimiento del 0,17% frente al valor administrado al 31 de diciembre de 2019 por valor de COP 82.627.887M, como resultado de los beneficios recibidos por el contrato de cuentas en participación firmado durante el último trimestre del año para la entrega de activos inmobiliarios en la ciudad de Tunja y la recuperación en el valor razonable de los activos que componen el portafolio con los valores otorgados a través de la metodología de flujo de caja descontado del proveedor de precios.

Sin embargo, el aumento del valor administrado del fondo durante el año no creció a las tasas de periodos anteriores, como causa de los efectos de la crisis sanitaria y económica que vive el país que ha afectado los valores comerciales de los inmuebles, generó la cancelación de catorce (14) contratos de arriendo durante el año y el otorgamiento de alivios económicos de algunos de los arrendatarios, lo que disminuyó la facturación total por cánones de arrendamiento principalmente durante el segundo y tercer trimestre del año.

"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 valor de fondo



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

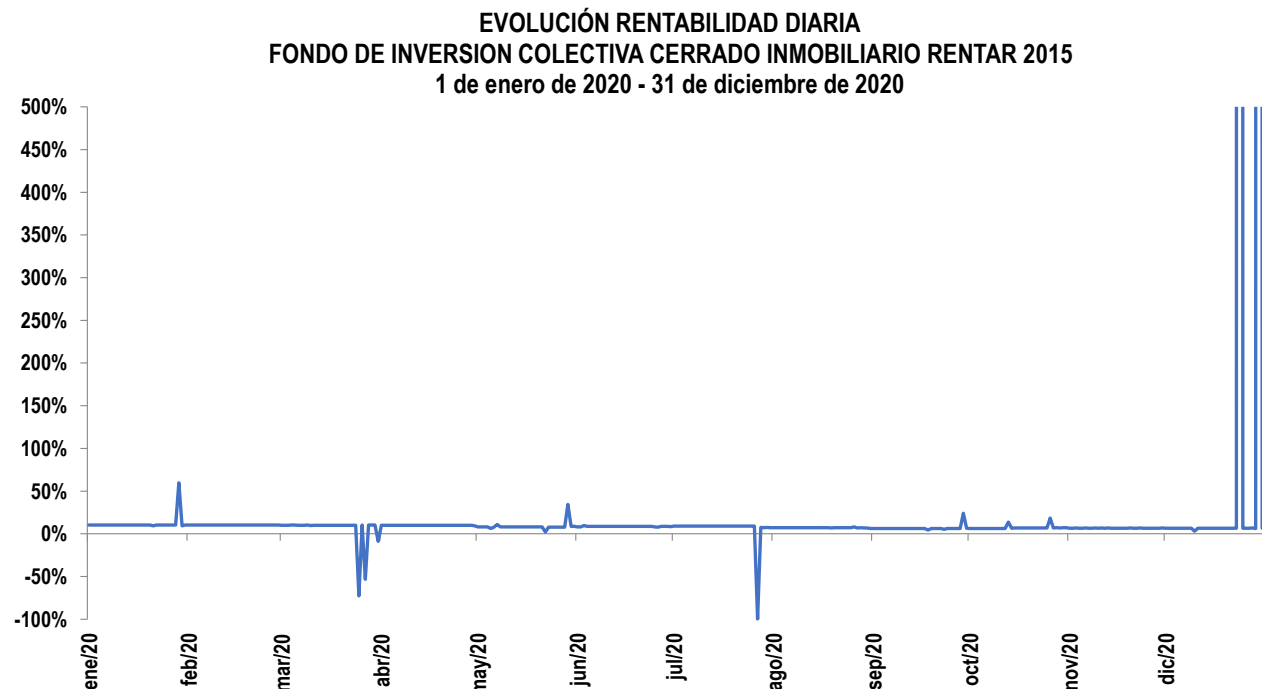
En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 31 de diciembre de 2020 un total de dos (2) suscriptores, los cuales disminuyeron frente a los siete (7) reportados al cierre de diciembre de 2019, de los cuales seis cedieron sus participaciones.

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 31 de diciembre de 2020 una rentabilidad a 30 días del 706,47% E.A, a 180 días del -6,56% E.A y a un año del 0,58% E.A, las cuales presentan una alta volatilidad derivado de los ajustes que se realizaron en los valores razonables de los activos en los meses de julio y diciembre después de revisar los modelos de valoración por flujo de caja con el proveedor de precios y de alimentarlos con nuevos avalúos comerciales de los activos al final del año. Adicionalmente, en el último trimestre se firmó un contrato en cuentas en participación sobre los activos de Tunja que se aportaron en operación y que trajo un beneficio en ingresos importante para el cierre del año.

Para el año 2021, se espera que la rentabilidad y volatilidad se estabilicen en la medida que las políticas y planes del gobierno se evidencien en la recuperación de la economía, que permitiría nuevamente ir arrendando los metros cuadrados disponibles, como también en que el valor de los inmuebles no decrezca teniendo en cuenta que los ajustes en el valor razonable se concretaron durante el periodo anterior.

"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 4 – Evolución rentabilidad



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Así mismo, la volatilidad presentada durante el año fue alta por los ajustes realizados en julio y diciembre en los valores razonables de los activos a través de los modelos de flujo de caja del proveedor de precios y la inestabilidad por los ingresos recibidos por canones de arrendamiento por la cancelación de contratos y las nuevas negociaciones efectuadas a partir del último trimestre.

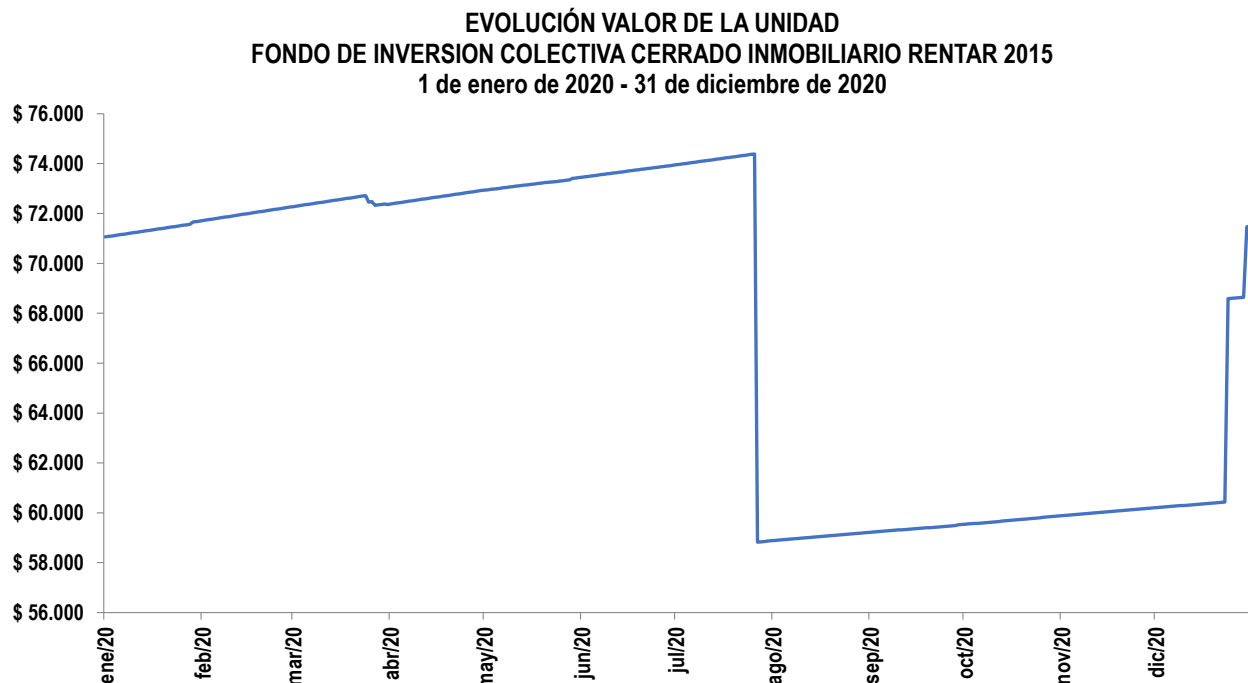
Actualmente, la estrategia del fondo se encuentra encaminada en la preservación de clientes y renegociación de los contratos de arrendamiento actuales en los mejores términos para el Fondo, como la consecución de nuevos arrendatarios para los metros cuadrados que se entregaron durante el 2020, con el objetivo de sortear este periodo de crisis económico sin que se afecten en mayor medida los ingresos mensuales recibidos, se establezca la rentabilidad del vehículo y se mantengan los valores razonables de los activos que componen el portafolio.

2.2. Evolución del Valor de Unidad

El valor de la unidad del FIC presentó un leve crecimiento del 0,61% durante el año, al pasar de un valor de COP 71.041,08 al corte del 31 de diciembre de 2019 a un valor de COP 71.475.88 al 31 de diciembre de 2020.

"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



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Durante el año se vio una evolución positiva del valor de la unidad hasta julio, periodo en el que se realizaron los primeros ajustes en los valores razonables de los activos de inversión, los cuales se vieron afectados por la emergencia sanitaria y económica que está enfrentando el país y que llevó a tomar medidas drásticas de confinamientos prolongados que generaron impactos importantes en los ciclos naturales de los negocios de los arrendatarios de los inmuebles y del valor comercial de los activos. Para el cierre del año, se realizaron los nuevos avalúos de los inmuebles y se cerró una negociación de un contrato en cuentas en participación que le permitió al Fondo obtener mejores resultados y minimizar de manera importante la desvalorización presentada durante casi todo el segundo semestre del año.

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.

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.

El plazo promedio ponderado del portafolio incluyendo disponible al 31 de diciembre de 2020 es de 9.316,07 días, cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días.

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

Tabla 1 – Inversiones por plazo

INVERSIONES POR PLAZO	PARTICIPACIÓN
1 a 180 Días	1,51%
180 a 365 Días	0,00%
1 a 3 Años	0,00%
3 a 5 Años	0,00%
Más de 5 años	98,49%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

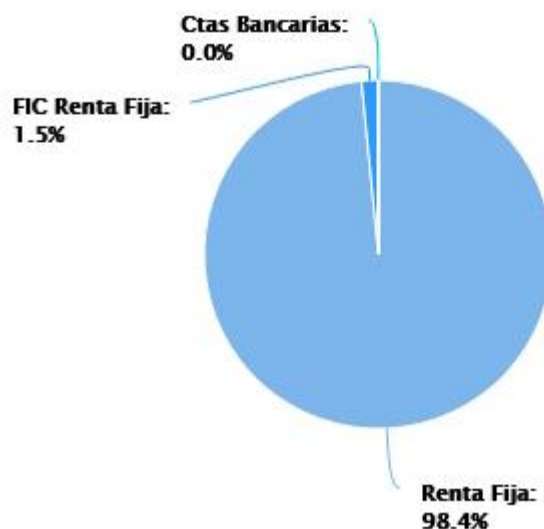
3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Para el cierre de 2020, se cumplieron 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.

Composición del Portafolio

Al corte de 31 de diciembre de 2020, el 98,4% del portafolio se encuentra invertido en inmuebles, el 0,01% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias y el 1,5% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija.

Gráfica 6 – Composición del portafolio



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Las inversiones principales al cierre de 2020 están conformadas de la siguiente manera:

"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.

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 - 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 una infraestructura de vitrinas comerciales.

Portafolio de Inmuebles

Tabla 2 – Portafolio de inversiones

	INVERSIONES DEL FONDO	%
1	Carrera 6 # 51 - 50 Vitrinas Centro Empresarial Granada	28,78%
2	Lote Condominio 1a Villavicencio	19,86%
3	Calle 134a # 45 - 95	19,23%
4	Carrera 6 # 51 - 50 BG # 24 Centro Empresarial Granada	12,56%
5	Calle 38a Sur # 34D - 50 LC 1 - 120 y AK 27 # 38a - 61 SUR CC Centro Mayor	10,78%
6	Carrera 7 # 45 - 55	2,98%
7	FIC Capital Alta Liquidez – Credicorp	1,45%
8	Lote San Felipe - Vereda Tierra de Páez	0,30%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto a sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 98,4% en sector inmobiliario y en un 1,6% en sector financiero.

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:

- a. El activo del fondo está conformado por inversiones inmobiliarias e inversiones negociables en renta fija, las cuales se valoran diariamente con la TIR otorgada por el proveedor de precios para las inversiones inmobiliarias y a precios de mercado para el caso de las inversiones inscritas en el RNVE.
- b. El pasivo está conformado por las cuentas por pagar, dentro de las que se encuentran las comisiones por pagar a la Sociedad Administradora, las cuales son causadas de forma diaria, pero son canceladas dentro de los cinco días siguientes al corte de mes, así como los impuestos por pagar.
- c. El patrimonio está conformado por los aportes de los suscriptores, los cuales tienen una variación de acuerdo a la valoración diaria del valor de la unidad.

“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 3 – Balance General

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2020 a 31/12/2019
DISPONIBLE					
Efectivo	37.736	0,05%	34.943	0,04%	7,99%
Participación en Fondos a la Vista	1.208.008	1,45%	114.279	0,14%	957,07%
Cuentas x Cobrar Contratos en Participación	3.327.985	3,98%	0	0,00%	0,00%
Cuentas x Cobrar Arrendamientos	6.704	0,01%	25.775	0,03%	-73,99%
Cuentas x Cobrar Predial y Pólizas	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Anticipos de Impuestos	16.191	0,02%	12.146	0,01%	33,30%
Gastos pagados x Anticipado	5.296	0,01%	0	0,00%	0,00%
INVERSIONES					
Propiedad de Inversión	78.984.295	94,49%	83.077.722	99,78%	-4,93%
Anticipos Promesa	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
TOTAL ACTIVO	83.586.215	100%	83.264.865	100%	0,39%
PASIVO	818.364	0,98%	636.978	0,77%	28,48%
PATRIMONIO	82.767.851	99,02%	82.627.887	99,23%	0,17%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	83.586.215	100%	83.264.865	100%	0,39%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

El activo del fondo al 31 de diciembre de 2020 registró un valor de COP 83.586.215M reflejando un crecimiento del 0,39% con respecto al cierre del año 2019, como resultado principalmente de las cuentas por cobrar por el beneficio obtenido a través del contrato de cuentas en participación firmado durante el último trimestre del año y los recursos disponibles que se tienen para sufragar los gastos de la operación de fondo y realizar nuevas inversiones. El activo se encuentra concentrado principalmente en un 94,49% en propiedades de inversión (inmuebles), en un 3,98% por la cuenta por cobrar por el beneficio obtenido en el contrato de cuentas en participación y en un 1,45% en recursos en Fondos de Inversión Colectiva Abiertos.

Al cierre de 2020, el fondo se apalancó en un 99,02% en su patrimonio por valor de COP 82.767.851M y en un 0,98% en el pasivo por COP 818.364M; correspondiente principalmente a COP 286.599M de GMF por reintegrar a la Sociedad Administradora de la cesiones de participaciones efectuadas por los anteriores inversionistas, COP 366.940M de retenciones en la fuente por pagar por la renuncia al diferimiento fiscal ejercido por los inversionistas actuales, COP 91.309M de IVA y COP 69.765M de comisión por cancelar a la sociedad administradora.

Tabla 4 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2020	31/12/2020	31/12/2019	31/12/2019	31/12/2020 a 31/12/2019
INGRESOS DE OPERACIONES	6.227.491	100%	12.998.871	100%	-52,09%
Canones	2.007.665	32,24%	3.005.729	23,12%	-33,21%
Cuentas en Participación	3.327.985	53,44%	0	0,00%	0,00%
Valorización	793.336	12,74%	9.965.811	76,67%	-92,04%
Recuperación de Gastos	85.060	1,37%	15.705	0,12%	441,61%
Rendimientos FIC y Cuentas Ahorros	13.445	0,22%	11.626	0,09%	15,65%
GASTOS DE OPERACIONES	5.713.178	91,74%	853.380	6,57%	569,48%
Perdida en Valoración	4.886.758	85,53%	0	0,00%	0,00%
Impuestos y Tasas	522.556	9,15%	435.901	51,08%	19,88%
Comisión Administración	187.333	3,28%	140.117	16,42%	33,70%
Comisión Administración Centro Mayor	49.824	0,87%	110.062	12,90%	-54,73%
Seguros	43.494	0,76%	45.283	5,31%	-3,95%
Precia (Valorador)	9.267	0,16%	14.320	1,68%	-35,29%
Custodia de Valores	4.954	0,09%	5.857	0,69%	-15,42%
BVC - Pantallas	494	0,01%	567	0,07%	-12,87%
Gastos Notariales y Registro	0	0,00%	93.154	10,92%	0,00%
Otros (Legales, Avalúos, etc)	8.498	0,15%	8.119	0,95%	4,67%
GASTOS NO OPERACIONALES	8.602	0,14%	12.774	0,10%	-32,66%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	505.711	8,12%	12.132.717	93,34%	-95,83%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA

Al 31 de diciembre de 2020, el fondo registro ingresos por valor de COP 6.227.491M que representan un decrecimiento del 52,09% frente a los ingresos generados para el año 2019, derivado de la emergencia sanitaria y económica generada por la pandemia que impacto en los valores razonables de los activos de inversión, generando desvalorizaciones durante el periodo. No obstante, los ingresos efectivos por arrendamiento y otro tipo de contratos para la explotación de los inmuebles crecieron en un 77,5% principalmente por el beneficio obtenido del contrato en cuentas en participación.

Los gastos operacionales del año ascendieron a COP 5.713.178M y corresponden principalmente en un 85,53% a la pérdida en valoración de los activos inmobiliarios del portafolio, en un 9,15% de los impuestos causados de los prediales de los inmuebles, en un 3,28% por los gastos causados de comisión fija y variable de administración a favor de la Sociedad Administradora, en un 0,87% por el gasto cancelado a Carmultiple por servicios prestados de administración del inmueble del Centro Comercial Centro Mayor, en un 0,76% por los gastos de las pólizas todo riesgo y en un 0,16% por el pago al proveedor de precios.

“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.

5. INFORMACIÓN RELEVANTE

Teniendo en cuenta la emergencia sanitaria y económica del país generada por la pandemia, que ha llevado al cierre o reducción de la operación de varias empresas de diferentes sectores económicos, afectando directamente al sector inmobiliario en lo que respecta al valor de los activos por oferta y demanda y la disminución de los ingresos recibidos por cánones de arrendamiento por entrega de inmuebles o solicitudes de alivios económicos, se tomó la decisión de revisar con el proveedor de precios los valores razonables de los activos y los precios (tasas) de valoración de los inmuebles en el portafolio, con el objetivo de incorporar la realidad actual del mercado a los activos que componen el portafolio del fondo. El resultado final del ejercicio realizado por el proveedor de precios “Precia” fue una desvalorización de los activos inmobiliarios y una menor tasas de valorización a futuro por el deterioro en los ingresos a percibir por cada inmueble durante el siguiente año por la cancelación de contratos de arriendo, lo que impacto la rentabilidad para el año 2020 y ajustara a una realidad la rentabilidad de 2021.

Por otra parte, es importante resaltar que actualmente de los siete (7) inmuebles que tiene el fondo (los cuales están descritos en la Tabla 2), dos (2) se encuentran hipotecados sin límite de cuantía por 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 (con el Banco Davivienda); y, ii) Inmueble ubicado en Villavicencio (Meta) Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedad de Inversión (con el Banco Pichincha). De igual forma, para llevar un monitoreo de las obligaciones financieras que se encuentran garantizadas con las hipotecas de los dos activos del fondo, semestralmente se realiza un seguimiento por parte del área de riesgo de las empresas beneficiadas por los préstamos, en donde se verifican los estados financieros y el comportamiento de pago. El informe es presentado al comité de inversiones para toma de decisiones y a la fecha las obligaciones no reflejan un riesgo de incumplimiento.

Adicionalmente, en el primer semestre del año se recibió por parte de la Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá, documento en el que invitaban al fondo a reliquidar los pagos de los prediales a tasa de uso financiero y no comercial de años anteriores (2016, 2017 y 2018) de los inmuebles ubicados en la calle 134ª No 45 – 95 y Centro Comercial Centro Mayor, a la cual se le dio respuesta y se obtuvo confirmación positiva de las liquidaciones y pagos efectuados. Así mismo, en diciembre se recibió nuevamente solicitud por parte de la Secretaría para la reliquidación del impuesto predial del año 2019 del inmueble de la calle 134ª No 45 – 95, a la cual se le dio respuesta el 29 de diciembre.

Transacciones con Partes Relacionadas

Al cierre de 2020 no se contaban con inversiones o transacciones efectuadas con partes relacionadas a la sociedad administradora y/o sus accionistas.

“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.