

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICION DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
PRIMER SEMESTRE DE 2017**

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 de largo plazo.

La Sociedad Administradora en su labor de administración del fondo, buscará 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 que las inversiones realizadas cumplan con al menos con el siguiente perfil:

- Bienes que cuente 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 habito de pago y capacidad crediticia.

2. INFORME DE DESEMPEÑO

EL Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015 inicio 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 del año 2017 el FIC llevaba siete meses (7) meses 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.

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

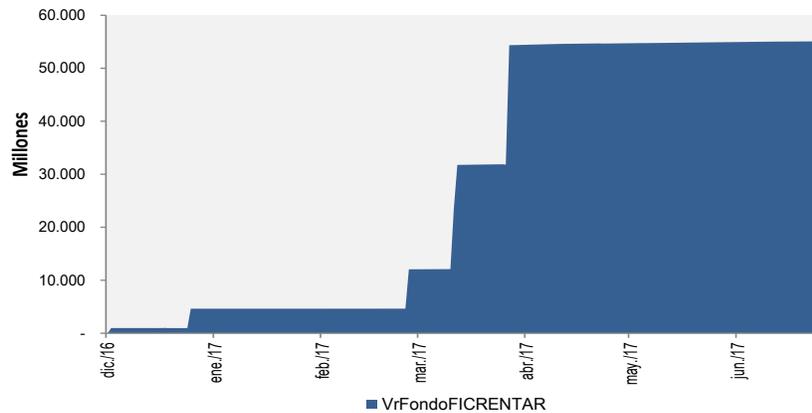
Progresión Rentar 2015 presento al cierre del 30 de junio de 2017 un valor de fondo total administrado de COP 55.078.754M, presentando un crecimiento del 1084.80% con respecto al valor administrado al 31 de diciembre de 2016 por valor de COP 4.648.800M, como resultado de los inmuebles aportados en especie.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 registró al 30 de junio de 2017 un total de siete (7) suscriptores, los cuales se mantiene con respecto al cierre de diciembre de 2016.

Con respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2017 una rentabilidad neta a 30 días del 3.84% E.A y a 180 días del 3.82% E.A. Las rentabilidades del fondo aún se encuentran por debajo del promedio de las tasas de los fondos con similares características y política de inversión, como resultado a que nos encontramos cediendo los contratos de arrendamiento que le permitirán al fondo mejorar sus ingresos mensuales.

"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.

EVOLUCIÓN VALOR FONDO FIC RENTAR 2015
5 de diciembre de 2016 - 30 de junio de 2017



Fuente: Estadísticas 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 empiecen a generar rentas periódicas para sus inversionistas.

Así mismo, la volatilidad presentada en el fondo para el mes de junio fue baja.

2.2. Evolución del Valor de Unidad

El valor de la unidad del FIC ha venido teniendo un crecimiento constante durante el primer semestre del año 2017, al pasar el valor de la unidad de 48.488 pesos al corte del 31 de diciembre de 2016 a un valor de 47.355 pesos al 30 de junio de 2017, lo que representa un crecimiento del 1.87%.

EVOLUCIÓN VALOR UNIDAD
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
PROGRESIÓN RENTAR 2015
05 de Diciembre de 2016 - 30 de Junio de 2017



Fuente: Estadísticas 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 depósitos 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 a 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 posee un Comité de Inversiones con un miembro independiente y dos miembros delegado por la sociedad, que 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 a fecha de corte 30 de junio de 2017 es de 10.255,17 días, cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10950 días.

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

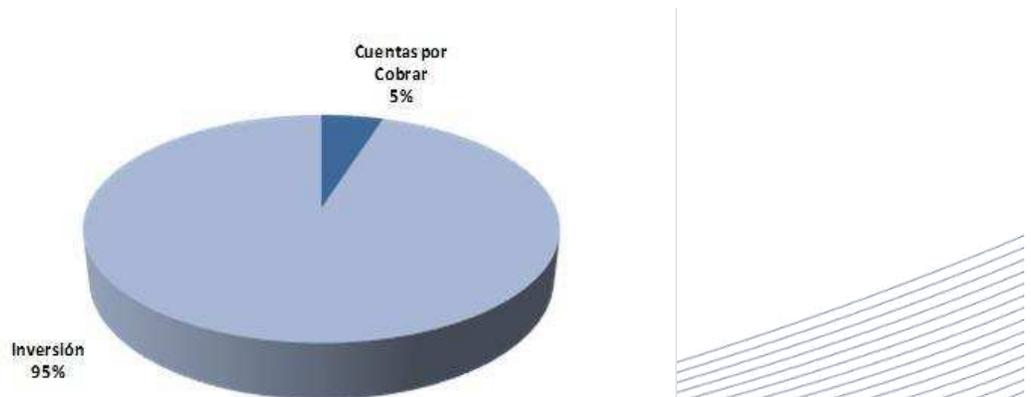
INVERSIONES POR PLAZOS	PARTICIPACIÓN
1 A 180 DÍAS	-
180 A 365 DÍAS	-
1 - 3 AÑOS	-
3 A 5 AÑOS	-
MAS DE 5 AÑOS	100%

3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Durante el primer semestre 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 2017, el 95.53% del portafolio se encuentra en invertido en inmuebles y el 4.47% corresponden a cuenta por cobrar por prima de arrendamiento sobre locales a arrendar.



"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 depósitos 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 2017 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 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.

Portafolio de Inmuebles:

	EMISORES	% PART.
1	CR 6 #51-50 VITRINAS CLES CONCESIONARIOS C EMP GRANADA	41,62%
2	CL 134 A No 45 - 95	21,30%
3	CL 38A SUR #34D-50 LCAL 1-120 Y AV CR 27 #38A-61 S CC CENTRO MAYOR	15,11%
4	CR6 No 51 - 50 BODEGA #24 CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	13,45%
5	CR 7 No 45 - 55	3,68%
6	LOTE SAN FELIPE - VEREDA TIERRA DE PAEZ	0,37%
	TOTAL	95,53%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto a sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 100% 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 negociables en renta fija; éstas son valoradas diariamente 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.

“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.

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.

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2017	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2016	30/06/2017 a 31/12/2016
DISPONIBLE					
Efectivo	1.447,00	0,00%	16.080,00	0,32%	-91,00%
Cuentas x Cobrar	2.499.466,00	4,54%	3.132.394,00	61,39%	-20,21%
INVERSIONES					
Propiedad de Inversión	52.611.540,00	95,46%	1.954.016,00	38,30%	2592,48%
Participación en Fondos a la Vista	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
TOTAL ACTIVO	55.112.453,00	100%	5.102.490,00	100%	980,11%
PASIVO	33.698,00	0,06%	453.690,00	8,89%	-92,57%
PATRIMONIO	55.078.755,00	99,94%	4.648.800,00	91,11%	1084,80%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	55.112.453,00	100%	5.102.490,00	100%	980,11%

El activo del fondo con corte a 30 de junio de 2017 presentaba un valor de COP 55.112.453 M el cual presentó un crecimiento del 980.11% con respecto al cierre del año 2016 como resultado de los inmuebles aportados en especie al fondo. El activo se encuentra concentrado en un 95.46% en propiedades de inversión y en 4,54% en las cuentas por cobrar de prima por arrendamiento las cuales disminuyeron en 20.21%.

Para el corte de junio de 2017, el fondo registraba un patrimonio por valor de COP 55.078.755 M y un pasivo por COP 33.698 M correspondientes principalmente a los gastos por cancelar de comisión de administración.

Estado de Resultados (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2017	30/06/2017	31/12/2016	31/12/2016	30/06/2017 a 31/12/2016
INGRESOS DE OPERACIONES	1.016.379,00	100%	3.674.016,00	100%	-72,34%
GASTOS DE OPERACIONES	224.610,00	22,10%	21.296,00	0,58%	954,71%
Comisión Administración	36.782,00	16,38%	1.136,00	5,33%	3137,85%
Impuestos y Tasas	131.467,00	58,53%	0,00	0,00%	0,00%
Seguros	46.393,00	20,65%	0,00	0,00%	0,00%
Gasto Contribución SFC	2.213,00	0,99%	0,00	0,00%	0,00%
Infovalmer	1.169,00	0,52%	660,00	3,10%	77,12%
Revisoria Fiscal	0,00	0,00%	0,00	0,00%	0,00%
Otros (Legales, etc)	6.586,00	2,93%	19.500,00	91,57%	-66,23%
GASTOS NO OPERACIONALES	2.959,00	0,29%	3.920,00	0,11%	-24,52%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	788.810,00	77,61%	3.648.800,00	99,31%	-78,38%

Fuente: Estadísticas Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA

A junio del año 2017 el fondo genero ingresos por valor de COP 1.016.379 M derivados de las valorizaciones de los inmuebles adquiridos, los cuales logran cubrir sus gastos operacionales por COP 224.610 M que corresponden principalmente a impuestos (pago del IVA de la Prima), gastos de seguros todo riesgo y gastos por cancelación de comisión por administración.

"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.