

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
PRIMER SEMESTRE DE 2019**

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 primer semestre de 2019 el FIC cumplió dos (2) años y medio en operación, periodo en el cual se realizaron las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de siete (7) inmuebles que constituyen el portafolio actual, y de los cuales cinco (5) se encuentran totalmente arrendados y se percibe el 100% de la renta y dos (2) corresponden a lotes en Bogotá y Chiquinquirá en los cuales se proyecta realizar desarrollos comerciales para arriendo.

De igual forma, 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 la promesa de compraventa en diciembre del año 2017 y se habían realizado abonos a la fecha por valor de COP 5.250.000M. Para el cierre del primer semestre de 2019, se cancelaron tres (3) cuotas por valor de COP 1.200MM, quedando un saldo por cancelar de COP 2.255.000M, los cuales se pagarán de la siguiente forma:

Tabla 1 – Fechas y valores de pago

#	Fecha	Valor	Saldo
-	-	-	8.705.000
1	21/12/2017	2.600.000	6.105.000
2	13/08/2018	1.750.000	4.355.000
3	28/11/2018	900.000	3.455.000
4	15/01/2019	800.000	2.655.000
5	21/05/2019	400.000	2.255.000
6	22/07/2019	200.000	2.055.000
7	20/09/2019	100.000	1.955.000
8	20/11/2019	100.000	1.855.000
9	20/12/2019	600.000	1.255.000
10	20/06/2020	100.000	1.155.000
11	19/12/2020	1.155.000	-
TOTAL		8.705.000	

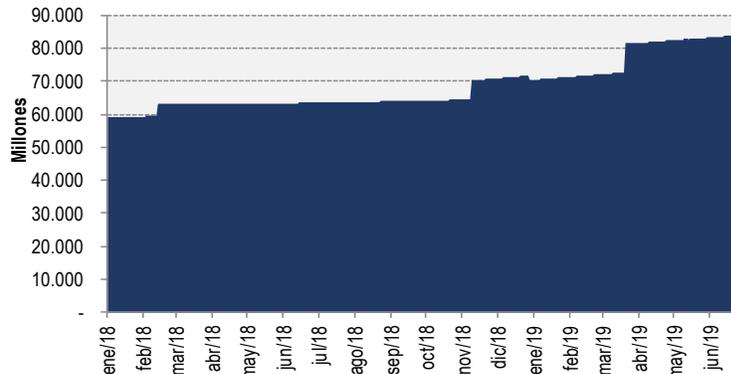
Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Nota: Valores expresados en miles (M)

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre del primer semestre de 2019 un valor total administrado de COP 84.270.452M, presentando un crecimiento significativo del 19,54% frente al valor administrado al 30 de diciembre de 2018 por valor de COP 70.495.170M, lo cual se dio por los ingresos recibidos por los cánones de arrendamiento facturados y la inclusión del inmueble ubicado en Villavicencio y su valorización en el portafolio.

Gráfica 1 – Evolución valor de fondo
EVOLUCIÓN VALOR DE FONDO
FONDO DE INVERSIÓN CERRADO INMOBILIARIO RENTAR 2015
01 de Enero de 2018 - 30 de Junio de 2019

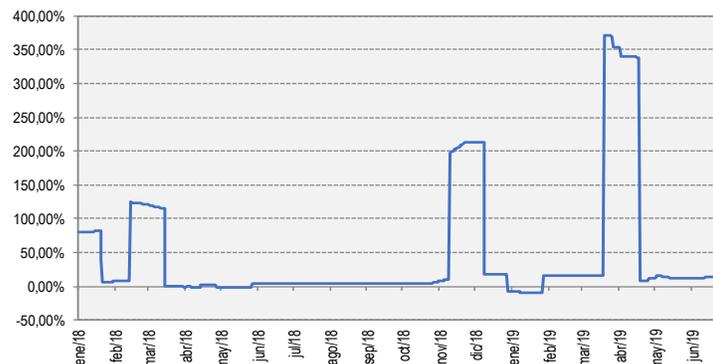


Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 30 de junio de 2019 un total de siete (7) suscriptores, los cuales se mantienen con respecto al cierre de diciembre de 2018.

Con respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2019 una rentabilidad a 30 días del 14,48% E.A, a 180 días del 42,95% E.A y a un año del 32,55% E.A. La rentabilidad a 180 y 365 días tiene incorporado el ajuste realizado en el valor de inmueble adquirido en Villavicencio frente a su último avalúo comercial, el cual en el portafolio se incrementó en un 100%.

Gráfica 2 – Evolución rentabilidad
EVOLUCIÓN RENTABILIDAD 30 DÍAS
FONDO DE CAPITAL PRIVADO RENTA INMOBILIARIA
01 de Enero de 2018-30 de Junio de 2019



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Así mismo, la volatilidad presentada durante el primer semestre del año fue alta por el ajuste en el valor del inmueble adquirido en Villavicencio.

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.

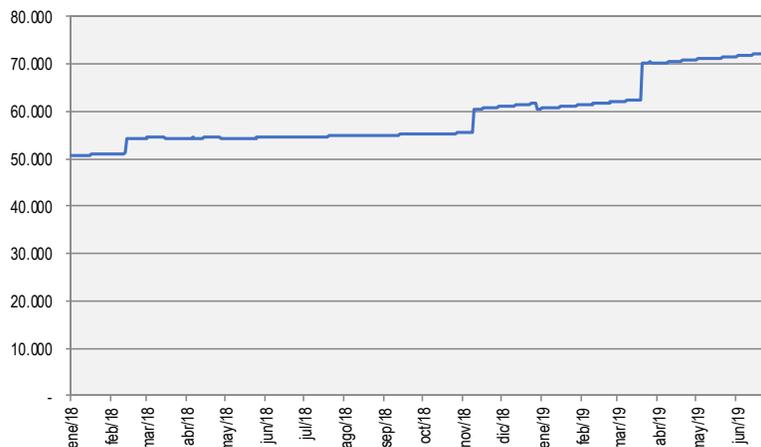
"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito 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.

2.2. Evolución del Valor de Unidad

El valor de la unidad del FIC presentó un crecimiento constante durante el primer semestre, al pasar de un valor de COP 60.609,72 al corte del 31 de diciembre de 2018 a un valor de COP 72.453.31 al 30 de junio de 2019, lo que representa un crecimiento del 19,54%.

Gráfica 3 – Evolución valor de unidad

EVOLUCIÓN VALOR DE UNIDAD FONDO DE CAPITAL PRIVADO RENTA INMOBILIARIA 01 de Enero de 2018 - 30 de Junio de 2019



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 colectiva 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 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 2019 es de 9.961,41 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	0,43%
180 a 365 Días	0,00%
1 a 3 Años	0,00%
3 a 5 Años	0,00%
Más de 5 años	99,57%

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.

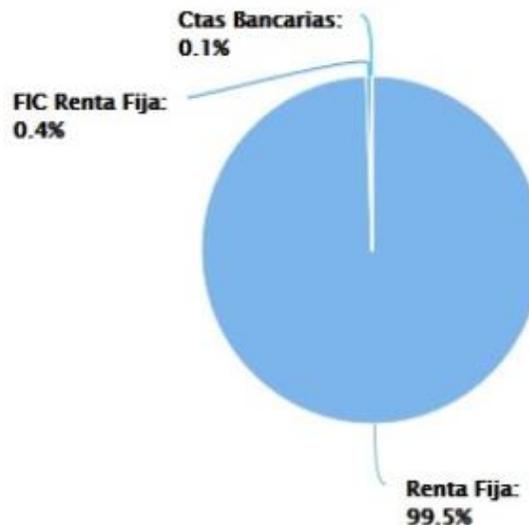
3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Para el cierre del primer semestre de 2019, se cumplieron con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 80% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista.

Composición del Portafolio

Al corte de 30 de junio de 2019, el 99,5% del portafolio se encuentra invertido en inmuebles, el 0,1% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias y el 0,4% 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 primer semestre de 2019 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. 100% de lote Condominio 1ª ubicado en la ciudad de Villavicencio, en el cual se tienen vitrinas comerciales.

Portafolio de Inmuebles

Tabla 2 – Portafolio de inversiones

	INVERSIONES DEL FONDO	%
1	Carrera 6 # 51 - 50 Vitrinas Centro Empresarial Granada	32,33%
2	Lote Condominio 1a Villavicencio	20,84%
3	Calle 134a # 45 - 95	19,42%
4	Carrera 6 # 51 - 50 BG # 24 Centro Empresarial Granada	12,27%
5	Calle 38a Sur # 34D - 50 LC 1 - 120 y AK 27 # 38a - 61 SUR CC Centro Mayor	11,44%
6	Carrera 7 # 45 - 55	2,64%
7	FIC Fonval - Credicorp	0,42%
8	Lote San Felipe - Vereda Tierra de Páez	0,31%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto a sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 99,5% 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:

- 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.
- 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.

Tabla 3 – Balance General

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2019	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2018	30/06/2019 a 31/12/2018
DISPONIBLE					
Efectivo	77.218	0,09%	415.656	0,59%	-81,42%
Cuentas x Cobrar Arrendamientos	179.717	0,21%	958.661	1,35%	-81,25%
Gastos Pagados por Anticipado	8.951	0,01%	5.847	0,01%	0,00%
Anticipos de Impuestos	13.120	0,02%	23.979	0,03%	0,00%
INVERSIONES					
Propiedad de Inversión	85.987.980	99,25%	64.211.431	90,60%	33,91%
Participación en Fondos a la Vista	368.122	0,42%	11.457	0,02%	0,00%
Anticipos Promesa	0	0,00%	5.250.000	7,41%	0,00%
TOTAL ACTIVO	86.635.108	100%	70.877.030	100%	22,23%
PASIVO	2.364.656	2,73%	381.859	0,54%	519,25%
PATRIMONIO	84.270.452	97,27%	70.495.171	99,46%	19,54%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	86.635.108	100%	70.877.030	100%	22,23%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

El activo del fondo al 30 de junio de 2019 registró un valor de COP 86.635.108M reflejando un crecimiento del 22,23% con respecto al cierre del año 2018, como resultado principalmente del aumento en las propiedades de inversión por valorización de los inmuebles que componen el portafolio del fondo y la inclusión de nuevo activo inmobiliario adquirido (Lote Condominio 1 Villavicencio). El activo se encuentra concentrado en un 99,25% en propiedades de inversión (inmuebles), en un 0,09% en recursos en efectivo en

"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.

cuentas de ahorro remuneradas, en un 0,42% de recursos en fondos abiertos y en un 0,21% por cuentas por cobrar de cánones de arrendamiento.

Al cierre del primer semestre de 2019, el fondo se apalancó en un 97,27% en su patrimonio por valor de COP 82.270.452M y en un 2,73% en el pasivo por COP 2.364.656M; correspondiente principalmente a COP 2.255.00M de cuenta por pagar a Alcíaautos por compra de inmueble de Villavicencio, COP 79.113M de IVA por pagar de los cánones de arrendamiento facturados, COP 13.805M de la comisión fija y variable por cancelar a la sociedad administradora, COP 12.966M de cuenta por pagar por administración de inmueble del Centro Comercial Centro Mayor y COP 2.992M de ingresos recibidos por anticipado de cánones de arrendamiento.

Tabla 4 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2019	30/06/2019	31/12/2018	31/12/2018	30/06/2019 a 31/12/2018
INGRESOS DE OPERACIONES	14.402.459	100%	12.453.892	100%	15,65%
Canones	1.504.397	10,45%	3.559.562	28,58%	0,00%
Valorización	12.876.069	89,40%	8.778.634	70,49%	46,68%
Recuperación de Gastos	15.705	0,11%	62.876	0,50%	0,00%
Rendimientos FIC y Cuentas Ahorros	6.288	0,04%	52.820	0,42%	-88,10%
GASTOS DE OPERACIONES	627.102	4,35%	958.386	7,70%	-34,57%
Impuestos y Tasas	441.468	70,40%	566.769	59,14%	-22,11%
Comisión Administración	69.678	11,11%	145.321	15,16%	-52,05%
Comisión Administración Centro Mayor	65.375	10,42%	126.720	13,22%	-48,41%
Seguros	40.348	6,43%	53.075	5,54%	-23,98%
Infovalmer	6.960	1,11%	19.765	2,06%	-64,79%
Gasto Contribución SFC	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Custodia de Valores	2.848	0,45%	4.882	0,51%	-41,66%
BVC - Pantallas	275	0,04%	524	0,05%	-47,52%
Revisoria Fiscal	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Estudio Técnico	0	0,00%	25.563	2,67%	0,00%
Otros (Legales, etc)	150	0,02%	15.766	1,65%	-99,05%
GASTOS NO OPERACIONALES	75	0,00%	16.715	0,13%	-99,55%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	13.775.282	95,65%	11.478.791	92,17%	20,01%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA

Al cierre del primer semestre de 2019, el fondo generó ingresos por valor de COP 14.402.459M que representan un crecimiento del 15,65% frente a los ingresos facturados durante todo el año 2018, derivado principalmente del ajuste en valoración del inmueble adquirido en Villavicencio y la valoración de los activos que componen el portafolio con el modelo entregado por el valorador. Los ingresos se componen en un 89,40% por las valorizaciones de los inmuebles que componen el portafolio, en un 10,45% de los ingresos por cánones de arrendamiento facturados, en un 0,11% por recuperación de gastos del pago de predial del inmueble de Centro Mayor y en un 0,04% por los ingresos generados por rendimientos financieros, con los cuales se logra cubrir los gastos operacionales por COP 627.102M correspondientes en un 70,40% a los impuestos cancelados por prediales de los inmuebles, en un 11,11% por los gastos causados de comisión fija y variable de administración a la Sociedad Administradora, en un 10,42% por el gasto cancelado a Carmultiple por servicios prestados de administración del inmueble del Centro Comercial Centro Mayor, en un 6,43% por los gastos de seguros todo riesgo y en un 1,11% por el pago al proveedor de precios principalmente.

5. INFORMACIÓN RELEVANTE

Por otra parte, es importante resaltar que actualmente de los ocho (8) inmuebles que tiene el fondo (los cuales están descritos en la Tabla 2), dos (2) se están hipotecados sin límite de cuantía por operaciones de crédito. Estos inmuebles son: i) Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión (con el Banco Davivienda); y, ii) Inmueble ubicado en Villavicencio (Meta) Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedad de Inversión (con el Banco Pichincha). De igual forma, para llevar un monitoreo de las obligaciones financieras que se encuentran garantizadas con las hipotecas de los dos activos del fondo, semestralmente se realiza un seguimiento por parte del área de riesgo de las empresas beneficiadas por los préstamos, en donde se verifican los estados financieros y el comportamiento de pago. El informe es presentado al comité de inversiones para toma de decisiones y a la fecha las obligaciones no reflejan un riesgo de incumplimiento.

“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.