

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
SEGUNDO 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 1.000.000M aportados por los suscriptores. Al cierre del año de 2019 el FIC cumplió tres (3) años y medio en operación, periodo en el cual se han realizado las gestiones necesarias para la adquisición de dos (2) inmuebles y el aporte de cinco (5) inmuebles que constituyen el portafolio actual. De la totalidad de los activos, actualmente cinco (5) se encuentran totalmente arrendados y dos (2) corresponden a lotes en Bogotá y Chiquinquirá en los cuales se proyecta realizar desarrollos comerciales futuros para arriendo.

De igual forma, al cierre del año 2018 se firmó escritura para la adquisición a plazos de un inmueble en Villavicencio por valor de COP 8.705.000M, de los cuales al cierre del año 2019 se habían realizado abonos por COP 8.180.000M, quedando un saldo por cancelar por COP 525.000M, los cuales se pagarán de la siguiente forma:

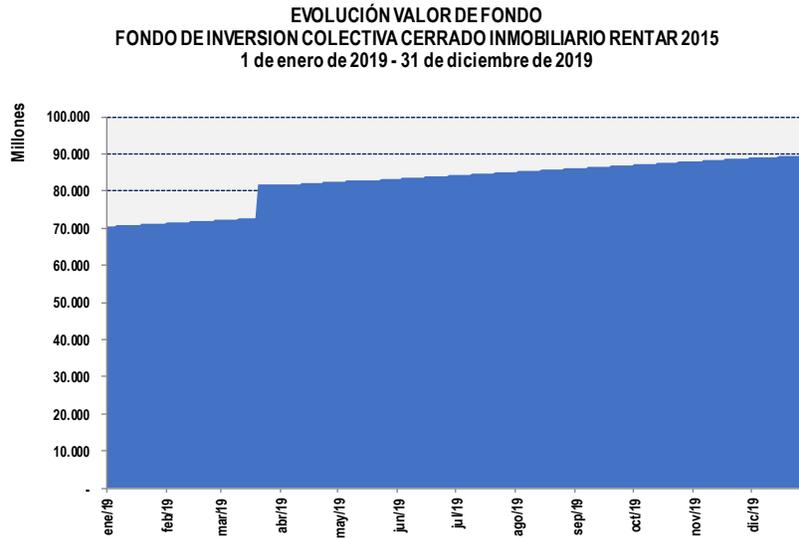
Tabla 1 – Fechas y valores de pago

#	Fecha	Monto
1	26/06/2020	300.000.000
2	19/12/2020	225.000.000
Total		525.000.000

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre de 2019 un valor total administrado de COP 82.627.887M, presentando un crecimiento del 17,21% frente al valor administrado al 31 de diciembre de 2018 por COP 70.495.170M, como resultado de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamiento facturados y la adquisición de inmueble ubicado en la ciudad de Villavicencio.

Gráfica 1 – Evolución valor de fondo

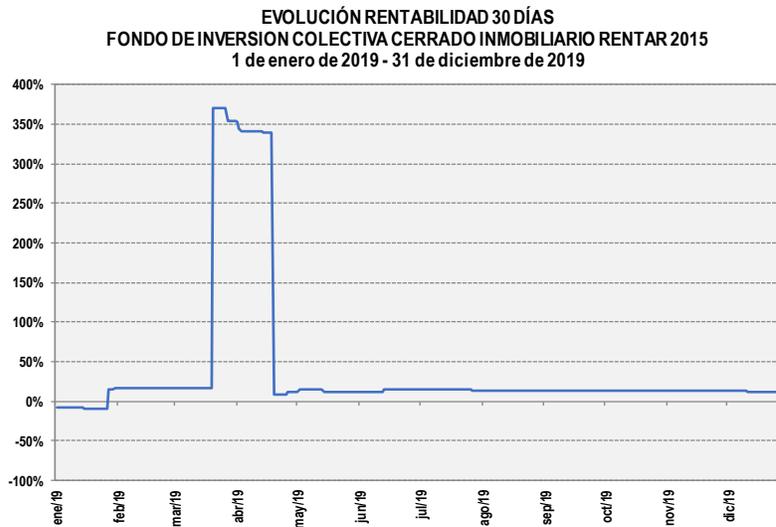


Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 cuenta al 31 de diciembre de 2019 con 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 31 de diciembre de 2019 una rentabilidad a 30 días negativa del -59,31% E.A, a 180 días del -3,92% E.A y a un año del 17,21% E.A. La rentabilidad a 30 días y 180 días se ve afectada por los ajustes realizados en el portafolio en el mes de diciembre en los valores de los activos inmobiliarios con los precios otorgados por el valorador de precios del fondo (Precia), el cual actualizó los modelos de valoración para cada uno de los activos teniendo en cuenta los nuevos avalúos anuales y los contratos de arrendamiento vigentes.

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.

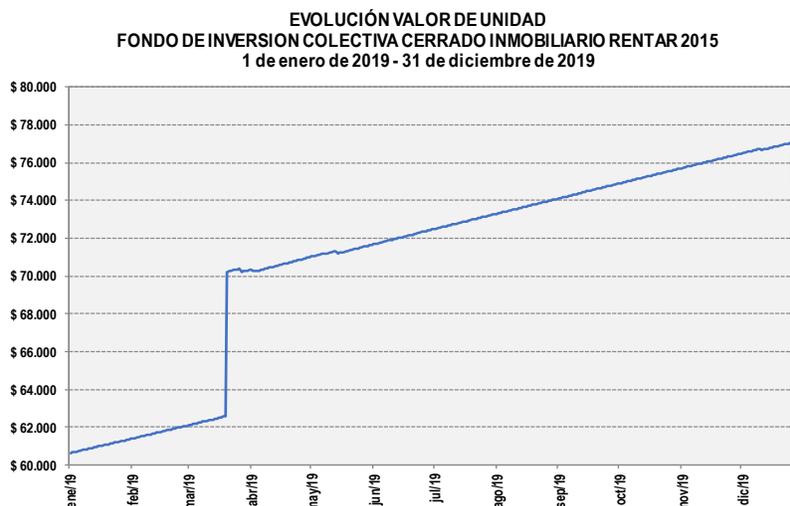
Así mismo, la volatilidad presentada durante el primer semestre del año fue alta por el ajuste en el valor del inmueble adquirido en Villavicencio, el cual se ajustó e el portafolio en el momento de obtener el registro del mismo a favor del Fondo.

La estrategia del fondo para el año 2020, se encuentra encaminada a la consolidación de los activos principales (inmuebles) existentes mediante la mejora en los contratos de arrendamiento y el desarrollo de los lotes para generación de nuevos ingresos.

2.2. Evolución del Valor de Unidad

El valor de la unidad del FIC presentó un crecimiento constante durante el año, al pasar de un valor de COP 60.609,72 al corte del 31 de diciembre de 2018 a un valor de COP 71.041.08 al 31 de diciembre de 2019, lo que representa un crecimiento del 17,21%.

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 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 2019 es de 9.811,38 días, cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días.

"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.

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

Tabla 2 – Inversiones por plazo

INVERSIONES POR PLAZO	PARTICIPACIÓN
1 a 180 Días	0,14%
180 a 365 Días	0,00%
1 a 3 Años	0,00%
3 a 5 Años	0,00%
Más de 5 años	99,86%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

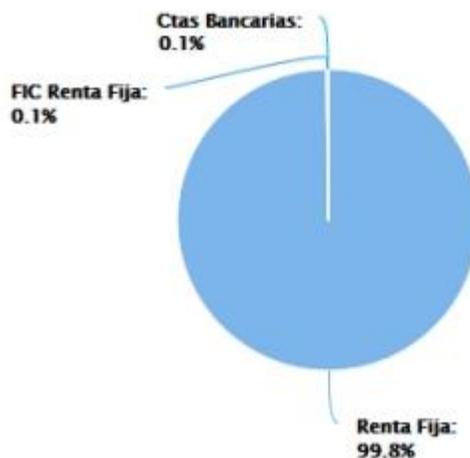
3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Para el cierre del año 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 31 de diciembre de 2019, el 99,8% del portafolio se encuentra invertido en inmuebles, el 0,1% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias y el 0,1% 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 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.

“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. 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 3 – Portafolio de inversiones

	INVERSIONES DEL FONDO	%
1	Carrera 6 # 51 - 50 Vitrinas Centro Empresarial Granada	31,77%
2	Lote Condominio 1a Villavicencio	22,41%
3	Calle 134a # 45 - 95	19,81%
4	Carrera 6 # 51 - 50 BG # 24 Centro Empresarial Granada	12,08%
5	Calle 38a Sur # 34D - 50 LC 1 - 120 y AK 27 # 38a - 61 SUR CC Centro Mayor	10,58%
6	Carrera 7 # 45 - 55	2,84%
7	Lote San Felipe - Vereda Tierra de Páez	0,29%
8	FIC Fonval - Credicorp	0,14%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto a sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 99,8% en sector real (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 4 – Balance General

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo		Saldo		Horizontal
	31/12/2019	Vertical 31/12/2019	31/12/2018	Vertical 31/12/2018	
					31/12/2019 a 31/12/2018
DISPONIBLE					
Efectivo	34.943	0,04%	415.656	0,59%	-91,59%
Cuentas x Cobrar Arrendamientos	25.775	0,03%	958.661	1,35%	-97,31%
Gastos Pagados por Anticipado	0	0,00%	5.847	0,01%	-100,00%
Anticipos de Impuestos	12.146	0,01%	23.979	0,03%	-49,35%
INVERSIONES					
Propiedad de Inversión	83.077.722	99,78%	64.211.431	90,60%	29,38%
Participación en Fondos a la Vista	114.279	0,14%	11.457	0,02%	897,50%
Anticipos Promesa	0	0,00%	5.250.000	7,41%	-100,00%
TOTAL ACTIVO	83.264.865	100%	70.877.030	100%	17,48%
PASIVO	636.978	0,77%	381.859	0,54%	66,81%
PATRIMONIO	82.627.887	99,23%	70.495.171	99,46%	17,21%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	83.264.865	100%	70.877.030	100%	17,48%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

El activo del fondo al 31 de diciembre de 2019 registró un valor de COP 83.264.865M reflejando un crecimiento del 17,48% 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 un nuevo activo inmobiliario adquirido en la ciudad de Villavicencio (Lote Condominio 1). El activo se encuentra concentrado en un 99,78% en propiedades de inversión (inmuebles), en un 0,04% en recursos en efectivo en cuentas de ahorro remuneradas, en un 0,14% en recursos en fondos abiertos y en un 0,03% por cuentas por cobrar de cánones de arrendamiento.

Al cierre de 2019, el fondo se apalancó en un 99,23% en su patrimonio por valor de COP 82.627.887M y en un 0,77% en el pasivo por COP 636.978M; correspondiente principalmente a COP 525.00M de cuenta por pagar a Alciautos del saldo de la compra del inmueble de Villavicencio, COP 81.004M de IVA por pagar de los cánones de arrendamiento facturados, COP 13.757M de la comisión fija y variable por cancelar a la sociedad administradora, COP 4.760M de cuenta por pagar por administración de inmueble del Centro Comercial Centro Mayor y COP 2.939M de ingresos recibidos por anticipado de cánones de arrendamiento.

“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 5 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo		Saldo		Horizontal
	31/12/2019	Vertical 31/12/2019	31/12/2018	Vertical 31/12/2018	
INGRESOS DE OPERACIONES	12.998.871	100%	12.453.892	100%	4,38%
Canones	3.005.729	23,12%	3.559.562	28,58%	-15,56%
Valorización	9.965.811	76,67%	8.778.634	70,49%	13,52%
Recuperación de Gastos	15.705	0,12%	62.876	0,50%	-75,02%
Rendimientos FIC y Cuentas Ahorros	11.626	0,09%	52.820	0,42%	-77,99%
GASTOS DE OPERACIONES	853.380	6,57%	958.386	7,70%	-10,96%
Impuestos y Tasas	435.901	51,08%	566.769	59,14%	-23,09%
Comisión Administración	140.117	16,42%	145.321	15,16%	-3,58%
Comisión Administración Centro Mayor	110.062	12,90%	126.720	13,22%	-13,15%
Seguros	45.283	5,31%	53.075	5,54%	-14,68%
Precia (Valorador)	14.320	1,68%	19.765	2,06%	-27,55%
Gasto Congribución SFC	0	0,00%	0	0,00%	0,00%
Custodia de Valores	5.857	0,69%	4.882	0,51%	19,97%
BVC - Pantallas	567	0,07%	524	0,05%	8,21%
Estudio Tecnico	0	0,00%	25.563	2,67%	-100,00%
Gastos Notariales y Registro	93.154	10,92%	0	0,00%	0,00%
Otros (Legales, Avalúos, etc)	8.119	0,95%	15.766	1,65%	-48,50%
GASTOS NO OPERACIONALES	12.774	0,10%	16.715	0,13%	-23,58%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	12.132.717	93,34%	11.478.791	92,17%	5,70%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA

A diciembre de 2019, el fondo generó ingresos por valor de COP 12.998.871M que representan un crecimiento del 4,38% frente a los ingresos facturados en el año 2018, derivado principalmente del ajuste en valoración del inmueble adquirido en Villavicencio. Los ingresos se componen en un 76,67% por las valorizaciones de los inmuebles que componen el portafolio, en un 23,12% de los ingresos por cánones de arrendamiento facturados, en un 0,12% por recuperación de gastos del pago de predial y póliza del inmueble de Centro Mayor y en un 0,09% por los ingresos generados por rendimientos financieros, con los cuales se logra cubrir los gastos operacionales por COP 853.380M correspondientes en un 51,08% a los impuestos cancelados por prediales de los inmuebles e IVA de los cánones facturados, en un 16,42% por los gastos causados de comisión fija y variable de administración a la Sociedad Administradora, en un 12,90% por el gasto cancelado a Carmultiple por servicios prestados de administración del inmueble del Centro Comercial Centro Mayor, en un 5,31% por los gastos de seguros todo riesgo y en un 1,68% por el pago al proveedor de precios principalmente.

Los gastos notariales y de registro corresponden a la escrituración del inmueble de Villavicencio.

5. INFORMACIÓN RELEVANTE

Por otra parte, es importante resaltar que actualmente de los siete (7) inmuebles que tiene el fondo (los cuales están descritos en la Tabla 2), dos (2) están hipotecados sin límite de cuantía por operaciones de crédito a entidades financieras (Davivienda y Banco Pichincha).

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).

“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.

- 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.

Adicionalmente, en diciembre se recibió por parte de la Secretaría de Hacienda Distrital de Bogotá, documento en el que se reconoce la devolución del pago en exceso sobre el impuesto predial del año 2018 del inmueble ubicado en la calle 134ª No 45 – 95, el cual fue liquidado a la tasa de uso financiero y no a la tasa real de uso en la cual se debía aplicar la tarifa de uso comercial. La Secretaría de Hacienda Distrital tiene un plazo de 60 días para realizar la devolución de los recursos.

“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.