INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBLIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
SEGUNDO 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 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 MM aportados por los suscriptores. Al cierre del año 2018 el FIC cumplió dos (2) años en operación, 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, al cierre del año 2018 se firmó la escritura para la adquisición de un inmueble en Villavicencio por valor de COP 8.705.000M de cual se había firmado su promesa de compraventa en diciembre del año 2017 y se habían realizado abonos a la fecha por valor de COP 5.250.000M. Para cancelar el saldo restante del inmueble se acordó mediante un otrosí a la promesa de compraventa realizar pagos durante dos (2) años de la siguiente manera:

Tabla 1 – Fechas y valores de pago

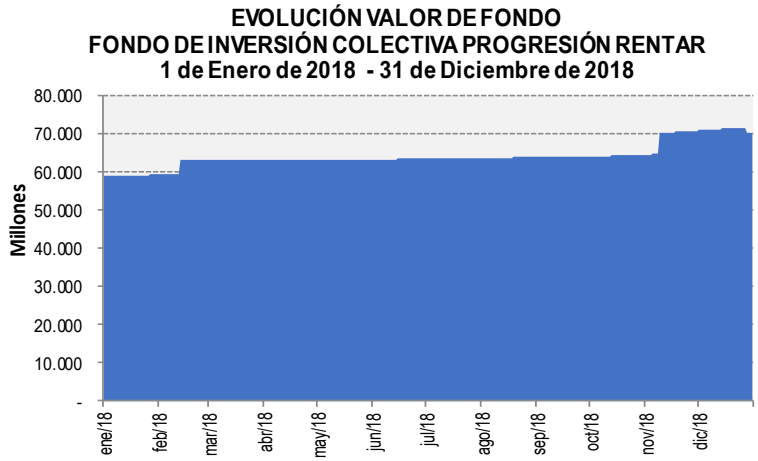
Cronograma de pagos	
Fecha	**Valor**
15/01/2019	800.000.000
15/05/2019	100.000.000
14/06/2019	200.000.000
15/07/2019	300.000.000
16/09/2019	100.000.000
15/11/2019	100.000.000
16/12/2019	600.000.000
16/06/2020	100.000.000
18/12/2020	1.155.000.000

"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 31 de diciembre de 2018 un valor total administrado de COP 70.495.170M, presentando un crecimiento del 19,45% frente 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 realizados en la valoración de los inmuebles por el modelo entregado por el proveedor de precios y los recursos que se han recibido por los canones de arrendamiento facturados.

Gráfica 1 – Evolución valor de fondo

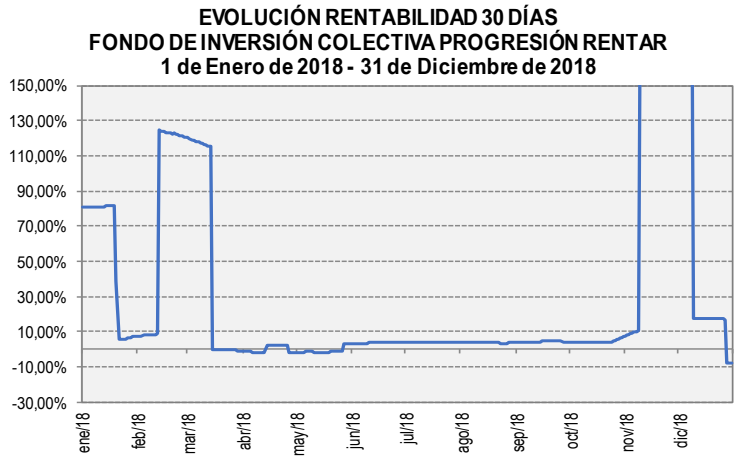


Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 31 de diciembre de 2018 un total de siete (7) suscriptores, los cuales se mantienen con respecto al cierre de diciembre de 2017.

Con respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 31 de diciembre de 2018 una rentabilidad neta negativa a 30 días del -8.89% E.A y una rentabilidad positiva a 180 días del 22,86% E.A y a un año del 19,45% E.A. La rentabilidad negativa esta dada por los ajustes realizados en cada uno de los activos que componen el portafolio del fondo frente al modelo de valoración ajustado entregado a finales de diciembre por el proveedor de precios en el cual se tuvieron en cuenta los avalúos practicados para el cierre del año 2018. No obstante, la rentabilidad a 180 y 365 días tiene incorporado la valoración corrida de los activos inmobiliarios durante el año.

Gráfica 2 – Evolución rentabilidad



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.

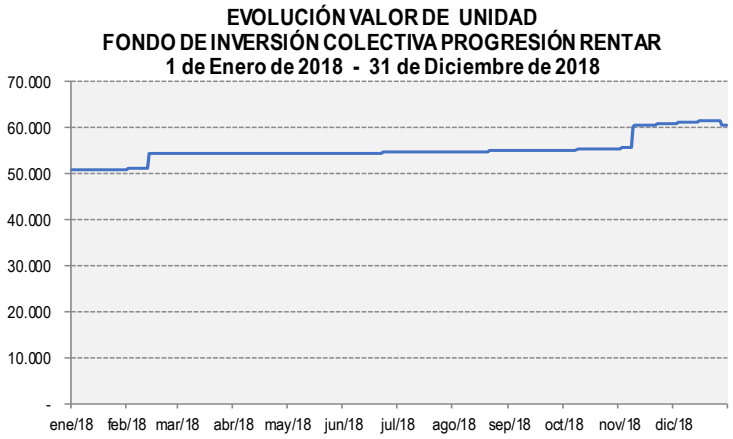
Así mismo, la volatilidad presentada durante los dos semestres del año fue estable debido a que la valoración de los activos por la tasa entregada por el proveedor de precios se aplicó de manera constante y se realizó el ajuste respectivo anual para el cierre del año

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

2.2. Evolución del Valor de Unidad

El valor de la unidad del FIC presentó un crecimiento constante durante el año 2018, al pasar de un valor de COP 50.740,59 al corte del 31 de diciembre de 2017 a un valor de COP 60.609.72 al 31 de diciembre de 2018, lo que representa un crecimiento del 19,45%.

Gráfica 3 – Evolución valor de unidad



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

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 31 de diciembre de 2018 es de 10.044,53 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	0,02%
180 a 365 Días	0,00%
1 a 3 Años	0,00%
3 a 5 Años	0,00%
Más de 5 años	99,98%

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.

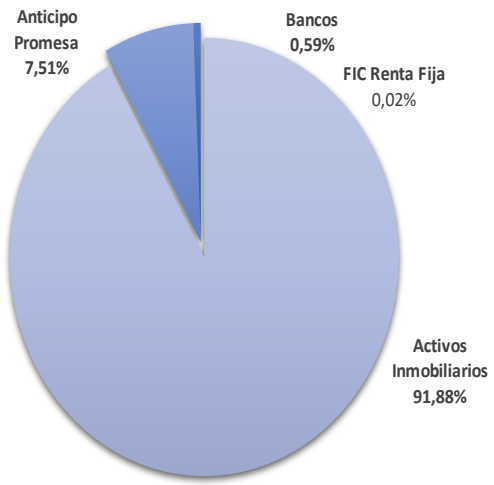
3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Para el cierre del año 2018, se cumplieron 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.

Composición del Portafolio

Al corte de 31 de diciembre de 2018, el 91,88% del portafolio se encuentra invertido en inmuebles, el 7,51% en un anticipo para compra de inmueble en Villavicencio, el 0,59% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias y el 0,02% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija.

Gráfica 4 – Composición del portafolio



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Las inversiones principales al cierre del segundo 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 los locales 1 al 120 en la ciudad de Bogotá ubicados en la calle 38ª Sur No 34 – 50 del Centro Comercial Centro Mayor.
7. Abonos por valor de COP 5.250.000M por compra de Lote Condominio 1ª en la ciudad de Villavicencio el cual se negocio por valor de COP 8.705.000M.

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

Portafolio de Inmuebles

Tabla 2 – Portafolio de inversiones

	INVERSIONES DEL FONDO	%
1	Carrera 6 # 51 - 50 Vitrinas Centro Empresarial Granada	37,49%
2	Calle 134a # 45 - 95	22,27%
3	Carrera 6 # 51 - 50 BG # 24 Centro Empresarial Granada	14,10%
4	Calle 38a Sur # 34D - 50 LC 1 - 120 y AK 27 # 38a - 61 SUR CC Centro Mayor	13,59%
5	Promesa Lote Condominio 1a Villavicencio	7,45%
6	Carrera 7 # 45 - 55	3,24%
7	Lote San Felipe - Vereda Tierra de Páez	0,39%
8	FIC Fonval - Credicorp	0,02%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto a sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 99,39% 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.

Tabla 3 – Balance General

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2018 a 31/12/2017
DISPONIBLE					
Efectivo	415.655,69	0,59%	877.106,48	1,48%	-52,61%
Cuentas x Cobrar	961.458,80	1,36%	23.369,73	0,04%	4014,12%
Gastos Pagados por Anticipado	5.847,79	0,01%	0,00	0,00%	0,00%
Anticipos de Impuestos	23.979,23	0,03%	0,00	0,00%	0,00%
INVERSIONES					
Propiedad de Inversión	64.211.430,89	90,59%	55.432.797,01	93,56%	15,84%
Participación en Fondos a la Vista	11.456,53	0,02%	314.833,29	0,53%	0,00%
Anticipos Promesa	5.250.000,00	7,41%	2.600.000,00	4,39%	0,00%
TOTAL ACTIVO	**70.879.828,93**	**100%**	**59.248.106,51**	**100%**	**19,63%**
PASIVO	384.658,19	0,54%	231.727,08	0,39%	66,00%
PATRIMONIO	70.495.170,74	99,46%	59.016.379,43	99,61%	19,45%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**70.879.828,93**	**100%**	**59.248.106,51**	**100%**	**19,63%**

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.

El activo del fondo al 31 de diciembre de 2018 registró un valor de COP 70.879.828M reflejando un crecimiento del 19,63% con respecto al cierre del año 2017, como resultado del amento en las propiedades de inversión por valorización de los inmuebles que componen el portafolio del fondo y al crecimiento de las cuentas por cobrar que tiene incorporada la facturación al cierre del año por concepto de prima por arrendamiento a Alciautos del inmueble de Viilavicencio por valor de COP 950.892M. El activo se encuentra concentrado en un 90,59% en propiedades de inversión (inmuebles), en un 7,41% en los pagos realizados a Alciautos por compra de lote en Villavicencio, en un 1,37% en recursos en efectivo en cuentas de ahorro remuneradas y en un 1,36% en las cuentas por cobrar del fondo correspondientes a COP 950.892M de prima facturada a Alciautos, COP 6.422M de canon no cancelado por Banco Finandina y COP 4.144M de canon no cancelado por All Car Group S.A.

Al cierre del año 2018, el fondo se apalancó en un 99,46% en su patrimonio por valor de COP 70.495.170M y en un 0,54% en el pasivo por COP 384.658M; correspondiente principalmente a COP 323.7271M de IVA por pagar de los canones y prima de arrendamiento, COP 25.595M de la comisión fija y variable por cancelar a la sociedad administradora, COP 12.566M de cuenta por pagar por administración de inmueble del Centro Comercial Centro Mayor y COP 5.690M de ingresos recibidos por anticipado de canones de arrendamiento.

Tabla 4 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2018	31/12/2018	31/12/2017	31/12/2017	31/12/2018 a 31/12/2017
INGRESOS DE OPERACIONES	**12.453.891,63**	**100%**	**5.074.237,46**	**100%**	**145,43%**
Canones	3.559.562,21	28,58%	1.216.362,45	23,97%	0,00%
Valorización	8.778.633,87	70,49%	3.837.637,00	75,63%	128,75%
Recuperación de Gastos	62.875,94	0,50%	0,00	0,00%	0,00%
Rendimientos FIC y Cuentas Ahorros	52.819,61	0,42%	20.238,01	0,40%	160,99%
GASTOS DE OPERACIONES	**958.385,78**	**7,70%**	**333.729,57**	**6,58%**	**187,17%**
Impuestos y Tasas	566.768,90	59,14%	131.453,92	39,39%	331,15%
Comisión Administración	145.321,28	15,16%	97.353,35	29,17%	49,27%
Comisión Administración Centro Mayor	126.719,99	13,22%	35.330,00	10,59%	258,68%
Seguros	53.075,42	5,54%	39.000,00	11,69%	36,09%
Infovalmer	19.765,14	2,06%	2.675,54	0,80%	638,73%
Gasto Congribución SFC	0,00	0,00%	4.426,30	1,33%	-100,00%
Custodia de Valores	4.881,95	0,51%	17.770,30	5,32%	-72,53%
BVC - Pantallas	523,97	0,05%	655,73	0,20%	-20,09%
Revisoria Fiscal	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Estudio Tecnico	25.563,44	2,67%	0,00	0,00%	0,00%
Otros (Legales, etc)	15.765,69	1,65%	5.064,43	1,52%	211,30%
GASTOS NO OPERACIONALES	**16.714,55**	**0,13%**	**14.072,39**	**0,28%**	**18,78%**
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	**11.478.791,30**	**92,17%**	**4.726.435,50**	**93,15%**	**142,86%**

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA

Al cierre del año 2018, el fondo generó ingresos por valor de COP 12.453.891M que representan un crecimiento del 145,43% frente a los ingresos facturados 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 y a que a finales del año 2018 se facturó una prima por arrendamiento por valor de COP 800.000M Más IVA. Los ingresos se componen en un 70,49% por las valorizaciones de los inmuebles que componen el portafolio, en un 28,58% de los ingresos por canones y prima de arrendamiento facturados, en un 0,50% por recuperación de gastos del pago de predial del inmueble de Centro Mayor y en un 0,42% por los ingresos generados por rendimientos financieros, con los cuales se logra cubrir los gastos operacionales por COP 958.385M correspondientes en un 59,14% a los impuestos cancelados por prediales de los inmuebles, en un 15,16% por los gastos causados de comisión fija y variable de administración a la Sociedad Administradora, en un 5,54% por los gastos de seguros todo riesgo, en un 13,22% por el gasto cancelado a Carmultiple por servicios prestados de administración del inmueble del Centro Comercial Centro Mayor, en un 2,06% por el pago al proveedor de precios y en un 2,67% de otros correspondientes principalmente a honorarios por estudio técnico de los inmuebles ubicados en la Calle 134 y en 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.