

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
SEGUNDO SEMESTRE DE 2022**

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 segundo semestre de 2022 el FIC cumplió seis (6) años en operación, periodo en el cual se ha realizado las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de ocho (8) inmuebles que constituyen el portafolio actual; de los cuales dos (2) corresponden a lotes en Bogotá y Chiquinquirá para desarrollo comerciales a futuro y seis (6) se encuentran totalmente habilitados para explotar a través de arrendamientos o cualquier tipo de contrato permitido en la política de fondo.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre del segundo semestre de 2022 una ocupación del 87.42%, la cual incremento en un 115% frente a la ocupación registrada a diciembre de 2021, como resultado de los contratos de cuentas en participación que se firmaron el primero de agosto de 2022 con las entidades Alciautos S.A.S, Alborautos S.A.S y Comercializadora Alcala Motor S.A.S sobre los inmuebles de Tunja I, Tunja II, Calle 134, Calle 127 y Villavicencio.

Gráfica 1 – Tasa de Ocupación



Fuente: Progresión SCB S.A.

Facturación por Activo Año 2022

Cánones Arrendamiento

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
CLL 134	26.660	26.660	26.660	26.660	27.871	27.871	28.158	28.158	28.158	28.158	28.158	28.158	331.330
Tunja I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tunja II	61.537	61.537	61.537	68.615	68.616	68.616	68.616	47.334	50.040	50.040	50.040	50.040	637.949
Centro Mayor	59.688	59.688	59.688	59.688	59.688	59.688	59.688	50.040	56.298	56.298	56.298	57.349	694.098
Villavicencio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CLL 127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Total	147.885	147.885	147.885	154.963	156.175	156.175	87.846	125.532	134.496	134.496	134.496	135.547	1.663.378

Cuentas en Participación

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Alciautos S.A - Calle 134	-	-	-	-	-	-	-	-	-	355.366	-	4.804.739	5.160.105
Alborautos S.A - Tunja I - Tunja II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	353.685	-	8.557.055	8.910.740
Alcala S.A Tunja II	-	-	-	-	-	-	-	-	-	42.294	-	746.656	788.950
Alcala - Villavicencio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	85.684	-	1.203.720	1.289.404
Alcala - CLL 127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	100.861	-	714.921	815.782
Total	-	937.890	-	16.027.092	16.964.982								

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Los ingresos recibidos por explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el año 2022 por valor de COP 18.628.359M presentaron un incremento del 217,02% frente a los ingresos generados en el año 2021 por valor de COP 5.876.134M, como resultado de los beneficios obtenidos en los contratos de cuentas en participación que se tienen con las entidades Alciautos S.A.S, Alborautos S.A.S y Comercializadora Alcala Motor S.A.S.

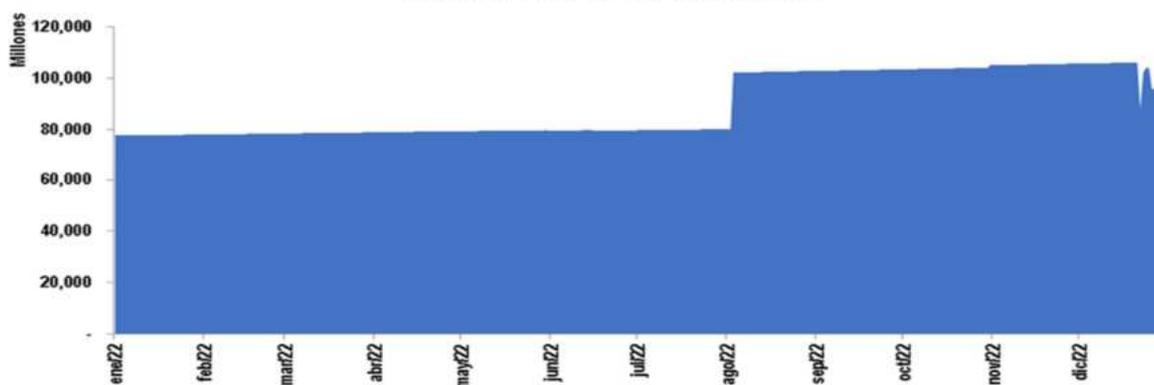
Al cierre de 2022 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de impuestos prediales, pólizas todo riesgo de los activos, Iva de la facturación de los cánones de arrendamiento y la cancelación de la retención en la fuente sobre la totalidad de las utilidades generadas por el fondo desde el inicio de su operación hasta el cierre del ejercicio 2021, como también, se realizó durante el mes de diciembre la devoluciones de rendimientos a los inversionistas por valor de COP 8.200.000M con los excedentes que se disponían en el fondo, quedando un saldo en caja que le permitió al fondo la adquisición del 50% restante del inmueble ubicado en la Calle 127 No 19-(74/56) en la ciudad de Bogotá por valor de COP 7.874.524M. Así mismo, en el mes de diciembre de 2022 se formalizo la escrituración de dicho inmueble.

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre del segundo semestre de 2022 un valor total administrado de COP 97.975.418M, presentando un crecimiento del 26.34%% frente al valor administrado al 31 de diciembre de 2021 por valor de COP 77.551.329M, como resultado de las valorizaciones de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del fondo, los cuales valoran diariamente a la TIR (Tasa Interna de Retorno) entregada por el valorador de precios.

Adicionalmente, el promedio administrado del fondo durante el segundo semestre del año se ubicó en COP 99.310.046M, siendo superior en un 24.30% al promedio registrado en el segundo semestre de 2021 por valor de COP 79.896.802M, como resultado al impacto sufrido en la valoración de los activos inmobiliarios al cierre de diciembre de 2022.

Gráfica 2 – Evolución valor de fondo
EVOLUCIÓN VALOR DEL FONDO
FONDO DE INVERSION COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO RENTAR 2015
1 de enero de 2022 - 31 de diciembre de 2022



Fuente: Progresión SCB S.A.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 31 de diciembre de 2022 un total de dos (2) suscriptores, los cuales se mantienen con respecto al cierre de 2021 y primer semestre de 2022.

Ninguno de los inversionistas mantiene una participación superior al 60% del fondo, con lo cual cumple las políticas normativas de concentración por inversionista para los fondos cerrados.

Gráfica 3 – Evolución Rentabilidad Neta

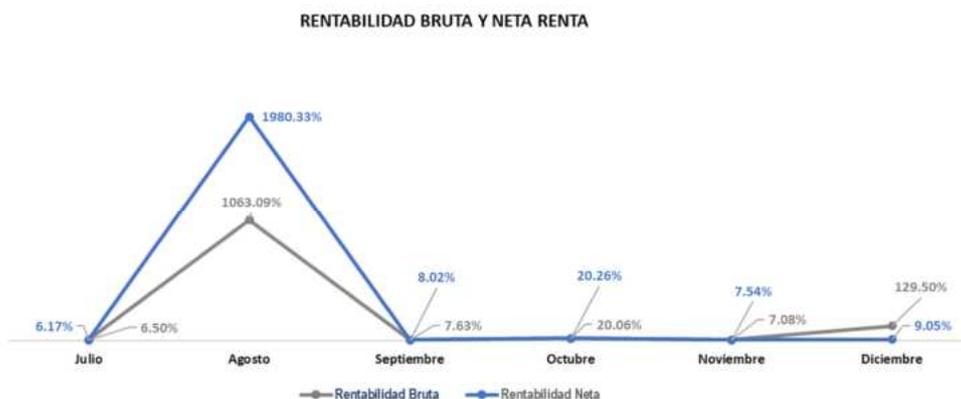


Fuente: Progresión SCB S.A.

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 31 de diciembre de 2022 una rentabilidad mensual del 9.04% E.A, semestral del 79.18% E.A y anual del 37.15% E.A, las cuales fueron positivas por la generación de utilidades en el ejercicio periódico del fondo durante el semestre y por las valorizaciones generadas para los activos inmobiliarios que componen el portafolio de inversión.

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Gráfica 4 – Evolución Rentabilidad Neta vs Rentabilidad Bruta



Fuente: Progresión SCB S.A.

Desde el punto de la rentabilidad bruta del fondo, durante el segundo semestre de 2022 se presentaron rentabilidades superiores al 6% para los meses de agosto, septiembre, octubre, noviembre y diciembre.

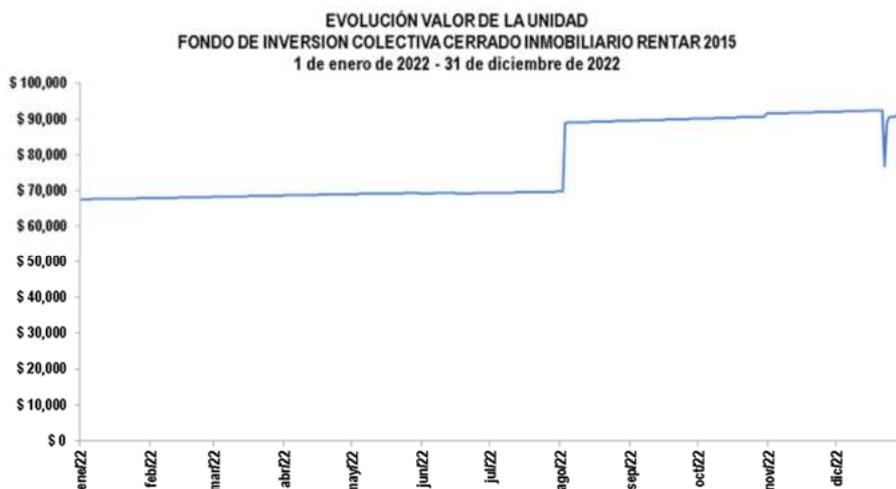
La volatilidad presentada durante el segundo semestre del año fue alta debido a los ajustes en el valor razonable de los activos de inversión que componen el portafolio del fondo, por parte del proveedor de precios PIP.

Actualmente, la estrategia del fondo se encuentra encaminada en la preservación de clientes.

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

2.2 Evolución del valor de la unidad

Gráfica 5 – Evolución valor de la unidad



Respecto al valor de la unidad del FIC, al cierre del 31 de diciembre de 2022 se registró un valor de 92.715,24, la cual presentó un crecimiento del 37.15% frente al valor a diciembre de 2021 de COP 67.600,31, sustentado por los rendimientos positivos generados por el vehículo de inversión durante el semestre después de cubrir la totalidad de los gastos de la operación en donde se incluye la utilidad por caja más las valorizaciones de los activos inmobiliarios.

	31/12/2022	30/06/2022	31/12/2021	31/12/2020	31/12/2019
Valor de la Unidad	92,715.24	69,393.18	67,600.31	71,475.88	71,041.08

Fuente: Progresión SCB S.A

El valor de unidad del fondo presenta una recuperación respecto al cierre del año 2021, en donde por variables externas de la economía mundial y la emergencia sanitaria que se vivía a nivel nacional e internacional el sector inmobiliario presentó impactos en sus tasas de ocupación en los activos, lo cual no fue ajeno para el fondo y por consiguiente en los valores razonables de los activos inmobiliarios, que terminó viéndose reflejado en grandes desvalorizaciones durante el año 2020 y 2021 para el año 2022 se empieza a ver un crecimiento y recuperación del sector.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Se proyecta que el primer semestre del año 2023 sea un periodo de consolidación del sector, sin dejar atrás las condiciones macroeconómicas que vive el país, altas tasas de interés pueden afectar la comercialización de vehículos, sin que esto afecte el mercado de forma drástica.

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.

Un perfil de riesgo Moderado, consiste en que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad razonable de limitación al riesgo de pérdidas, por factores como:

- Destinar los aportes de los suscriptores a la adquisición de un portafolio representados en activos inmobiliarios que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.
- La ejecución de la estrategia de inversión prevista en el reglamento que implica la ejecución del objetivo y política de inversión.

El Fondo se enfoca en realizar inversiones a largo plazo, especialmente en contratos 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, contratos de arrendamiento o cuentas en participación con participación en ventas o utilidades, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los activos que componen el portafolio de este, entre ellos riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de emisor o crediticio, riesgo de contraparte, riesgo de concentración, riesgo operacional, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, riesgo de seguridad y ciberseguridad, entre otros.

En la actualidad el Fondo de Inversión Colectiva cuenta con un Comité de Inversiones compuesto por un miembro independiente y un miembro delegado por la sociedad y se está en la búsqueda de un tercer miembro independiente. El órgano se encuentra encargado de realizar el análisis y la aprobación de las inversiones presentadas por la administración de la sociedad como gestor del fondo y de las negociaciones de cánones de arrendamiento con arrendatarios actuales y nuevos con el fin de buscar opciones de inversión con potencial de valorización y con flujos periódicos que generen el mejor beneficio riesgo-retorno.

Progresión SCB como sociedad administradora del Fondo, cuenta con una Gerencia de Riesgos que depende directamente de la Presidencia, garantizando así su independencia de las áreas del Front y Back Office, en la cual se gestiona de forma integral los diversos riesgos (crédito, mercado, liquidez, operativo, SARLAFT, Seguridad de la información, Plan de continuidad del negocio) a los que se encuentran expuesto los recursos administrados conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, Progresión SCB ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Entre los objetivos de la Gerencia de Riesgos se encuentra: identificar, medir, controlar y monitorear de los riesgos incurridos por la entidad en la administración del Fondo, así como la verificación del cumplimiento de políticas y límites establecidos. En la unidad de riesgos durante el periodo analizado ha realizado las gestiones tendientes que garantizan el cumplimiento de límites contractuales y legales establecidos para la inversión de los recursos.

3.3.1. Riesgo de Mercado

Se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el valor de mercado de los activos que conforman el portafolio de inversiones, los cuales son susceptibles a este. Estos cambios en el precio de los instrumentos obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora y pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés y tipos de cambio, así como en cotizaciones y variables de mercado de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.

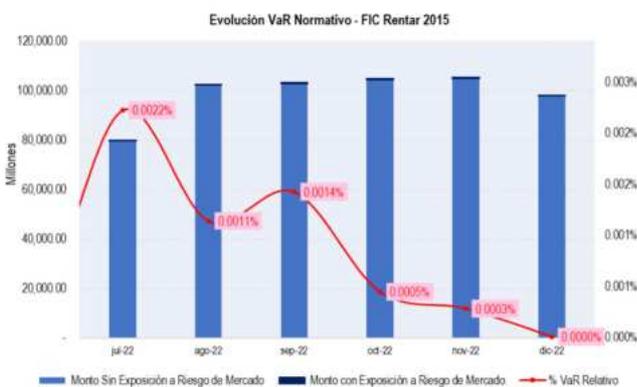
El Fondo se enfoca en realizar inversiones a corto y mediano plazo, donde sus activos principales no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, sin embargo, puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja proporción frente al nivel de activos y a los factores de riesgo de mercado por lo cual presenta un nivel de exposición moderado.

Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; en todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos Cláusula 1.2.3 del Reglamento y podrá realizar operaciones de cobertura que impidan dejar expuesto al Fondo a dichas fluctuaciones de precios conforme la cláusula 1.2.4.2 del Reglamento.

Progresión SCB realiza la gestión de Riesgo de Mercado mediante el monitoreo constate de los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. En consecuencia, las posiciones que conforman el portafolio administrado son valoradas diariamente a precios de mercado según la normatividad vigente; para lo cual se cuenta con PiP como proveedor de precios de valoración oficial.

Los riesgos de mercado se cuantifican a través de modelos de valor en riesgo (interno y estándar), para lo cual la Sociedad Administradora cuenta con el aplicativo PWPREDI. La Junta Directiva aprueba los límites de valor en riesgo para el Fondo.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VeR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual para cada uno de los portafolios administrados, mapeando las posiciones activas y pasivas del libro de tesorería, dentro de los factores de riesgo y bandas de tiempo establecidas en el modelo estándar.

Fuente: Progresión SCB S.A.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Durante el periodo analizado, la medición del VeR ha estado dentro de los límites establecidos, las inversiones con exposición a riesgos de mercado se encuentran principalmente expuestas al factor de Fondos de Inversión Colectiva.

El plazo promedio ponderado del portafolio al 31 de diciembre de 2022 se encontraba en 8.610,62 días, dando cumplimiento con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días y siendo inferior al plazo promedio del primer semestre de 2022 en donde se situó en 8,827,79, derivado a que al fondo le resta menos tiempo de vigencia y sus inversiones inmobiliarias se constituyen hasta el final del periodo del mismo.

PLAZO PROMEDIO PONDERADO INCLUYENDO DISPONIBLE		PLAZO PROMEDIO PONDERADO EXCLUYENDO DISPONIBLE		DURACIÓN
DIAS	AÑOS	DIAS	AÑOS	AÑOS
8.610,62	23,591	8,733,00	23,926	23,926

Fuente: Progresión SCB S.A.

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

Tabla 1 – Inversiones por plazo

Inversión por Plazos	Participación 31.12.2022	Participación 31.12.2021
1 a 180 Días	0,03%	0,02%
181 a 365 Días	0,00%	0,00%
1 a 3 Años	0,00%	0,00%
3 a 5 Años	0,00%	0,00%
Más de 5 años	99,97%	99,98%

Fuente: Progresión SCB S.A.

3.3.2. Riesgo de Liquidez

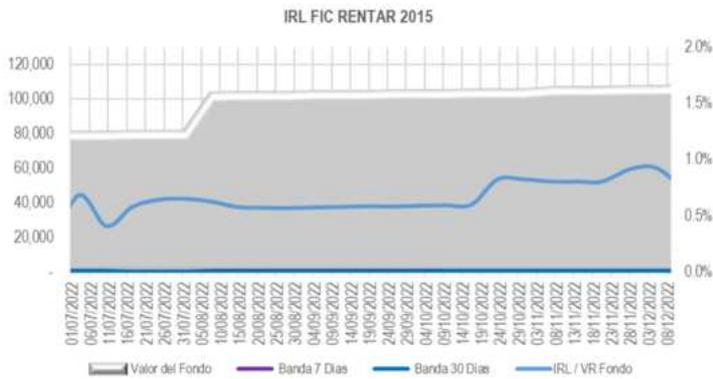
Es la contingencia de no poder cumplir con los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin llegar a afectar el curso de las operaciones o la condición financiera de la entidad. El riesgo de liquidez de fondeo, se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles, asumiendo costos inusuales de fondeo.

Teniendo en cuenta que los activos principales del fondo son bienes inmuebles y otros derechos relacionados con inmuebles, estos pueden considerarse como activos de baja liquidez debido a la velocidad de venta de este tipo de activos; así mismo, la inversión en el Fondo es a largo plazo, en consecuencia, no se puede anticipar la formación de un mercado secundario que asegure una amplia negociación de los valores representativos de las Unidades de Participación, basado en lo anterior el riesgo de liquidez del Fondo es alto.

Este riesgo es mitigable, por cuanto el administrador tiene previamente establecidas las fechas de retiros de los suscriptores por la naturaleza cerrada del fondo. Así mismo, la liquidez del Fondo es administrada conforme los lineamientos en materia de liquidez definidos en la Cláusula 2.3 del reglamento. De igual forma, para la gestión de este riesgo la administración contempla diferentes políticas y lineamientos de inversión, límites de exposición, procedimientos y realiza el monitoreo periódico de la exposición al Riesgo de Liquidez.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**



Fuente: Progresión SCB S.A.

El modelo utilizado para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez (IRL) del Fondo, corresponde al modelo interno desarrollado por la Sociedad y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia. Para el periodo de análisis no se identificaron alertas de riesgo de liquidez.

Así mismo, durante el periodo de análisis, se continuó realizando seguimientos al comportamiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, así como las posibles cancelaciones o renegociaciones que se puedan presentar con el fin de anticiparse a situaciones de liquidez.

3.3.3. Riesgo de Crédito - Contraparte

Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los derechos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo de Inversión, está determinado por la probabilidad que tiene la parte involucrada de cumplir con las obligaciones que se generan en el derecho.

Ni la Sociedad Administradora, ni el Fondo, pueden garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de alguna parte que tenga obligaciones para con el Fondo de Inversión, por lo cual el riesgo de crédito - contraparte del Fondo es moderado.

Progresión SCB mitiga este riesgo mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; para lo cual el portafolio deberá seguir los lineamientos en materia de inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento. De igual forma la sociedad administradora cuenta con mecanismos de seguimiento permanente a la evolución de la calidad crediticia del obligado a pagar el derecho contenido en los instrumentos (deudor, contraparte, emisor, originador y/o pagador, según sea el caso) que conforman el Fondo, o de la contraparte de las operaciones que ésta realice, las garantías que haya recibido como respaldo de estas, o las obligaciones derivadas de los instrumentos que el Fondo adquiera.

Durante el periodo de análisis se realizaron operaciones con contrapartes que contaban con un análisis de riesgo previo.

3.3.4. Riesgo de Concentración por inversionista

Se presenta cuando algunos inversionistas obtengan una alta participación del total de unidades del Fondo, sin que sea superior al monto máximo previsto en la normatividad legal vigente aplicable según lo previsto en el artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010.

El riesgo afecta al fondo en relación con el valor de la unidad, cuando un inversionista con una alta concentración de participación realiza un retiro afectando los niveles de liquidez del Fondo e incluso obligar a la Administradora a vender activos, para cubrir por lo cual el riesgo del fondo se define como alto.

Progresión SCB cuenta con procedimientos y mecanismos para verificar tanto al momento de la vinculación de los inversionistas al Fondo como durante su vigencia, el cumplimiento del límite máximo de participación sobre el valor del patrimonio antes señalado, reportando alertas de forma anticipada para evitar posibles incumplimientos.

Durante el periodo analizado se han respetado los límites de concentración por inversionista.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

3.3.5. Riesgo Operacional

Este riesgo hace referencia a la probabilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas en el recurso humano, los procesos, la infraestructura física y/o la plataforma tecnológica de Sociedad Administradora, así como por eventos externos.

Dada la experiencia de la Sociedad Administradora, de los terceros vinculados, su estructura, tamaño y las actividades de apoyo este se considera un riesgo **moderado**.

Progresión SCB cuenta con un sistema de administración de Riesgo Operacional que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 025 de 2020 y en el Capítulo XXIII - Reglas relativas a la Administración del Riesgo Operacional. Dicho sistema este compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operativo, así mismo como la generación de una cultura en riesgo operacional mediante capacitaciones mensuales y anuales a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el segundo semestre del año 2022 no se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC Rentar 2015.

3.3.6. Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - (SARLAFT)

Es la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir la entidad por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

El nivel de exposición del Fondo a este riesgo es bajo.

La entidad ha adoptado de forma integral el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, de conformidad a las operaciones, el riesgo y el tamaño de la entidad; contemplando lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Capítulo IV, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica, al igual que las recomendaciones y mejores prácticas en esta materia.

Durante el segundo semestre del año se efectuaron las actividades requeridas para la prevención del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, entre ellas la capacitación anual a los colaboradores de Progresión en concordancia con las disposiciones normativas, de igual manera, no se identificaron señales de alerta relacionadas con los inversionistas y/u operaciones del Fondo

4. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Al cierre del segundo semestre de 2022 se cumplió 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 (máximo el 60%).

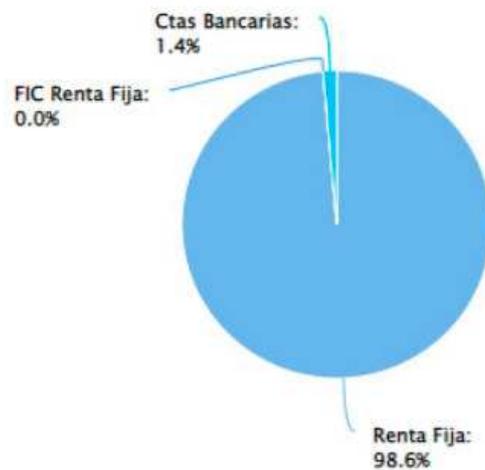
Durante ninguno de los meses del semestre se presentó incumplimientos de los límites.

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Composición del Portafolio

Al corte del 31 de diciembre de 2022, el 98,6% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios y el 1,4% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias.

La composición respecto al cierre del segundo semestre y primer semestre del 2022 no presenta ninguna variación, siendo los inmuebles los activos que concentra más de 98% del portafolio.



Fuente: Progresión SCB S.A. Las inversiones principales al cierre de 2022 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. 53,34% 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.
8. 100% de inmueble en la ciudad de Bogotá ubicado en la Calle 127 No 19 – (56/74), en el que se tiene vitrinas comerciales y parqueadero.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Portafolio de Inmuebles

Tabla 2 – Portafolio de inversiones

INVERSIONES DEL FONDO	%
Calle 134A No 45 - 95	22,20%
CII 127 No 19-56/74	20,27%
Carrera 6 No.51 - 50 Vitrinas Comerciales Concesionarios	17,51%
Condominio 1A Villavicencio	13,32%
Centro Mayor Centro Comercial- LC 1-120	12,24%
Carrera 6 No.51 - 50 Bodega No 24	9,33%
Carrera 7 No.45 - 55	2,29%
Lote San Felipe - Vereda Tierra de Paez	0,26%
Credicorp Alta Liquidez	0,03%

Fuente: Progresión SCB S.A.

En cuanto al sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 97.42% en sector inmobiliario

5. ESTADOS FINANCIEROS

5.1. 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 que valoran diariamente con la TIR (tasa interna de retorno) suministrada por el proveedor de precios y por cuentas por cobrar correspondiente a cánones de arrendamiento o cualquier otra modalidad utilizada para recibir una compensación por la entrega de inmuebles a terceros para su propio usufructúo.
- El pasivo está conformado principalmente por cuentas por pagar en donde se destacan las comisiones por pagar a la Sociedad Administradora que se causa diariamente y se cancelan dentro de los cinco días siguientes al corte de mes y los impuestos por pagar de las facturaciones generadas por la explotación de los inmuebles.
- El patrimonio está conformado por los aportes de los suscriptores más el resultado del ejercicio del fondo.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Tabla 3 – Balance General

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2022 a 31/12/2021
DISPONIBLE					
Efectivo	1,334,335	1.36%	482,912	0.62%	176.31%
Participación en fondos a la vista	28,172	0.03%	12,944	0.02%	117.65%
Cuentas x Cobrar Contratos en Participación	295,937	0.30%	0	0.00%	100.00%
Cuentas x Cobrar Contratos en Arrendamientos	19,997	0.02%	13,145	0.02%	52.13%
Cuentas x Cobrar Contratos en Predial y Pólizas	777,407	0.79%	0	0.00%	100.00%
Anticipo de Impuestos	29,083	0.03%	9,414	0.01%	208.93%
Gastos pagados por anticipado	48,699	0.05%	5,282	0.01%	822.01%
INVERSIONES					
Propiedad de Inversión	95,856,400	97.42%	77,174,311	99.33%	24.21%
TOTAL ACTIVO	98,390,030	100.00%	77,698,008	100.00%	26.63%
PASIVO					
PATRIMONIO	97,975,418	99.58%	77,551,330	99.81%	26.34%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	98,390,030	100.00%	77,698,008	100.00%	26.63%

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del fondo al 31 de diciembre de 2022 presentó un valor de COP 98.390.030M, el cual registró un aumento del 26,63% frente al presentado al 31 de diciembre de 2021 por valor de COP 77.698.008M, generado por el aumento en el valor razonable de los activos de inversión (inmuebles) y por la adquisición en diciembre de 2022 del 50% restante de inmuebles situados en la Calle 127 con Avenida 19 en la ciudad de Bogotá.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

El activo se encuentra concentrado en un 97.42% en las propiedades de inversión correspondiente a los 8 inmuebles distribuidos en Bogotá, Tunja, Villavicencio y Chiquinquirá y los cuales crecieron en un 24.21 respecto al cierre del segundo semestre de 2021 por la valorización de los activos, seguido en un 1.36% por los recursos disponibles en cuentas de ahorro remuneradas que se tienen en Banco Colpatría y Bancolombia, en un 0,79% por los COP 777.407M de impuestos prediales y pólizas todos riesgos por recobrar de los inmuebles en los que se tiene otros propietarios y en los cuales se cubren los pagos en su totalidad por parte del fondo y se recobra los valores a asumir por los terceros de acuerdo a su participación, en un 0,02% por los arrendamientos por cobrar por valor de COP19.997M correspondientes principalmente a un mes de canon por cancelar parte de Banco Finandina.

El FIC registró un pasivo al 31 de diciembre de 2022 por valor de COP 414.612M, el cual se aumentó en un 182.67% respecto al pasivo de COP 146.678M registrado al cierre del 31 de diciembre de 2021 y el cual corresponde a COP 104.821M de impuestos sobre las ventas y complementarios por pagar los cuales se cancelan bimestralmente, COP 299.760M de comisiones por pagar a la Sociedad Administradora las cuales se causan diariamente y se cancelan mes vencido y COP 9.454M de los gastos de funcionamiento del fondo por cancelar como pantallas de BVC y custodia de valores entre otros.

Para el cierre del segundo semestre del 2022 se presentó un patrimonio total del fondo por valor de COP 97.975.418M, el cual se aumentó en un 26.34% con respecto al cierre del segundo semestre de 2021 como consecuencia de la utilidad del ejercicio anual y la incorporación del 50% restante del inmueble de la calle 127.

El estado de resultados del fondo debe ser analizado bajo las siguientes premisas:

- a. Los ingresos del fondo se constituyen por las valorizaciones diarias de los activos principales (inmuebles), los ingresos por explotación de los activos inmobiliarios y el reconocimiento de intereses por el disponible depositado en cuentas de ahorro remunerada y fondos de inversión colectiva abiertos.
- b. Los gastos de fondo corresponden a los estipulados en el reglamento del fondo y los cuales se describen a continuación:
 1. El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva,
 2. El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo de Inversión Colectiva.
 3. La remuneración de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva.
 4. Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ellos haya lugar.
 5. Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y demás gastos asociados al servicio de administración inmobiliaria para la operación del Fondo, tales como: administración de contratos de arrendamiento, inspecciones periódicas a los inmuebles, cobranza a arrendatarios, entre otros.
 6. El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.
 7. Los pagos por obras, mantenimiento y reparación de los inmuebles, las mejoras necesarias y los demás gastos asociados a las mismas.
 8. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses y bienes del Fondo.
 9. El valor de los seguros y amparos de los activos.
 10. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia.

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

11. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas,
 12. Los impuestos, contribuciones, valorizaciones y en general cualquier tributo o carga que gravan directamente los valores.
 13. Las comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación, información, autorregulación u operación financiera o bursátil.
 14. Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionadas con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.
 15. Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello.
 16. Los gastos asociados a la liquidación del Fondo 18. Los gastos asociados al Comité de inversiones relacionados a la remuneración de los miembros independientes o externos de la Sociedad Administradora.
 17. Gastos por comisiones incurridos por concepto de corretaje inmobiliario en la compra o venta de activos inmobiliarios o gastos por comisiones incurridas en la consecución de arrendatarios.
 18. Gastos de promoción y mercadeo de activos inmobiliarios del Fondo.
 19. Los costos y gastos que se generen como consecuencia de la constitución y otorgamiento de avales o garantías, la entrega de activos en prenda, hipoteca, entre otros.
 20. Los costos derivados de los contratos suscritos por parte de la Sociedad Administradora, para la Proveduría de Precios para la Valoración de los activos que conforman el portafolio.
- c. La comisión de administración del fondo se establece de la siguiente manera:
- Comisión fija equivalente a 104 salarios mínimos legales vigentes, suma que se cancelará en 12 cuotas mensuales, la cual se liquida y causa diariamente y se cancela mes vencido.
 - Comisión Variable equivalente al 1,8% sobre los ingresos efectivos brutos. La comisión se causa y liquida el mismo día del ingreso bruto y se cancela mes vencido.

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Tabla 4 – Estado de Resultados

Estado de Resultados	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2022 a 31/12/2021
INGRESOS DE OPERACIONES	36,196,969	100.00%	5,951,104	100%	508.24%
Cuentas en participación	16,964,982	46.87%	4,317,314	72.55%	292.95%
Canons	1,768,218	4.88%	1,558,820	26.19%	13.43%
Valorización	17,003,105	46.97%	69,315	1.16%	24430.29%
Redimientos FIC y Cuentas Ahorros	29,029	0.08%	5,449	0.09%	432.73%
Recuperación de Gastos	493,092	1.36%	0	0.00%	100.00%
Otros	-61,458	-0.17%	206	0.00%	-29887.01%
GASTOS DE OPERACIONES	7,541,044	20.83%	10,399,185	174.74%	-27.48%
Pérdida en Valoración	6,558,772	86.97%	9,524,599	91.59%	-31.14%
Impuestos y tasas	454,863	6.03%	571,204	5.49%	-20.37%
Comisión Administración	440,054	5.84%	200,257	1.93%	119.74%
Seguros	51,424	0.68%	46,522	0.45%	10.54%
Comisión Administración Centro Mayor	0	0.00%	28,906	0.28%	-100.00%
Valorador de precios	14,821	0.20%	14,626	0.14%	1.33%
Otros (Legales, honorarios, avalúos, etc)	16,874	0.22%	7,428	0.07%	127.17%
Custodia de Valores	3,947	0.05%	5,148	0.05%	-23.34%
BVC - Pantallas	289	0.00%	494	0.00%	-41.44%
GASTOS NO OPERACIONALES	31,836	0.09%	85	0.00%	37575.43%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	28,624,088	79.08%	-4,448,166	-74.75%	-743.50%

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 se registraron ingresos por valor de COP 36.196.969M, los cuales representan un incremento del 508.24% frente a los ingresos generados al 31 de diciembre de 2021 por valor de COP 5.951.104M, como resultado principalmente por el inicio de los contratos de cuentas en participación sobre los inmuebles de Calle 134, Tunja I, Tunja II, y Villavicencio, desde el mes de Agosto de 2022 y que se hicieron retroactivos desde el mes de enero del 2022, para el Inmueble de la Calle 127 el contrato de cuenta en participación inicia en el mes de agosto de 2022. De igual manera, los ingresos por arrendamiento cerraron el segundo semestre de 2022 en un monto de COP 1.768.218M, creciendo en un 13.43% con respecto al segundo semestre de 2021 por los incrementos anuales de los contratos, como también se refleja una mejor valorización en los inmuebles los cuales crecieron en un 24430.29% con los nuevos valores otorgados por el proveedor de precios.

Los ingresos se encuentran representados en un 46.97% por las valorizaciones de los activos inmobiliarios los cuales valoran a TIR (Tasa Interna de Retorno), seguido en un 46.87% por ingreso en cuentas de participación, en un 4.88% por los cánones de arrendamiento y en un 0,08% por los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro remuneradas y Fondos de Inversión Colectiva Abiertos.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del Fondo de Inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo de Inversión Colectiva 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 de Inversión Colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Fondo de Inversión Colectiva”. Los resultados económicos de la inversión en el Fondo de Inversión Colectiva obedecen a la evolución de los activos de ésta y a circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia, con el presente acto no garantiza o avala rendimientos o utilidades

**INFORME RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

Los gastos operacionales al 31 de diciembre de 2022 presentaron un valor de COP 7.541.044M, los cuales fueron inferiores en comparación al segundo semestre de 2021 por valor de COP 10.399.185M, debido a que no se han presentado desvalorizaciones en la valoración de los activos inmobiliarios con respecto al cierre del segundo semestre del 2021. El gasto de mayor valor del fondo corresponde a la pérdida en la valoración por valor de COP 6.558.772M, seguido de los impuestos prediales de los activos por valor de COP 454.863M, el cual se redujo en un 20.37% con respecto al año anterior por gestiones realizadas frente a las secretarías de hacienda, seguido en un por la comisión de administración la cual aumentó en un 119.74% por el aumento de la comisión variable que se cobra sobre los ingresos brutos del fondo, el gasto de las pólizas todo riesgo que se incrementaron en un 10.54%, lo correspondiente al pago al valorador de precios para las revisiones anuales de los valores razonables de los activos inmobiliarios y gastos menores de operación, como son los gastos legales y de honorarios, el valor del custodio que entrega precios de valoraciones sobre activos del RNVE y las pantallas de la BV cierra con un valor de por COP 35.931M.

Para el final del periodo, el fondo registró una utilidad del ejercicio por COP 28.624.088M con un margen neto del 79,08% el cual es superior a la pérdida contable del segundo semestre de 2021 por valor de COP 4.448.166M.

6. INFORMACIÓN RELEVANTE

Para el segundo semestre de 2022 se realizó el ajuste en la valoración de los activos inmobiliarios, esta fue desarrollada por el proveedor de precios el informe fue revisados por la administración del fondo, el cual se presentó al comité de inversiones y esto lo aprobó después de esta se realizaron para realizar los respectivos ajustes en el valor razonable en el portafolio.

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), tres (3) se encuentran hipotecados sin límite de cuantía respaldando operaciones de crédito de terceros.

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 e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Davivienda S.A.
- ii) Inmueble ubicado en Villavicencio (Meta) y reconocido en los estados financieros como propiedad de Inversión e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Pichincha S.A.
- iii) Inmueble ubicado en la Calle 127 No 18 – (56/74) en la ciudad de Bogotá e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Santander de Negocios Colombia S.A.

De igual forma, para llevar un monitoreo de las obligaciones financieras que se encuentran garantizadas con las hipotecas de los dos activos del fondo, periódicamente se realiza un seguimiento por parte del área de riesgo de las empresas beneficiadas de los préstamos, en donde se verifican los estados financieros y el comportamiento de pago.

Transacciones con Partes Relacionadas

Al cierre de segundo semestre de 2022 no se han realizado transacciones con partes relacionadas a la sociedad administradora del fondo.