INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBLIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
PRIMER SEMESTRE DE 2018

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 este 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 MM aportados por los suscriptores. Al cierre del primer semestre de 2018 el FIC llevaba un (1) año y medio de funcionamiento desde su apertura, periodo en el cual se realizaron las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de seis (6) inmuebles que constituyen el portafolio actual; de estos, cuatro (4) se encuentran totalmente arrendados y se percibe el 100% de la renta desde el mes de agosto de 2017 y dos (2) corresponden a lotes en Bogotá y Chiquinquirá en los cuales se proyecta realizar desarrollos comerciales para arriendo.

Adicionalmente, se firmó al cierre del año 2017 una promesa de compraventa para la adquisición de un inmueble en la ciudad de Villavicencio por valor de COP 8.705.000M del cual se realizó un primer abono por valor de COP 2.600.000M y se negociaron unos pagos futuros a realizar en las siguientes fechas:

Tabla 1 – Fechas y valores de pago

FECHA	VALOR
21/12/2018	425.000.000
27/06/2019	300.000.000
20/12/2019	300.000.000
25/06/2020	400.000.000
23/12/2020	400.000.000
24/06/2021	400.000.000
23/12/2021	400.000.000
23/06/2022	480.000.000
23/12/2022	3.000.000.000
Total	**6.105.000.000**

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión 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.

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre del 30 de junio de 2018 un valor total administrado de COP 63.575.440M, presentando un crecimiento del 7.73% con respecto al valor administrado al 31 de diciembre de 2017 por valor de COP 59.016.379M, lo cual se dio como resultado de los ajustes en valoración de los inmuebles por modelo del proveedor de precios y los recursos que se han recibido por canones de arrendamiento.

Gráfica 1 – Evolución valor de fondo



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

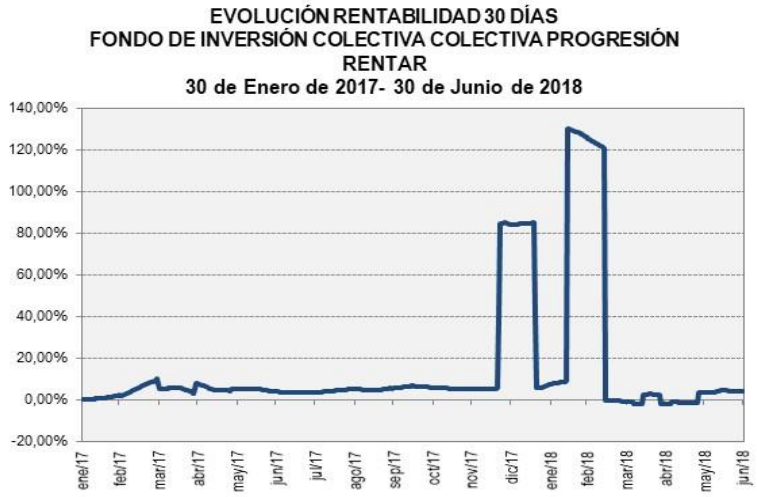
En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 30 de junio de 2018 un total de siete (7) suscriptores, los cuales se mantiene con respecto al cierre de diciembre de 2017.

Con respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2018 una rentabilidad neta a 30 días del 3.89% E.A, a 180 días del 16.24% E.A y a un año del 15.43% E.A.

La rentabilidad a 180 y 365 días tiene incorporado los ajustes por valorizaciones de los activos inmobiliarios contra los avalúos comerciales que se realizaron para el cierre del año 2017, el ajuste frente al modelo de valoración entregado por el proveedor de precios en el primer trimestre del año 2018 y los gastos asumidos de los inmuebles (impuestos prediales y seguros todo riesgo).

"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 – Evolución rentabilidad



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

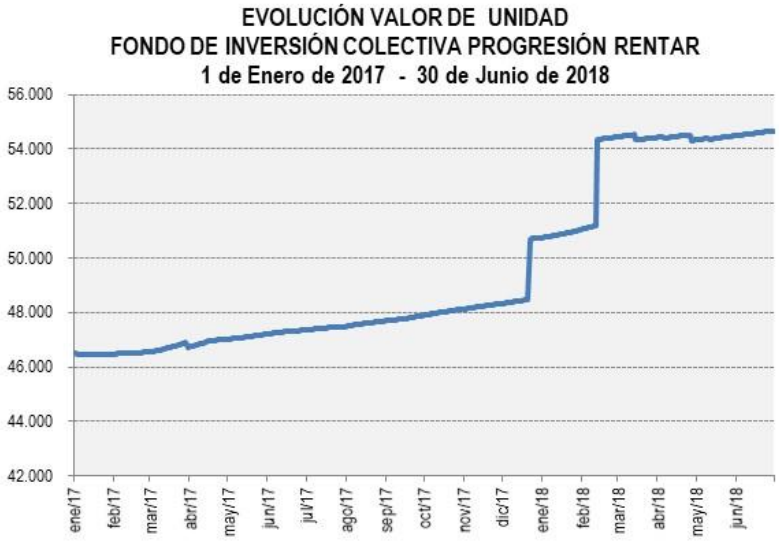
La estrategia inicial del fondo está encaminada a la consecución y consolidación de portafolio con un número importantes de activos principales (inmuebles) que generen rentas periódicas para sus inversionistas.

Así mismo, la volatilidad presentada durante los primeros seis (6) meses del año fue alta, debido a los ajustes de la valoración de los inmuebles frente a avalúos comerciales, el modelo del proveedor de precios y los gastos asumidos en la cancelación de impuestos prediales y pólizas de seguro todo riesgo.

2.2. Evolución del Valor de Unidad

El valor de la unidad del FIC presentó un crecimiento constante durante el primer semestre de 2018, al pasar el valor de la unidad de COP 50.740,59 al corte del 31 de diciembre de 2017 a un valor de COP 54.660.34 al 30 de junio de 2018, lo que representa un crecimiento del 7.73%.

Gráfica 3 – Evolución valor de unidad



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión 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.

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 con un miembro independiente y dos miembros delegados por la sociedad, el cual realiza el análisis y la aprobación de las inversiones presentadas por la administración de la sociedad como gestor del fondo, 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 al 30 de junio de 2018 es de 10.111,42 días, cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días.

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

Tabla 1 – Inversiones por plazo

INVERSIONES POR PLAZO	PARTICIPACIÓN
1 a 180 Días	0,56%
180 a 365 Días	0,00%
1 a 3 Años	0,00%
3 a 5 Años	0,00%
Más de 5 años	99,44%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

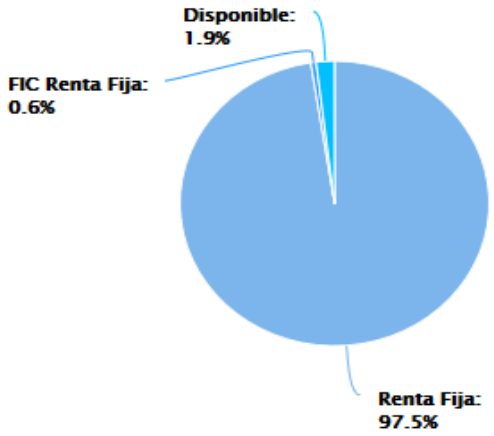
3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Para el cierre del año 2017, se cumplieron 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.

Composición del Portafolio

Al corte de 30 de junio de 2018, el 97.5% del portafolio se encuentra invertido en inmuebles, el 1.9% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias y el 0.6% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos.

Gráfica 4 – Composición del portafolio



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión 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.

Las inversiones principales al cierre del primer semestre de 2018 estaban conformadas de la siguiente manera:

1. 100% de inmueble en la ciudad de Bogotá ubicado en la carrera 7 No 45 – 55, en el cual se va a desarrollar proyecto comercial y de vivienda.
2. 100% de inmueble en la ciudad de Bogotá ubicado en la calle 134ª No 45 – 95, en el cual se tiene una vitrina comercial, locales comerciales y oficinas.
3. 100% de inmueble en la ciudad de Tunja ubicado en la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada, en el que se tiene vitrinas para concesionarios.
4. 100% de inmueble en la ciudad de Tunja ubicado en la carrera 6 No 51 – 50 Bodega No 24 en el Centro Empresarial Granada, en el que se tienen locales comerciales.
5. Lote en la vereda Tierra de Páez en Chiquinquirá, en el cual se va a desarrollar proyecto de vitrinas y locales comerciales.
6. 53% de locales en la ciudad de Bogotá ubicados en la calle 38ª Sur No 34 – 50 del Centro Comercial Centro Mayor.
7. Primer pago por valor de COP 2.600.000M sobre Lote Condominio 1ª Villavicencio el cual se negocio por valor de COP 8.705.000M.

Portafolio de Inmuebles

Tabla 2 – Portafolio de inversiones

	INVERSIONES DEL FONDO	%
1	Carrera 6 # 51 - 50 Vitrinas Centro Empresarial Granada	39,64%
2	Calle 134a # 45 - 95	22,24%
3	Calle 38a Sur # 34D - 50 LC 1 - 120 y AK 27 # 38a - 61 SUR CC Centro Mayor	13,98%
4	Carrera 6 # 51 - 50 BG # 24 Centro Empresarial Granada	13,69%
5	Promesa Lote Condominio 1a Villavicencio	4,09%
6	Carrera 7 # 45 - 55	3,46%
7	FIC Fonval - Credicorp	0,55%
8	Lote San Felipe - Vereda Tierra de Páez	0,33%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto a sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 97.5% en sector inmobiliario.

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
	30/06/2018	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2017	30/06/2018 a 31/12/2017
DISPONIBLE					
Efectivo	1.321.332,32	2,07%	877.106,48	1,55%	50,65%
Cuentas x Cobrar	79.028,94	0,12%	23.369,73	0,04%	238,17%
INVERSIONES					
Propiedad de Inversión	59.341.992,97	93,17%	55.432.797,01	97,85%	7,05%
Participación en Fondos a la Vista	346.970,99	0,54%	314.833,29	0,56%	0,00%
Anticipos Promesa	2.600.000,00	4,08%	2.600.000,00	0,00%	0,00%
TOTAL ACTIVO	**63.689.325,22**	**100%**	**56.648.106,51**	**100%**	**12,43%**
PASIVO	113.884,69	0,18%	231.727,08	0,39%	-50,85%
PATRIMONIO	63.575.440,53	99,82%	59.016.379,43	99,61%	7,73%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**63.689.325,22**	**100%**	**59.248.106,51**	**100%**	**7,50%**

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

El activo del fondo con corte a 30 de junio de 2018 registró un valor de COP 63.689.325M con un crecimiento del 12.43% con respecto al cierre del año 2017, como resultado de la valorización de los inmuebles que componen el portafolio del fondo y los recursos recibidos por canones de arrendamientos. El activo se encuentra concentrado en un 93.17% en propiedades de inversión (inmuebles), en un 4.08% en el primer pago de una promesa de compraventa para la adquisición de un inmueble en Villavicencio, en un 2.07% en recursos en efectivo en cuentas de ahorro remuneradas y en un 0.54% en inversiones en fondos de inversión colectiva abiertos.

Para el corte de junio de 2018, el fondo registraba un patrimonio por valor de COP 63.575.440M y un pasivo por COP 113.884M, correspondiente principalmente a COP 72.761M de IVA por pagar de los canones de arrendamiento, COP 12.566M de cuenta por pagar por administración de inmueble del Centro Comercial Centro Mayor y COP 10.724M de comisiones de administración por cancelar.

Tabla 4 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2018	30/06/2018	31/12/2017	31/12/2017	30/06/2018 a 31/12/2017
INGRESOS DE OPERACIONES	**5.352.419,61**	**100%**	**5.074.237,46**	**100%**	**5,48%**
Canones	1.344.982,69	25,13%	1.216.362,45	23,97%	0,00%
Valorización	3.909.195,95	73,04%	3.837.637,00	75,63%	1,86%
Otros	98.240,97	1,84%	20.238,01	0,40%	385,43%
GASTOS DE OPERACIONES	**788.731,70**	**14,74%**	**333.729,57**	**6,58%**	**136,34%**
Comisión Administración	64.500,37	8,18%	97.353,35	29,17%	-33,75%
Impuestos y Tasas	566.768,90	71,86%	131.453,92	39,39%	0,00%
Seguros	53.075,42	6,73%	39.000,00	11,69%	0,00%
Gasto Congribución SFC	2.926,56	0,37%	4.426,30	1,33%	0,00%
Custodia de Valores	2.656,21	0,34%	17.770,30	5,32%	0,00%
Infovalmer	18.774,96	2,38%	2.675,54	0,80%	601,73%
BVC - Pantallas	285,99	0,04%	655,73	0,20%	0,00%
Comisión Administración Centro Mayor	63.360,00	8,03%	35.330,00	10,59%	0,00%
Revisoria Fiscal	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Otros (Legales, etc)	16.383,29	2,08%	5.064,43	1,52%	223,50%
GASTOS NO OPERACIONALES	**4.626,82**	**0,09%**	**14.072,39**	**0,28%**	**-67,12%**
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	**4.559.061,09**	**85,18%**	**4.726.435,50**	**93,15%**	**-3,54%**

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA

"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.

A junio de 2018, el fondo generó ingresos por valor de COP 5.352.419M que representan un 5.48% más de los ingresos generados durante todo el año 2017, derivado a que para el año anterior se empezaron a recibir la totalidad de los canones de los inmuebles a partir del mes de agosto. Los ingresos están compuestos en un 73.04% por las valorizaciones de los inmuebles adquiridos, en un 25.13% de los ingresos por canones de arrendamiento facturados y en un 1.84% de los ingresos generados por rendimientos financieros (COP 29.230M) y recuperaciones de pago de predial de inmueble de Centro Mayor (COP 62.875M), con los cuales se logra cubrir los gastos operacionales por COP 788.731M correspondientes en un 71.86% a los impuestos cancelados por prediales de los inmuebles, en un 8.18% por los gastos cancelados de comisión de administración a la Sociedad Administradora, en un 6.73% por los gastos de seguros todo riesgo, en un 8.03% por el gasto por servicios prestados por administración del inmueble del Centro Comercial Centro Mayor, en un 2.38% por el pago al proveedor de precios y en un 2.08% de otros correspondientes principalmente a honorarios por estudio técnico de inmueble Calle 134 y Tunja.

"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.