

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
SEGUNDO SEMESTRE AÑO 2019**

**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**

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II inició actividades el 2 de enero de 2018, fecha en la que se recibieron los primeros \$500 millones aportados por dos (2) suscriptores. Durante el mes de junio de 2018, se efectuó la primera adquisición de un activo de inversión para el fondo. Se compró un lote de terreno junto con la construcción en curso de una tienda comercial para una cadena de mercado mixto de farmacias y tienda de conveniencias ubicada en la ciudad de Bogotá, la cual inicio operaciones comerciales en el mes de abril de 2019, sobre este activo se tenía firmado una opción de retroventa la cual el cliente ejerció en el mes de Octubre de 2019. Con respecto a este activo se percibieron ingresos por concepto de arrendamiento hasta el mes de octubre de 2019, fecha en la cual se ejecutó la retroventa del inmueble.

Durante el segundo semestre del año 2019, se realizó la compra de tres (3) locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali, el primer local se encuentra ubicado en el Centro Comercial Aquérela y su arrendatario es el grupo Imerco S.A.S, los otros dos (2) locales se encuentran ubicados en el Centro Comercial La Estación, un centro comercial relativamente nuevo realizado bajo los estándares y diseños del Centro Comercial Gran Estación de la ciudad de Bogotá, el cual tiene un gran potencial de valorización en el largo plazo. Estos locales se encuentran arrendados a Gestión y Servicios Corporativos (oficina de pasaportes del estado) y a la droguería Comfandi.

De igual forma se continúa con la gestión comercial para lograr nuevas oportunidades de negocio que nos permitan la inversión en activos principales continuando así el crecimiento del fondo de acuerdo a la planeación estratégica de la sociedad administradora.

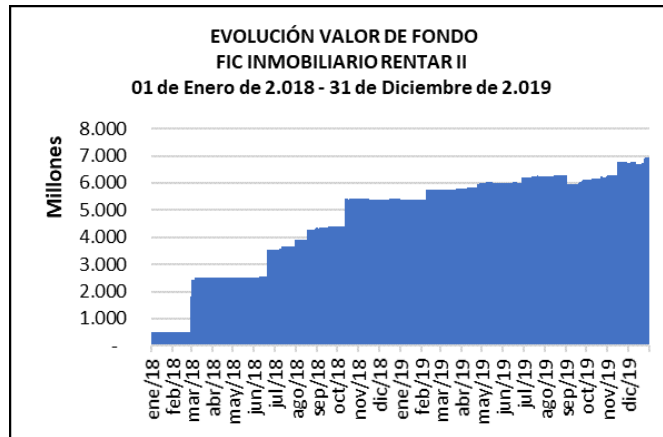
Al corte del 31 de diciembre de 2019, el fondo presentaba un incumplimiento en el límite de inversión en activos principales al situarse en un 54% frente al 75% mínimo establecido. Sin embargo, la sociedad administradora ha estado en una permanente evaluación de oportunidades de inversión que se deberán ajustar a los lineamientos y política prevista en el Reglamento y

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo 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.*

aprobación del comité de inversiones. Se estima que en el primer trimestre del año 2020 sea restablecido el límite mínimo de inversión con ocasión de nuevas inversiones en activos inmobiliarios.

**Valor del Fondo y Rentabilidad**

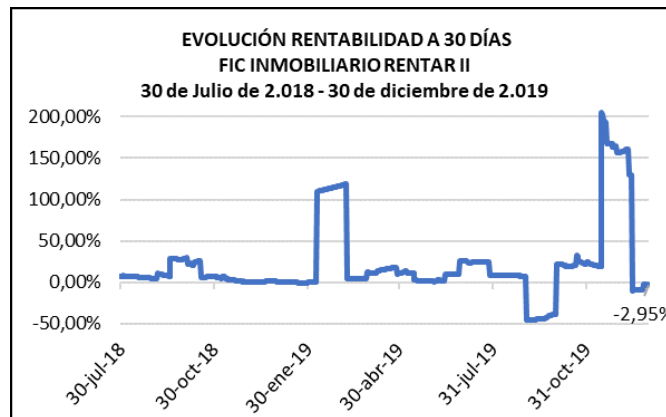
Al cierre del 31 de diciembre de 2019, el FIC presentó un valor total de COP 6.930.1 MM presentando un aumento del 11,65% frente al valor del cierre primer semestre del 2019 que fue de COP 6.206.8.



Fuente: Estadísticas Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II al 31 de diciembre del 2019, contaba con un total de veinte (20) suscriptores presentando un incremento de ocho (8) frente a los doce (12) suscriptores que se tenían a junio 30 de 2019, el suscriptor principal del fondo participa con un porcentaje de 33.39% del valor del fondo.

Con respecto a la rentabilidad, al 31 de diciembre de 2019 el FIC registró una rentabilidad promedio para los últimos treinta (30) días del -2.95% E.A, esto a causa del reconocimiento de los gastos de escrituración y registro de los inmuebles adquiridos, sin embargo las rentabilidades a 180 días fue 13.93% EA y a un año de 18.18% EA, rentabilidades muy atractivas para los inversionistas y muy por encima de las rentabilidades de otros fondos comparables del mercado.



Fuente: Estadísticas Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

*“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

La estrategia del Fondo es identificar inmuebles construidos o por construir, con un buen potencial de valorización o generación de flujos de renta por su utilización y que cumplan con los criterios establecidos en la cláusula 2.2 del Reglamento. Su perspectiva es la consecución de activos de inversión, en el corto plazo, que proyecten una buena valorización o que estén generando renta para poder cumplir con las expectativas de rentabilidad de los inversionistas.

## Redención de Unidades

Siguiendo con la política de redención anticipada de unidades de manera mensual, el Fondo realizó seis (6) redenciones que sumaron un total de \$141 millones de pesos, equivalente a un incremento del 74,07% frente al valor redimido durante el primer semestre del año 2019.

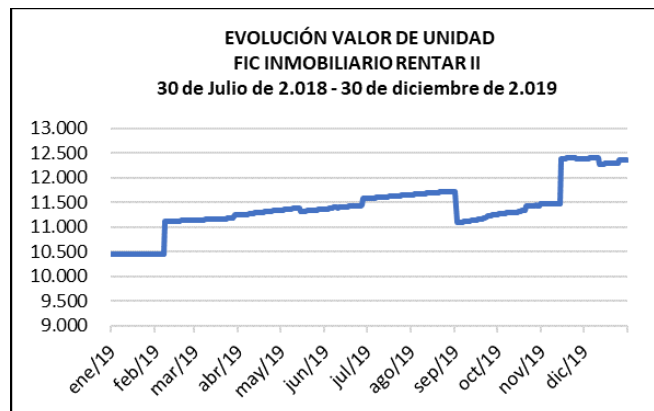
Estas redenciones se realizan a prorrata entre todos los inversionistas, brindando así una renta mensual y permitiendo al fondo cumplir su promesa de valor al público.

Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre
\$ 15.000.000,00	\$ 14.000.000,00	\$ 33.000.000,00	\$ 31.000.000,00	\$ 16.500.000,00	\$ 31.500.000,00

## 2.1. Evolución del Valor de Unidad

El valor de la unidad del FIC ha venido creciendo de manera constante, al cierre del 31 de diciembre del 2019 presentó un valor de \$12.360,78 pesos al pasar de un valor de unidad de COP 11.581,01 al cierre del 30 de junio del 2019, lo que representa un incremento del 6.73%.

La evolución en el valor de unidad está determinada, en el primer semestre, por la valorización del activo principal del fondo, por los rendimientos obtenidos en las cuentas de ahorro remuneradas y en los FICs abiertos en los que se invierte la liquidez del fondo y por el ingreso de cánones de arrendamiento que viene recibiendo el fondo desde el mes de junio del 2018 a la fecha.



Fuente: Estadísticas Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

## 2.2. Perfil General de Riesgo

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el perfil general de riesgo del fondo es **alto**.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

En la actualidad el FIC tiene un Comité de Inversión compuesto por dos (2) miembros independientes y un (1) miembro delegado por la sociedad, el objetivo del Comité es realizar el análisis y la aprobación de los posibles activos de inversión presentados 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.

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

INVERSIONES POR PLAZOS	PARTICIPACIÓN
1 A 180 DIAS	33.68 %
181 A 365 DIAS	0.00 %
1 - 3 AÑOS	0.00 %
3 A 5 AÑOS	0.00 %
MAS DE 5 AÑOS	66.32 %

Fuente: Estadísticas Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

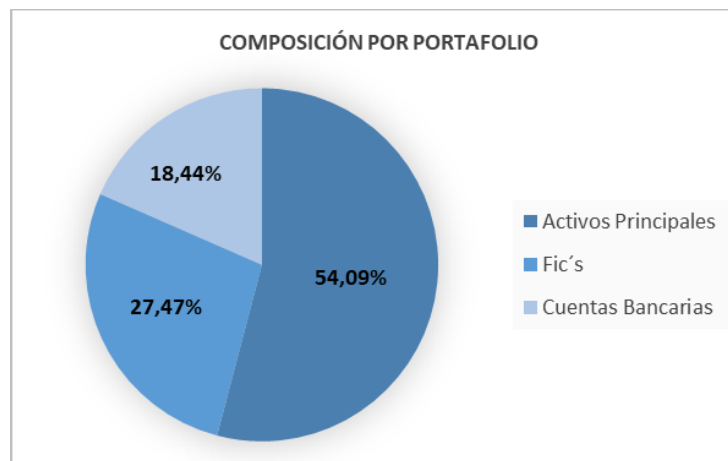
### 3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Para el cierre del 31 de diciembre del 2019, el Fondo cuenta con inversión en activos principales sobre el 54%, lo que representa un incumplimiento en el mínimo establecido en el reglamento que es del 75%. No hay incumplimiento de límites por concentración por inversionistas.

Este incumplimiento del límite se subsanará una vez se materialicen nuevas oportunidades de negocio que se vienen trabajando y que nos permitan la inversión en activos principales.

#### Composición del Portafolio

Al corte de 31 de diciembre del 2019, el 54,09% del portafolio se encuentra invertido en los locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali, el 18,44% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias y el 27,47% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos.



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo 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

Las inversiones principales al cierre del segundo semestre de 2019 estaban conformadas por 3 inmuebles que a la fecha se encuentran arrendadas y tienen una distribución reflejada de acuerdo con la tabla que se presenta a continuación:

	ARRENDATARIOS	UBICACIÓN / INVERSIONES DEL FONDO	%
1	GESTION Y SERVICIOS CORP (PASAPORTES)	LOCAL B1-20, B1-19 C.C. LA ESTACION	57,62%
2	IMERCO. C.C. SUPEROUTLET LA 80	LOCAL M48, P50, P49 C.C. AQUARELA	30,36%
3	DROGUERIA COMFANDI CC LA ESTACION	LOCAL B1-18 C.C. LA ESTACION	12,01%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto a los sectores económicos, el portafolio se encuentra distribuido en los sectores inmobiliarios y financieros.

## 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:

- El activo del fondo está conformado por los activos de inversión, cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales, inversiones en FICs de liquidez y cuentas por cobrar que corresponden a arriendos facturados que aún no se han recibido.
- 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.
- 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.

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2019	31/12/2019	30/06/2019	30/06/2019	31/12/2019 a 30/06/2019
<b>DISPONIBLE</b>					
Cuentas Corrientes y de ahorro	1.278.386,83	18,34%	34.102,02	0,49%	3648,71%
<b>INVERSIONES</b>					
Propiedades de Inversión	3.751.020,02	53,82%	4.925.369,27	71,36%	-23,84%
Participación en Fondos de Inversión	1.904.762,50	27,33%	119.315,54	1,73%	1496,41%
Cuentas X Cobrar	35.633,04	0,51%	1.823.681,03	26,42%	-98,05%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>6.969.802,39</b>	<b>100%</b>	<b>6.902.467,86</b>	<b>100%</b>	<b>1,0%</b>
<b>PASIVO</b>	39.664,61	0,57%	695.600,71	10,08%	-94,30%
<b>PATRIMONIO</b>	6.930.137,78	99,43%	6.206.867,15	89,92%	11,65%
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>6.969.802,39</b>	<b>100%</b>	<b>6.902.467,86</b>	<b>100%</b>	<b>1,0%</b>

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo 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 con corte a 31 de diciembre de 2019 registró un valor de COP 6.969.8 MM con un crecimiento del 1.0% con respecto al cierre de junio de 2019. El activo se encuentra concentrado en un 53,82% en propiedades de inversión, un 27,33% en fondos de inversión y un 0.51% en cuentas por cobrar por concepto de arrendamientos que se espera para los primeros días del mes de enero de 2020.

Para el cierre de diciembre del 2019, el fondo registraba un patrimonio por valor de COP 6.969.802 MM y un pasivo por COP 39.664 MM, dentro del cual, COP 16.915 MM, corresponden a comisiones y honorarios. Por otro lado, COP 19.608 MM por concepto de impuestos y COP 3.141 por concepto de acreedores varios.

Estado de Resultados (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2019	31/12/2019	30/06/2019	30/06/2019	31/12/2019 a 30/06/2019
<b>INGRESOS DE OPERACIONES</b>	<b>1.281.688,03</b>	<b>100,00%</b>	<b>707.833,07</b>	<b>100,00%</b>	<b>81,07%</b>
Valorización de Inmuebles	819.399,55	63,93%	528.255,20	74,63%	55,11%
Rendimientos Fondo de Inversión	14.284,04	1,11%	2.080,47	0,29%	586,58%
Rendimientos Cuentas de Ahorro	44.047,75	3,44%	33.497,40	4,73%	31,50%
Arrendamientos	403.956,69	31,52%	144.000,00	20,34%	180,53%
<b>GASTOS DE OPERACIONES</b>	<b>268.049,49</b>	<b>20,91%</b>	<b>126.168,88</b>	<b>17,82%</b>	<b>112,45%</b>
Comisión de Administración	165.813,04	61,86%	70.828,04	56,14%	134,11%
Revisoría Fiscal	9.718,50	3,63%	4.789,50	3,80%	102,91%
Custodia de Títulos	431,45	0,16%	212,09	0,17%	103,43%
Servicios de intermediación	1.093,09	0,41%	10.501,03	8,32%	-89,59%
Avalúos	5.246,02	1,96%	960,00	0,76%	446,46%
Otros	28.500,00	10,63%	15.000,00	11,89%	90,00%
Impuestos y Tasas	35.503,27	13,25%	10.334,25	8,19%	243,55%
Gastos Bancarios	21.744,11	8,11%	13.543,98	10,73%	60,54%
<b>GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS</b>	<b>1.013.638,54</b>	<b>79,09%</b>	<b>581.664,19</b>	<b>82,18%</b>	<b>74,27%</b>

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA

A cierre del 31 de diciembre de 2019, el fondo generó ingresos por valor de COP 1.281.6 MM. Los ingresos están compuestos en un 31.52% por cánones de arrendamiento, 63.93% por la valorización del inmueble y un 4.55% por rendimientos financieros en cuentas de ahorro y fondos de inversión colectiva, reflejando un crecimiento importante en los rubros de arrendamientos y rendimientos que son los que permiten cubrir los gastos y dar una renta mensual al inversionista.

Por otro lado los gastos operacionales sumaron por COP 268.0 MM, donde un 61,86% corresponde a los gastos cancelados de comisión de administración a la Sociedad Administradora, un 2,53% en gastos de custodia de valores, servicios de intermediación y avalúos, 13,25% en impuestos y tasas y 11,74% correspondiente a gastos bancarios y revisoría fiscal.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo 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.*