

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

1. OBJETIVO DE INVERSIÓN

El Objetivo del Fondo de Inversión Colectiva cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II es proporcionar a los inversionistas un instrumento de inversión a largo plazo y riesgo moderado, mediante la inversión directa en activos inmobiliarios, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.

Para lograr su objetivo, el Fondo podrá celebrar cualquier clase de contrato sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

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

Igualmente, el fondo podrá invertir en valores de renta fija inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) con una calificación mínima de AA+ de acuerdo a los límites previstos en el reglamento.

2. INFORME DE DESEMPEÑO

Al cierre del 30 de junio de 2022, el Fondo cuenta con ocho inversiones en su portafolio: tres en inmuebles adquiridos directamente y uno en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor razonable de \$7.097.180 miles distribuidos de la siguiente forma:

1. Tres inmuebles comerciales ubicados en la ciudad de Cali:
  - Tres locales comerciales (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, los cuales se encuentran operando como si se tratara de un solo local comercial.

Los locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la perspectiva es mantenerlos como un activo de inversión a mediano plazo en el que además de obtener una ganancia por valoración se obtengan ingresos por arrendamiento.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$3.304.016 miles y el valor razonable reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 asciende a \$4.134.687 miles. El aumento en el valor razonable de los inmuebles se da por la actualización en el valor razonable y la TIR de valoración entregada por PRECIA PROVEEDOR DE PRECIOS PARA VALORACIÓN S.A. Entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

2. En el mes de julio del año 2020, el Fondo celebró la operación de compraventa/cesión del 26,56% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA-166 - José Antonio Cubillos, cuyo subyacente son bienes inmuebles que generan rentas periódicas, los inmuebles se encuentran ubicados en la Carrera 13 No 56-29 de la ciudad de Bogotá. La compraventa/cesión de los derechos se realizó con pacto de recompra a favor del vendedor/cedente de los derechos fiduciarios, razón por la cual, este cuenta con un plazo de 4 años contados a partir del momento en que el Fondo

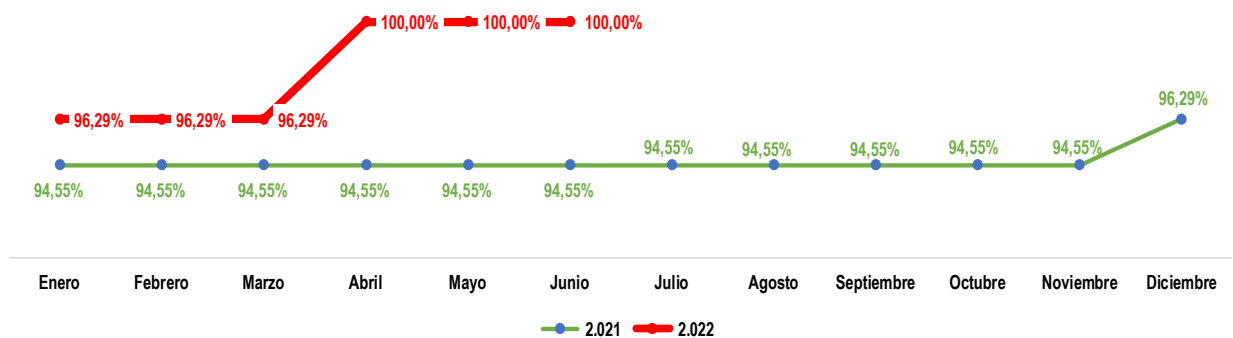
**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**

fue reconocido como fideicomitente y beneficiario del referido fideicomiso para ejercer su facultad de recomprar dichos derechos. Al ser beneficiario de un porcentaje del fideicomiso, el Fondo se vuelve acreedor de los frutos civiles derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles fideicomitados en un porcentaje del 1.0% mensual sobre el valor adquirido por el Fondo.

El costo de adquisición de los derechos fiduciarios fue de \$3.000.000 miles y se realizaron pagos adicionales por valor de \$2.328M. El valor reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2021 asciende a \$3.180.023 miles, registrando una ganancia en valoración como consecuencia de la actualización de la valoración entregada por PRECIA PROVEEDOR DE PRECIOS PARA VALORACIÓN S.A. Entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

- En el mes de diciembre del año 2021, el Fondo incrementó su participación en el fideicomiso FA-166 – José Antonio Cubillos del 26,56% al 49,03%, la cual fue resultado de la operación de compraventa/cesión de derechos fiduciarios correspondientes al 22,47% de participación sobre el señalado fideicomiso y cuyo subyacente en este caso, es el bien inmueble que se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá en la carrera 13 # 56 – 34 el cual se encuentra generando rentas periódicas. La compraventa/cesión de los derechos se realizó con pacto de recompra a favor del vendedor/cedente de los derechos fiduciarios, razón por la cual, este cuenta con un plazo de 4 años contados a partir del momento en que el Fondo fue reconocido como fideicomitente y beneficiario del referido fideicomiso para ejercer su facultad de recomprar dichos derechos. Al ser beneficiario de un porcentaje del fideicomiso, el Fondo se vuelve acreedor de los frutos civiles derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles fideicomitados en un porcentaje del 1.0% mensual sobre el valor adquirido por el Fondo.
- En el mes de abril del año 2022, el Fondo realizó la venta de los locales los B1-18, B1-19 y B1-20 del CC La Estación por valor de \$2.320.000 miles al arrendatario actual de la operación Gestión & Servicios Corporativos E.S.T. SAS.

Gráfica 1 – Nivel de ocupación



Fuente: Progresión SCB S.A.

A junio de 2022 la ocupación de los inmuebles del FIC Rentar II es del 100%, el incremento en el nivel de ocupación que se observa en el segundo trimestre del año 2022 es resultado de la venta de los locales que el fondo tenía en el CC La Estación, ya que en la venta se incluyó el local B1-18 que se encontraba vacante desde el mes de marzo 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.*

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

Tabla 1 - Facturación por activo

**Cánones de Arrendamiento 2021**

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
Locales B18-B19-B20 - CC La Estación	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 87
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	\$ 3.054	\$ 4.718	\$ 7.246	\$ 3.437	\$ 5.055	\$ 10.110	\$ 34
DollarCity	\$ 33.216	\$ 33.216	\$ 33.216	\$ 33.216	\$ 33.216	\$ 33.751	\$ 200
<b>Total</b>	<b>\$ 50.793</b>	<b>\$ 52.457</b>	<b>\$ 54.985</b>	<b>\$ 51.176</b>	<b>\$ 52.795</b>	<b>\$ 58.384</b>	<b>\$ 320.590</b>

**Cánones de Arrendamiento 2022**

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
Locales B18-B19-B20 - CC La Estación	\$ 15.339	\$ 15.339	\$ 15.339	\$ 15.339	\$ -	\$ -	\$ 61
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	\$ 25.121	\$ 7.626	\$ 7.625	\$ 8.968	\$ 10.700	\$ 10.700	\$ 71
Locales Davita - DollarCity	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 360
<b>Total</b>	<b>\$ 100.460</b>	<b>\$ 82.965</b>	<b>\$ 82.965</b>	<b>\$ 84.307</b>	<b>\$ 70.700</b>	<b>\$ 70.700</b>	<b>\$ 492.096</b>

Fuente: Progresión SCB S.A.

Los ingresos recibidos por explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el primer semestre de 2022 por valor de \$492.096 miles presentaron un crecimiento del 53,50% frente a los ingresos generados en el primer semestre de 2021 por valor de COP 320.590 miles, como resultado del incremento de las ventas del arrendatario de los locales del CC Aquarela y por el incremento en la participación del fondo en el FA-166 – José Antonio Cubillos del 26,56% al 49,03% en diciembre de 2021.

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

La perspectiva del Fondo es continuar su crecimiento patrimonial y la consecución de activos de inversión que proyecten una buena valorización y que estén generando una buena renta para poder cumplir con las expectativas de rentabilidad a los inversionistas.

## 2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar II presentó al cierre del primer semestre de 2022 un valor total administrado de \$9.972.368 miles, presentando un crecimiento del 9,86% frente al valor administrado al 30 de junio de 2021 por valor de \$ 9.077.330 miles, como resultado de incrementos en los aportes de algunos inversionistas al fondo así como de las valorizaciones de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del fondo y de , 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.

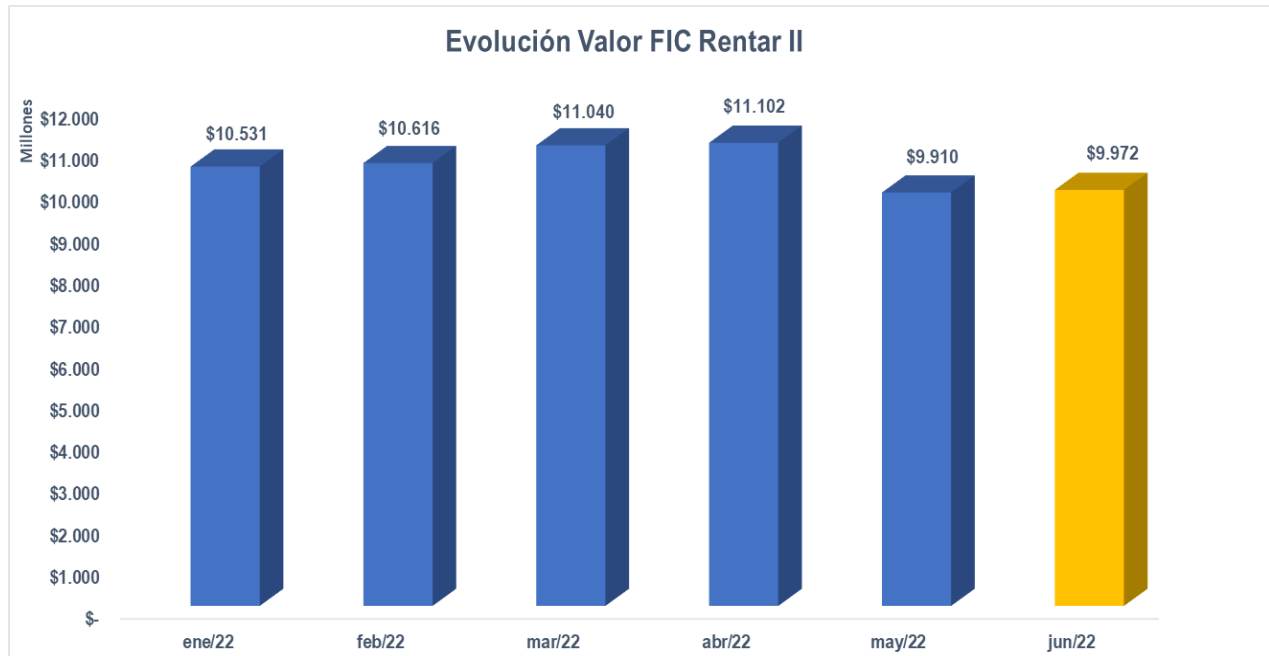
Durante el primer semestre del año, se llevó a cabo la entrega de recursos por \$1.092.411 miles a los 7 inversionistas que ejercieron su derecho de retiro con ocasión a la cesión del fondo de Progresión SAI a Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa, es así como el Fondo durante el primer semestre del año presenta un máximo administrado de \$11.102.304 en el mes de abril a un mínimo, producto de las desinversiones de \$9.910.135 miles.

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

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

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

Gráfica 2 – Evolución valor de fondo

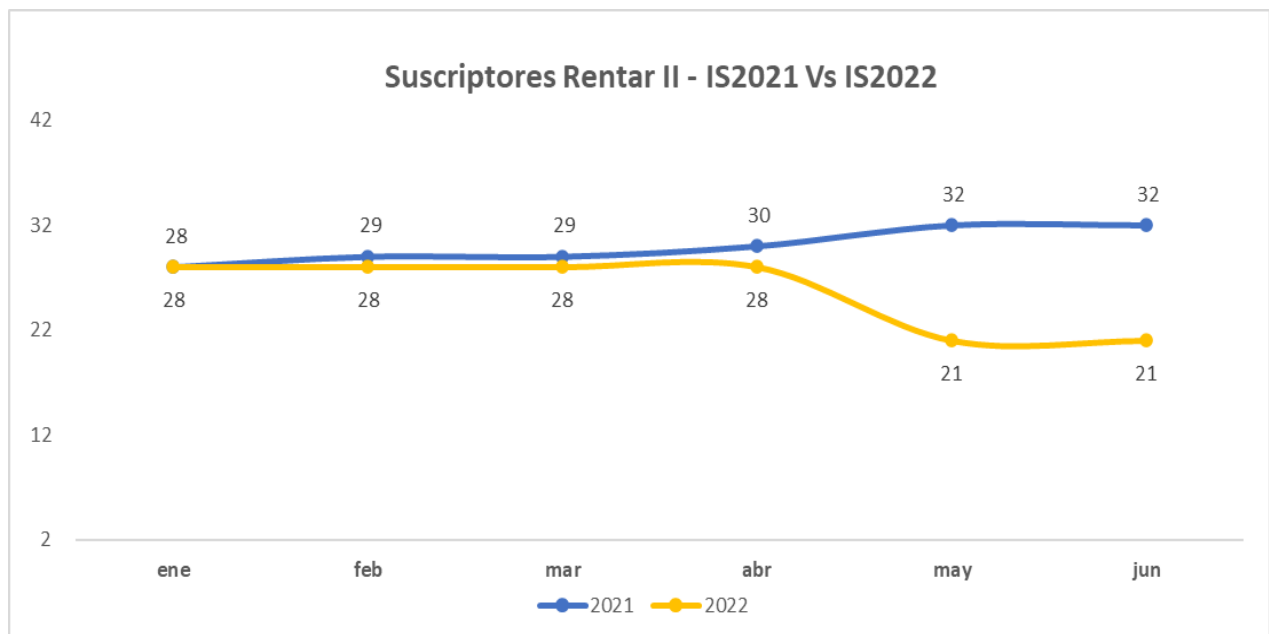


Fuente: Progresión SCB S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar II presentó al 30 de junio de 2022 un total de 21 suscriptores, los cuales representan una disminución del 34,38% con respecto al primer semestre cuando contaba con 32 suscriptores.

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.

Gráfica 3 – Evolución número de inversionistas



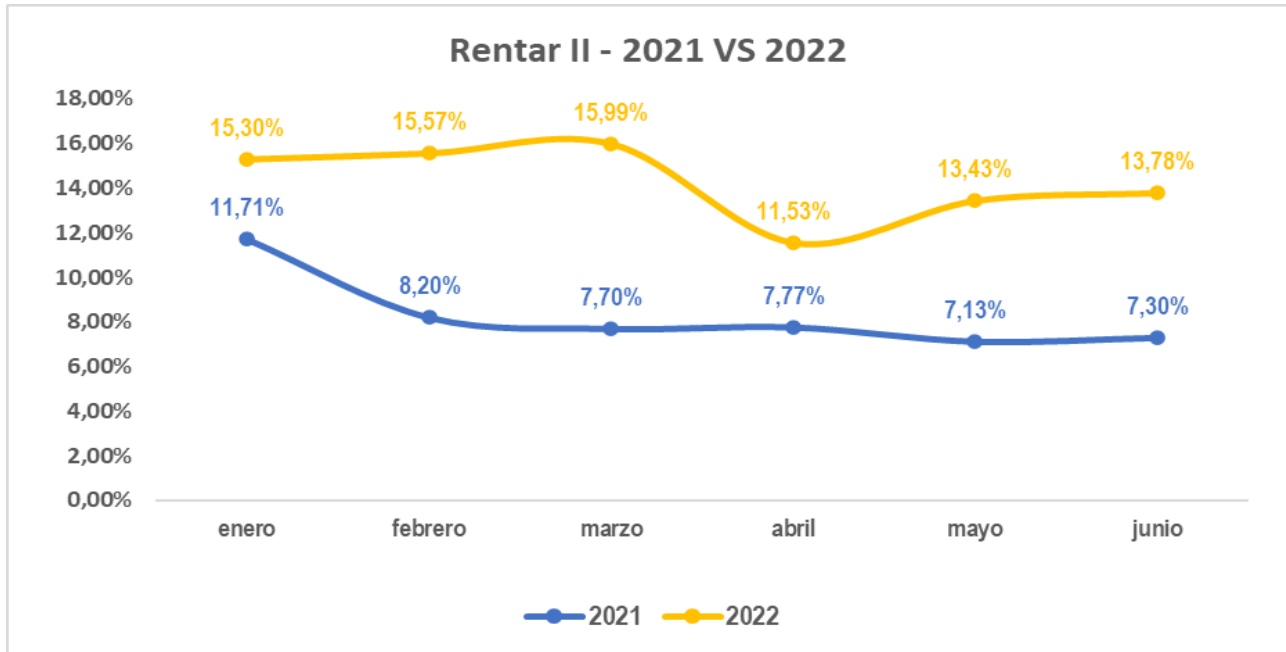
Fuente: Progresión SCB S.A.

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

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

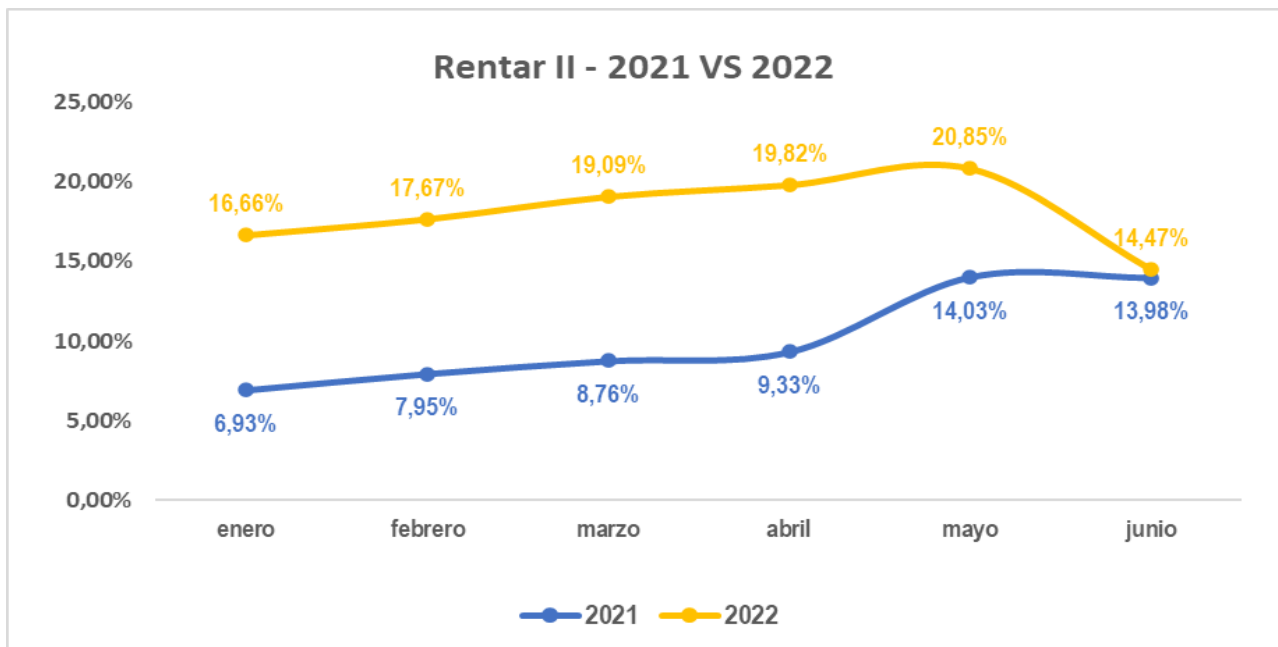
Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2022 una rentabilidad mensual del 13,78% E.A, semestral del 14,47% E.A y anual del 10,56% E.A. Las rentabilidades mensuales, semestrales y anuales del fondo durante el primer semestre del 2022 se ubicaron en promedio en 597 pb, 793 pb y 407 pb por encima de las observadas en el primer semestre del 2021.

Gráfica 4 – Evolución rentabilidades mensuales



Fuente: Progresión SCB S.A.

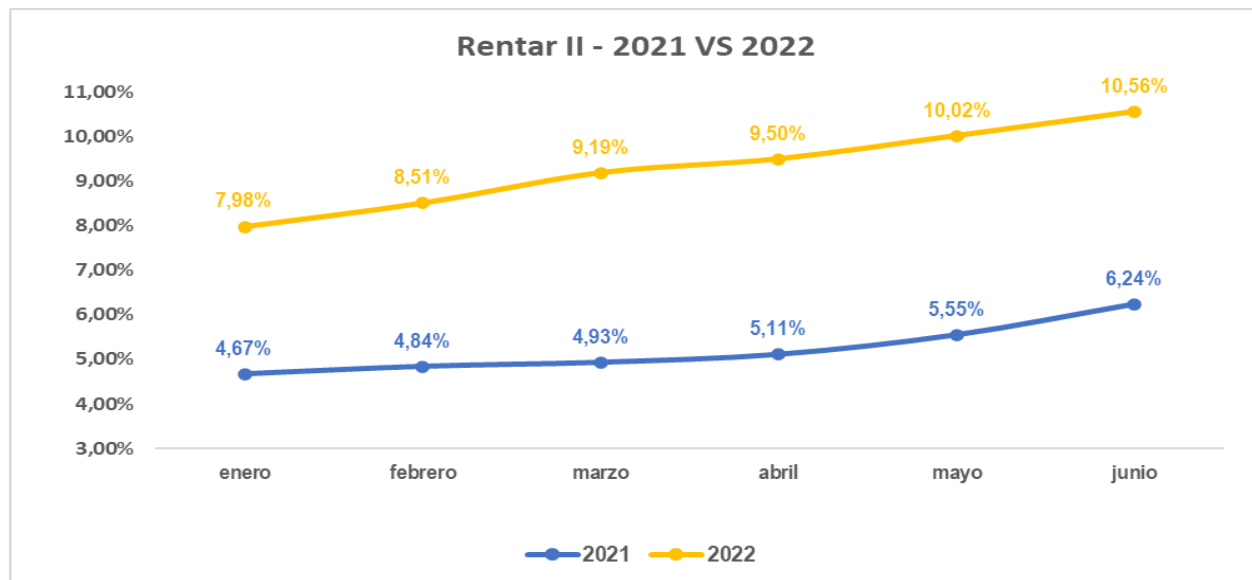
Gráfica 5 – Evolución rentabilidades semestrales



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.*

Gráfica 6 – Evolución rentabilidades anuales



Fuente: Progresión SCB S.A.

Por otra parte, al igual que el primer semestre del año 2021, el portafolio no presentó volatilidades significativas durante el primer semestre del 2022.

Tabla 2 – Volatilidades

Volatilidad Histórica						
Periodo	Último mes	Últimos 6 meses	Año Corrido	Último Año	Últimos dos años	Últimos tres años
I Sem 2021	0,22%	0,23%	0,23%	3,47%	0,00%	0,00%
I Sem 2022	0,97%	0,78%	0,78%	4,94%	0,00%	0,00%

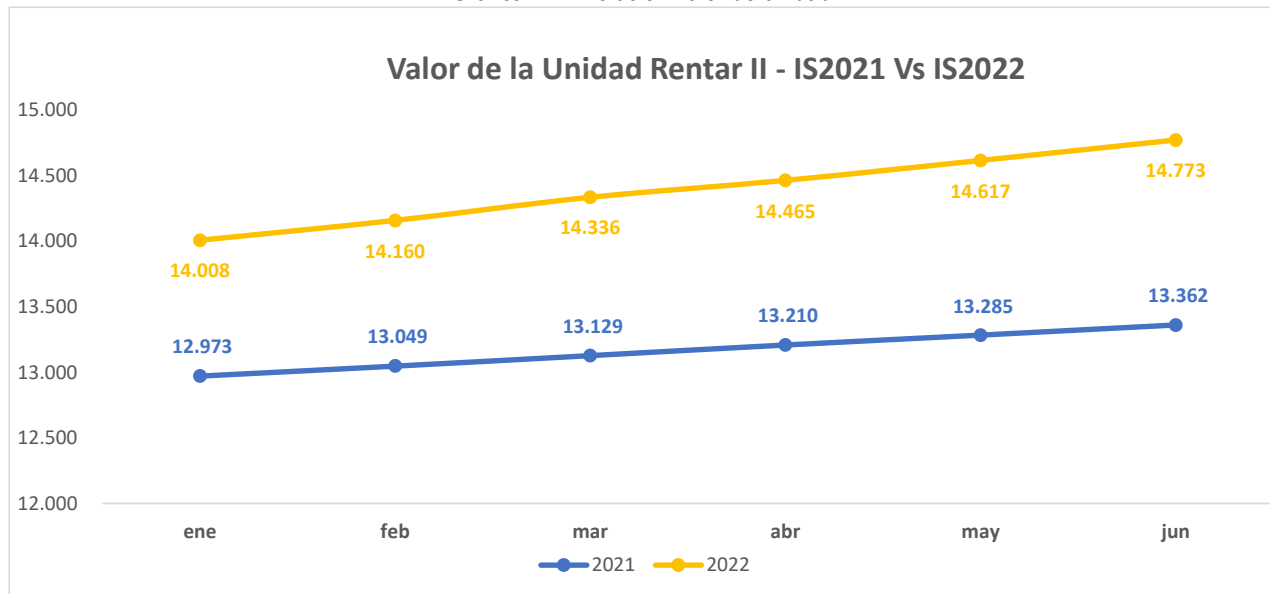
Fuente: Progresión SCB S.A.

## 2.2. Evolución del Valor de Unidad

Respecto al valor de la unidad del FIC, al cierre del 30 de junio de 2022 se registró un valor de \$ 14,77 miles, la cual presentó un crecimiento del 10,56% frente al valor a diciembre de 2021 de \$13,36, sustentado por los rendimientos positivos generados por el vehículo de inversión durante el semestre después de cubrir la totalidad de los gastos de la operación en donde se incluye la utilidad por caja más las valorizaciones de los activos inmobiliarios.

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

Gráfica 7 – Evolución valor de unidad



Fuente: Progresión SCB S.A.

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

### 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 **alto**; 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 Alto, consiste en que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad vulnerable 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.
- La posibilidad de realizar operación apalancadas de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.3.5 del Reglamento.

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.

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, operacional, SARLAFT, Seguridad de la información, Plan de continuidad del negocio) a los que se encuentran expuesto los recursos administrados conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera

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

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

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.

### 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 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.

Si bien los activos principales en los que invierte el Fondo no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, el Fondo puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja en proporción frente al nivel de activos y a los factores de riesgo de mercado por lo cual presenta un nivel de exposición moderado.

Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; para lo cual el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento.

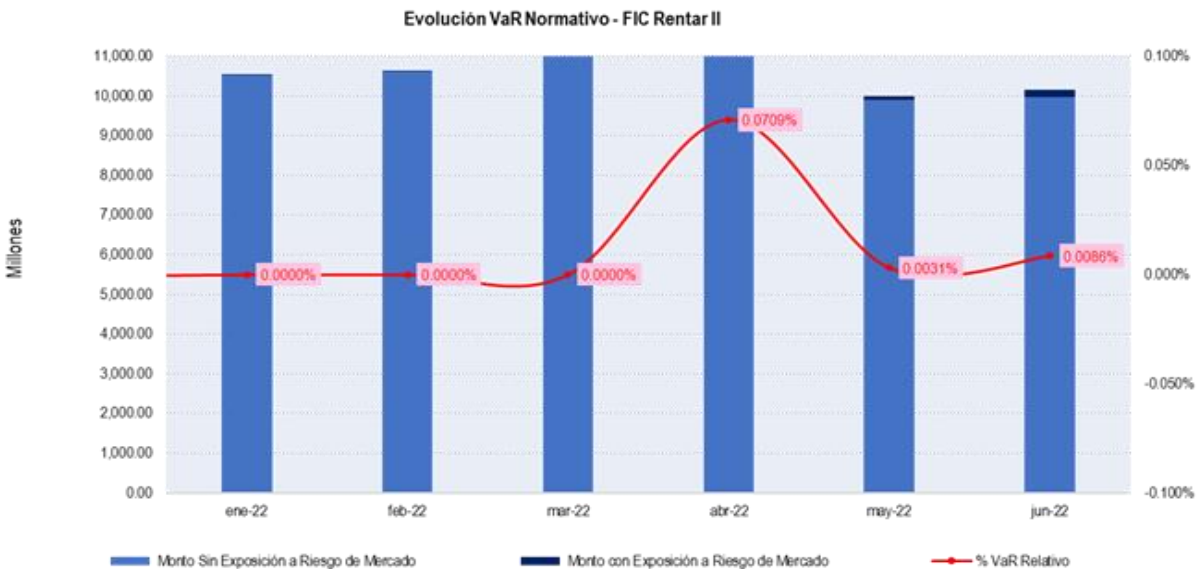
Progresión SCB realiza la gestión de Riesgo de Mercado mediante el monitoreo constate de los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. Los riesgos de mercado se cuantifican a través de modelos 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 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual, 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.

*"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 8 – Evolución del VaR



Fuente: Progresión SCB S.A.

Durante el periodo analizado, la medición del VaR 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.

### 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 no son transados por bolsa, estos pueden considerarse como títulos de relativa iliquidez; así mismo, la inversión en el Fondo es de baja liquidez y 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. 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.

Durante el periodo de análisis, se realizó el seguimiento 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.

### 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.

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

## **INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**

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 por lo cual el riesgo de crédito contraparte del Fondo es moderado.

Este riesgo se mitiga 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.

### **Riesgo de Concentración por inversionista**

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

El riesgo afecta al fondo en relación con el valor de la unidad, cuando un inversionista con una alta concentración de participación realiza un retiro afectando los niveles de liquidez del Fondo e incluso obligar a la Administradora a vender activos, para cubrir el retiro; teniendo el límite máximo de participación por inversionista definido para el Fondo se considera que la exposición a este riesgo es 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.

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

### **Riesgo Operacional**

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

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

Progresión SCB cuenta con un sistema de administración de Riesgo Operacional que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 025 de 2020 y en el Capítulo XXIII - Reglas relativas a la Administración del Riesgo Operacional. Dicho sistema este compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operativo, así mismo como la generación de una cultura en riesgo operacional mediante capacitaciones mensuales y anuales a todos los funcionarios de Progresión.

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

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

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

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

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

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

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

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

### 3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Al cierre del primer semestre de 2022 se cumplió con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 75% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo el 60%).

Durante el semestre de análisis se presentaron incumplimientos puntuales en los límites de porcentaje mínimo activos principales (75%) y porcentaje de concentración individual en entidad bancaria (15%), como resultado de la venta de tres activos del fondo. Dichos límites fueron subsanados con el giro a los inversionistas que ejercieron su derecho a retiro como consecuencia de la cesión del fondo de Progresión SAI a Progresión SCB.

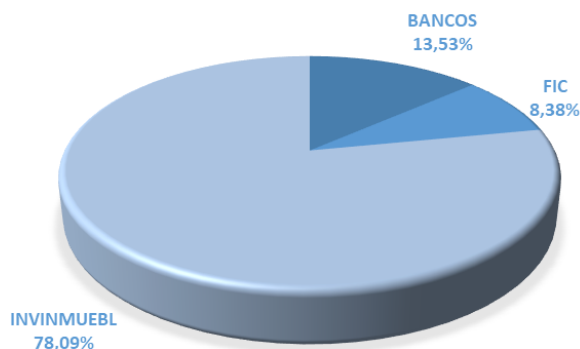
#### Composición del Portafolio

Al corte de 30 de junio de 2022, el 84,16% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios, el 14,11% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias y el 1,72% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija. Por otro lado, al corte de 30 de junio de 2021, el 78,09% del portafolio se encontraba invertido en activos inmobiliarios, el 13,53% se encontraba invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias y el 8,38% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija.

Las variaciones observadas entre los periodos se dan como resultado de: i. El incremento de su participación en el fideicomiso FA-166 – José Antonio Cubillos del 26,56% al 49,03% en diciembre de 2021, ii. de la venta de los locales B1-18, B1-19, y B1-20 del CC La Estación de Cali en el mes de abril de 2021 y iii. de la desinversión que 7 inversionistas del fondo realizaron con ocasión al ejercicio de su derecho de retiro por cambios en la Sociedad Administradora del fondo.

Gráfica 9 – Composición del portafolio I Sem 2021

#### COMPOSICIÓN PORTAFOLIO POR TIPO DE ACTIVO



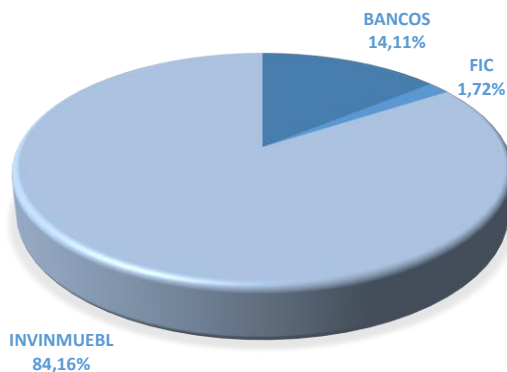
Fuente: Progresión SCB S.A.

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

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

Gráfica 10 – Composición del portafolio I Sem 2022

**COMPOSICIÓN PORTAFOLIO POR TIPO DE ACTIVO**



Fuente: Progresión SCB S.A.

**Portafolio de Inmuebles**

Tabla 3 – Portafolio de inversiones

INVERSIONES DEL FONDO		
	Activo	%
1	FA- 166 Jose Antonio Cubillos	64,32%
2	Local M48- CC Aquarela de Cali	8,13%
3	Local P49- CC Aquarela de Cali	5,73%
4	Local P50- CC Aquarela de Cali	5,73%
5	Credicorp Alta Liquidez	1,50%
6	Credicorp Vista	0,22%

Fuente: Progresión SCB S.A.

Por otra parte, el plazo promedio ponderado del portafolio incluyendo disponible al 30 de junio de 2022 se encontraba en 6.914 días, dando cumplimiento con el límite de mantener una duración menor a 10.800 días y siendo superior al plazo promedio del primer semestre de 2021 cuando se ubicó en 6.700,50.

Tabla 4 – Plazo promedio del portafolio

Periodo	Plazo promedio ponderado incluyendo disponible		Plazo promedio ponderado incluyendo disponible		Duración Años
	Días	Años	Días	Años	
I Sem 2021	6.700,50	18,36	7.748,57	21,23	21,23
I Sem 2022	6.914,17	18,94	8.215,00	22,51	22,51

Fuente: Progresión SCB S.A.

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

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

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

Tabla 5 – Inversiones por plazo

Inversión por Plazos	Participación	Participación
	30.06.2022	30.06.2021
1 a 180 Días	2,01%	9,69%
181 a 365 Días	0	0
1 a 3 Años	0	0
3 a 5 Años	0	0
Más de 5 años	97,99%	90,31%

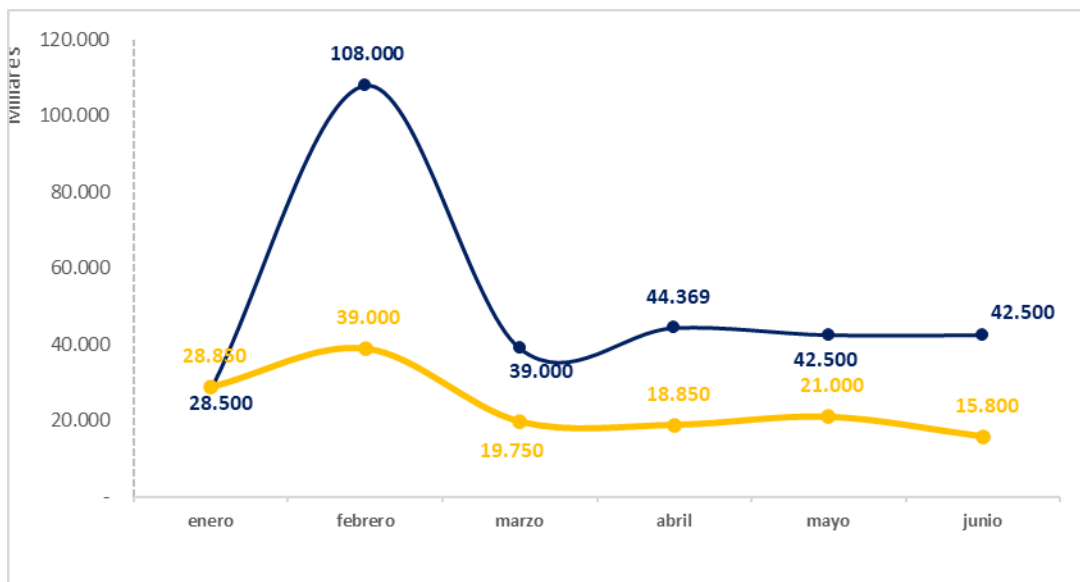
Fuente: Progresión SCB S.A.

#### 4. DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS

Durante el primer semestre de 2022 se distribuyeron rendimientos por \$304.368 miles los cuales representan un incremento de 46,99% con respecto a lo distribuido en el primer semestre del año 2021.

Por otra parte, en el mes de mayo se repartió a los inversionistas el 60,72% (equivalentes a \$210.631 miles de la ganancia que por valorización presentaron los locales B1-18, B1-19 y B1-20 del CC La Estación de Cali desde el 31 de octubre de 2019 (fecha en que se adquirieron) a la fecha de venta el 22 de abril de 2022.

Gráfica 11 – Distribución de rendimientos



Fuente: Progresión SCB S.A.

#### 5. ESTADOS FINANCIEROS

##### 5.1. 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

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

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

o cualquier otra modalidad utilizada para recibir una compensación por la entrega de inmuebles a terceros para su propio usufructúo.

- b. 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.
- c. El patrimonio está conformado por los aportes de los suscriptores más el resultado del ejercicio del fondo.

Tabla 6 – Balance General

Estado de Resultado (Expresado en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/6/2022	30/6/2022	30/6/2021	30/6/2021	30/06/2021 a 30/06/2022
<b>DISPONIBLE</b>					
Cuentas Corrientes y de Ahorro	1.410.280	14,07%	1.229.415	13,44%	14,71%
Participación en Fondos de Inversión Colectiva	172.383	1,72%	761.532	8,33%	-77,36%
Cuentas por Cobrar	5.255	0,05%	5.615	0,06%	-6,41%
<b>INVERSIONES</b>					
Activos materiales	8.411.072	83,91%	7.097.181	77,59%	18,51%
Otros Activos	24.851	0,25%	53.091	0,58%	-53,19%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>10.023.840</b>	<b>100,00%</b>	<b>9.146.834</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,59%</b>
Pasivo	51.472	-0,51%	69.504	-0,76%	-25,94%
Patrimonio	9.972.369	-99,49%	9.077.331	-99,24%	9,86%
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>- 10.023.840</b>	<b>100,00%</b>	<b>- 9.146.834</b>	<b>100,00%</b>	<b>9,59%</b>

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del fondo al 30 de junio de 2022 presentó un valor de \$10.023.840 miles, el cual registró un incremento del 9,59% frente al presentado al 30 de junio de 2021 por valor de \$9.146.834 miles, generado por el aumento en el valor razonable de los activos de inversión (inmuebles), el ingreso de nuevos aportes y por el incremento en 22,47% en su participación en el fideicomiso FA-166 – José Antonio Cubillos

El activo se encuentra concentrado en un 83,91% en las propiedades de inversión (activos materiales) los cuales crecieron en un 18,51% respecto al cierre del primer semestre de 2021 por la incorporación de la nueva participación en el fideicomiso FA-166. José Antonio Cubillos y la valorización de los activos durante los primeros meses de 2022, seguido en un 14,07% por los recursos disponibles en cuentas de ahorro remuneradas.

Por otra parte, el FIC registró un pasivo al 30 de junio de 2022 por valor de \$51.472 miles, el cual disminuyó un 25,94% respecto al pasivo que por \$69.504 miles, registró al cierre del 30 de junio de 2021 y el cual corresponde en \$27.102 miles a impuestos sobre las ventas y complementarios por pagar los cuales se cancelan bimestralmente y en \$20.160 miles a comisiones por pagar a la Sociedad Administradora las cuales se causan diariamente y se cancelan mes vencido.

Para el cierre del primer semestre del 2022 se presentó un patrimonio total del fondo por valor de \$9.972.362 miles, el cual representa un incremento del 9,59% con respecto al cierre del primer semestre de 2021, lo anterior como consecuencia de la utilidad del ejercicio semestral y la incorporación de la nueva en el fideicomiso FA-166 – José Antonio Cubillos.

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

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

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 emite el Fondo, así como lo 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 de Inversión Colectiva, cuando las circunstancias así lo exijan.
  9. El valor de los seguros y amparos de los activos del fondo de inversión colectiva, distintos de la cobertura a que se refiere el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010.
  10. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo de Inversión Colectiva y en todas aquellas transacciones que se deriven de la operación del Fondo, incluidos aquellos por operaciones de endeudamiento que realice en Fondo.
  11. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas, en los casos en que dichas reuniones no se originen por actuaciones de la Sociedad Administradora.
  12. Los impuestos, contribuciones, valorizaciones y en general cualquier tributo o carga que gravan directamente los valores, los activos o los ingresos del Fondo de Inversión Colectiva o el Fondo mismo en atención a su existencia u operación.
  13. Las comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y realización de operaciones, en las que se incluyen las comisiones de estructuración, corretaje o intermediación para la adquisición o venta de activos inmobiliarios, así como la participación en sistemas de negociación, información, autorregulación u operación financiera o bursátil. Para la escogencia y remuneración de los intermediarios con los cuales se realizarán las operaciones del Fondo, el Comité de inversiones deberá aprobarlos y la Sociedad Administradora aplicará los cupos de Contraparte aprobados por la Junta Directiva, los cuales son establecidos por el modelo de análisis adoptado por la dicha sociedad, Para el caso de las firmas comisionistas de bolsa el precio de cierre de las operaciones tiene incluido el valor de la remuneración.
  14. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo pasivos, simultáneas pasivas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas, si hay lugar a ello.
  15. Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionadas con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.
  16. Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello
  17. Los gastos asociados a la liquidación del Fondo
  18. Los gastos asociados al Comité de inversiones relacionados a la remuneración de sus miembros que tengan la calidad de miembros externos e independientes de la Sociedad Administradora.
  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.

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

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

20. Los costos derivados de los contratos suscritos por parte de la Sociedad Administradora, para la Proveeduría de Precios para la Valoración de los activos que conforman el portafolio de la Fondo de inversión colectiva, si hay lugar a ello.
21. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del fondo de inversión colectiva.
- c. La comisión de administración del fondo se establece de la siguiente manera:
- Comisión previa y fija de 2.5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior. Dicha comisión se liquidará y causará diariamente, pero se cancelará mensualmente a la Sociedad Administradora.

Tabla 7 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (Expresado en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/6/2022	30/06/2022	30/6/2021	30/6/2021	30/06/2021 a 30/06/2022
<b>INGRESOS DE OPERACIONES</b>	<b>1.037.331</b>	<b>100,00%</b>	<b>529.679</b>	<b>100,00%</b>	<b>95,84%</b>
Valorización de Inmuebles	539.890	52,05%	203.997	38,51%	164,66%
Rendimientos Fondo de Inversión	3.027	0,29%	4.201	0,79%	-27,94%
Rendimientos Cuentas de Ahorro	10.019	0,97%	5.831	1,10%	71,83%
Arrendamientos	484.395	46,70%	315.650	59,59%	53,46%
<b>GASTOS DE OPERACIONES</b>	<b>351.070</b>	<b>33,84%</b>	<b>187.744</b>	<b>35,44%</b>	<b>86,99%</b>
Comisión de Administración	135.672	38,65%	113.868	60,65%	19,15%
Revisoría Fiscal	4.688	1,34%	5.316	2,83%	-11,82%
Custodia de Títulos	261	0,07%	270	0,14%	-3,55%
Servicios de intermediación	6.799	1,94%	6.733	3,59%	0,98%
Avalúos	4.020	1,15%	2.100	1,12%	91,43%
Otros	157.896	44,98%	18.611	9,91%	748,41%
Impuestos y Tasas	33.619	9,58%	29.921	15,94%	12,36%
Precia Proveedor de Precios	-	0,00%	-	0,00%	0,00%
Administración Locales	7.699	2,19%	10.602	5,65%	0,00%
Gastos Bancarios	416	0,12%	322	0,17%	29,28%
<b>GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS</b>	<b>686.261</b>	<b>66,16%</b>	<b>341.935</b>	<b>64,56%</b>	<b>100,70%</b>

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 30 de junio de 2022 se registraron ingresos por valor de \$1.037.331 miles, los cuales representan un crecimiento del 95,84% frente a los ingresos generados al 30 de junio de 2021 por valor de \$529.679 miles, lo anterior, como resultado de la inversión realizada por el fondo en diciembre del año 2021. Por otra parte, los ingresos por arrendamiento cerraron el primer semestre de 2022 en un monto de \$484.395 miles, creciendo en 53,46% con respecto al primer semestre de 2021, así mismo se refleja una mejor valorización en los inmuebles, los cuales crecieron en un 164,66%. A la fecha se está a la espera de realizar los ajustes en su valor razonable durante el mes de julio con los nuevos valores otorgados por el proveedor de precios.

Los ingresos se encuentran representados en un 52,05% por las valorizaciones de los activos inmobiliarios, seguido en un 46,70% por los cánones de arrendamiento y en un 1,26% por los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro remuneradas y Fondos de Inversión Colectiva Abiertos.

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



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

Los gastos operacionales al 30 de junio de 2022 presentaron un valor de \$351.070 miles, los cuales fueron superiores, en 86,99, en comparación al primer semestre de 2021 por valor de \$187.744 miles, lo anterior debido al incremento en el valor de la comisión del fondo y la pérdida en valoración a precios de mercado en la venta de los locales del CC La Estación.<sup>1</sup>

Para el final del periodo, el fondo registró una utilidad del ejercicio por \$ 686.261 miles, el cual es superior a la utilidad registrada el primer semestre de 2021 por valor de \$341.935 miles.

### 6. INFORMACIÓN RELEVANTE

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

#### Transacciones con Partes Relacionadas

Al cierre de junio de 2022, se mantienen las siguientes transacciones con partes relacionadas:

- Inversión de recursos por parte de la Sociedad Administradora, accionistas o sus familiares:

Tabla 8 – Partes Relacionadas

Tipo Inversionista	Valor Fondo 30/06/22	Inversión Parte Relacionada	% Participación
Relacionados	9.972.369	4.446.124,42	44,58%
Sociedad Administradora		134.952,28	1,35%

Fuente: Progresión SCB SA – Cifras en miles

<sup>1</sup> La pérdida en valoración a precios de mercado de los locales del CC La Estación ascendió a \$131.310 miles, la cual fue compensada por una ganancia en valoración de \$138.538 miles.

*“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.*