

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
PRIMER SEMESTRE DE 2023**

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 los requisitos mínimos del 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 primer semestre de 2023 el FIC cumplió seis (6) años y medio en operación, periodo en el cual se ha realizado las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de nueve (9) inmuebles que constituyen el portafolio actual; de los cuales dos (2) corresponden a lotes en Bogotá y Chiquinquirá para desarrollo comercial a futuro y siete (7) se encuentran totalmente habilitados para explotar a través de arrendamientos o cualquier tipo de contrato permitido en la política de fondo.

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre del primer semestre de 2023 una ocupación del 82,37%, el cual generó un crecimiento del 0,54% frente a la ocupación registrada al cierre de diciembre del año 2022 del 81,93%. No obstante, a finales del mes diciembre de 2022 ingresó al portafolio el predio correspondiente a Tunja III, con un área total de 4.720 M2, ocupación del 85% que consta de seis (6) bodegas arrendadas y facturadas a partir del mes de enero.

"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.

OCUPACIÓN

Gráfica 1 – Nivel de Ocupación



Fuente: Progresión SCB S.A.

Al cierre del primer semestre de 2023 el fondo presenta en sus siete (7) inmuebles habilitados para arrendar un área total de 31.135 M2 y un área disponible de 7.603 M2. Con respecto a los dos (2) lotes ubicados en la ciudad de Bogotá (carrera 7 con 45) y Chiquinquirá en el que se tiene proyectado un desarrollo comercial, vivienda o mixto (comercial y vivienda), con un área total de 2.980 M2.

"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.

Facturación por Activo 1er Semestre 2023

Ingresos por cánones de arrendamiento

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
CLL 134	28.158	28.158	28.158	28.158	31.145	31.145	174.922
Tunja I	-	-	-	-	-	-	-
Tunja II	50.040	50.040	50.040	51.593	51.593	51.593	304.898
Tunja III	68.623	70.258	70.900	71.133	71.133	71.955	424.001
Centro Mayor	57.799	57.799	57.799	57.799	57.799	57.799	346.795
Villavicencio	-	-	-	-	-	-	-
CLL 127	-	-	-	-	-	-	-
Chiquira	-	-	-	-	-	-	-
Cra 7 - 45	-	-	-	-	-	-	-
Total	204.619	206.255	206.897	208.683	211.670	212.491	1.250.615

Ingresos por cánones Cuentas en Participación

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
Alborautos S.A - Tunja I - Tunja II	214.225	-	1.546.789	-	-	-	1.761.014
Alciautos S.A - Calle 134	55.112	-	775.414	-	-	-	830.526
Alcala - CII 127	37.543	-	500.613	-	-	-	538.156
Alcala S.A Tunja II	-	-	173.436	-	-	-	173.436
Alcala - Villavicencio	2.554	-	214.265	-	-	-	216.819
Total	309.434	-	3.210.517	-	-	-	3.519.951

Fuente: Progresión SCB S.A.

Los ingresos recibidos por valor de COP 4.770.566M corresponden a la explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el primer semestre de 2023, como resultado a la facturación de los cánones de arrendamiento y cuentas en participación.

Al cierre del primer semestre de 2023 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de impuestos prediales de nueve activos inmobiliarios, la renovación de las pólizas todo riesgo, el IVA que se cancela cada bimestre de la facturación de los cánones de arrendamiento y el pago de la comisión fija y variable a la sociedad administradora, quedando un saldo en caja que le permitió al fondo realizar devoluciones de rendimientos a los inversionistas el 28 de junio siendo autorizado por el comité de inversiones.

Así mismo, en el mes de diciembre se firmó promesa de compraventa para los inmuebles en Bogotá y Tunja; para el predio ubicado en Calle 127 No. 19 – 56 / 74, urbanización La Calleja, Bogotá D.C. se adquirió el 50% del inmueble completando así el 100% a favor del Fondo. Así mismo, se adquirió el 100% del predio ubicado en la Carrera 6 No 51-50 CE Granada en la ciudad de Tunja.

"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.

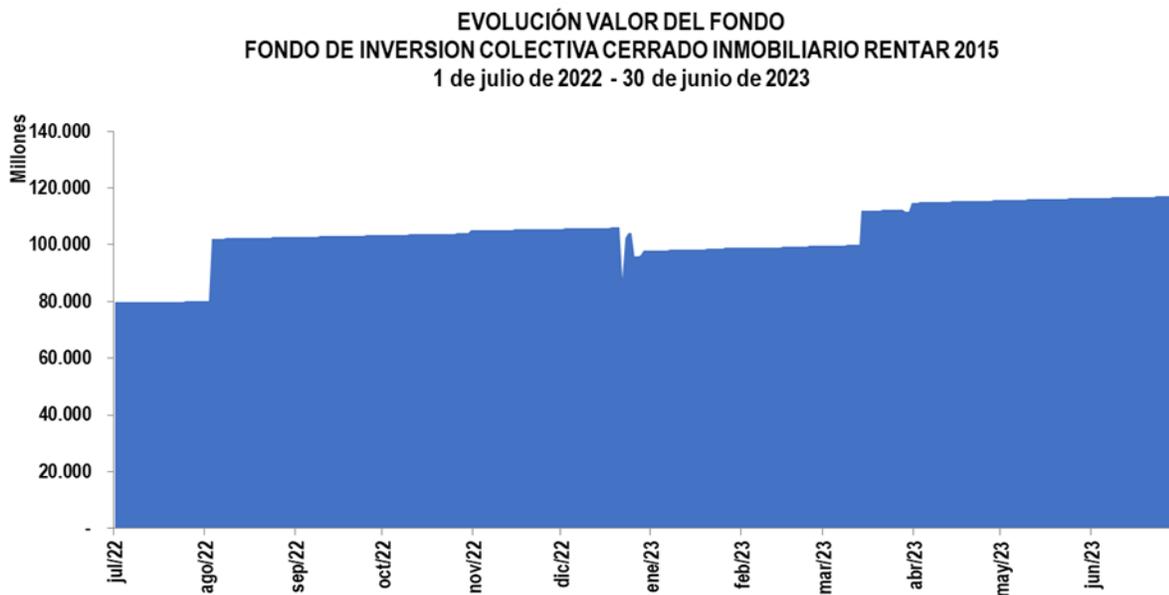
Para el tercer trimestre del año 2023 se espera cerrar una serie de negociaciones que se viene adelantando sobre los inmuebles que se encuentran vacantes, con el objetivo de aumentar la ocupación y los ingresos del fondo.

2. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre del primer semestre de 2023 un valor total administrado de COP 116.605.297M, presentando una variación de 19,01% frente al valor administrado al 31 de diciembre de 2022 por valor de COP 97.975.417M, 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 después de aplicar la metodología de flujo de caja descontado.

Para el primer semestre de 2023 no se realizó ajuste en la valoración de los activos inmobiliarios, debido a que se está evaluando por parte del proveedor de precios la valoración de los inmuebles, los cuales tan pronto se tenga los informes y hayan sido revisados por la administración del fondo se presentarán al comité de inversiones para realizar los respectivos ajustes en el valor razonable en el portafolio.

Gráfica 2 – Evolución valor de fondo



Fuente: Progresión SCB S.A.

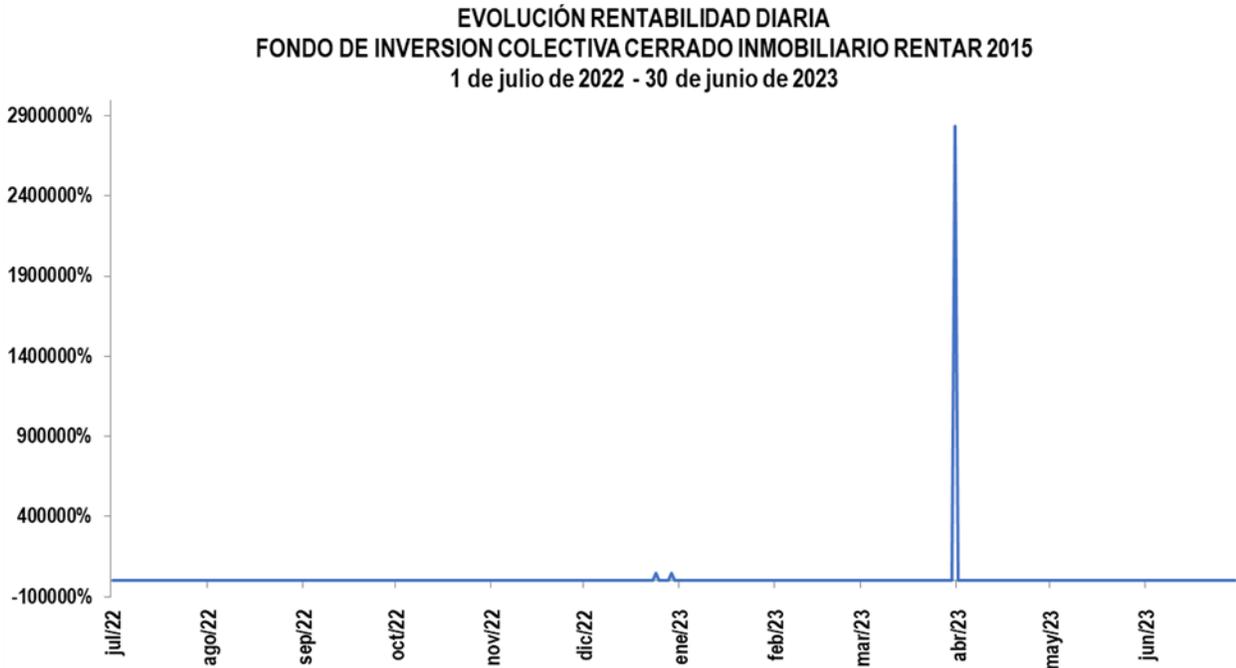
En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 30 de junio de 2023 un total de dos (2) suscriptores los cuales se mantienen con respecto al cierre del año 2022.

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.

"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.

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2023 una rentabilidad mensual del 7,37% E.A, semestral del 15,84% E.A y anual del 43,71% 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.

Gráfica 3 – Evolución Rentabilidad Neta



Fuente: Progresión SCB S.A.

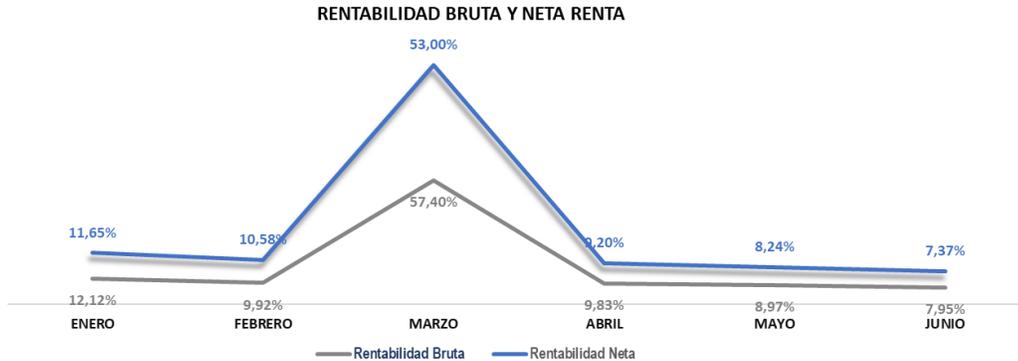
La rentabilidad anual presentó unas leves fluctuaciones en el mes de diciembre de 2022, cuando se realizó el ajuste en el valor razonable de los activos inmobiliarios del portafolio y en el mes abril de 2023, por la causación de los beneficios que se reciben por el contrato en cuentas en participación sobre los inmuebles.

Así mismo, el comité de inversiones aprobó modificar al 10% de participación del Fondo, los contratos en cuentas en participación para los inmuebles: Alborautos S.A. (Tunja I y II), Alciautos S.A. (Calle 134), Alcalá (Calle 127, Tunja II y Villavicencio).

"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.

RENTABILIDAD BRUTA VS RENTABILIDAD NETA

Gráfica 4 – Evolución Rentabilidad Neta vs Rentabilidad Bruta



Fuente: Progresión SCB S.A.

Desde el punto de la rentabilidad bruta del fondo, durante el primer semestre de 2023 se presentó un pico en el mes de marzo, generado por el incremento en la facturación por cuentas en participación y cánones de arrendamiento por valor de COP 3.417.414M. Aunque, la facturación promedio de ingresos por cánones de arrendamiento durante el primer semestre fue de COP 208.436M, generando una caída en la rentabilidad como consecuencia de los gastos operaciones.

Para el segundo semestre de 2023 se proyecta una mejoría en la rentabilidad del Fondo, derivado de los gastos directos (impuestos y pólizas) de los activos inmobiliarios que componen el portafolio y se cancelan durante el primer semestre del año, así como el incremento de la vacancia que permitirá generar mayores recursos por la explotación de los inmuebles que se verá representado en mejores utilidades para el vehículo de inversión.

Así mismo, la volatilidad presentada durante el primer semestre del año fue estable debido a que la valoración por TIR (Tasa Interna de Retorno) del portafolio fue constante y no se realizó ningún tipo de ajuste en el valor razonable de los activos de inversión que componen el portafolio del fondo.

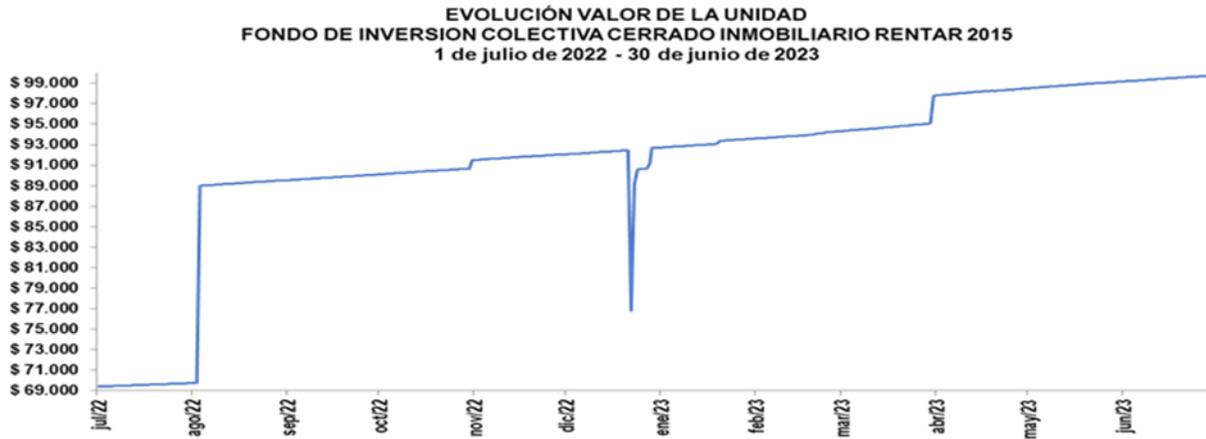
Actualmente, la estrategia del fondo se encuentra encaminada en la preservación de clientes y la búsqueda de nuevos arrendatarios para disminuir la vacancia de los metros cuadrados en oferta, con el objetivo de colocar nuevamente las áreas disponibles.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Evolución del Valor de Unidad

Respecto al valor de la unidad del FIC, al cierre del 30 de junio de 2023 se registró un valor de COP 99.727 la cual presentó un crecimiento del 7,03% frente al valor a diciembre de 2022 de COP 92.715, 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.

Gráfica 5 – Evolución valor de unidad



	30/06/2022	31/12/2022	30/06/2023
Valor de la Unidad	69.393,18	92.715,24	99.727,99

Fuente: Progresión SCB S.A.

El valor de unidad del fondo presenta una recuperación respecto al cierre del año 2023, Se proyecta que el segundo semestre del año 2023 sea un periodo de consolidación del sector, en donde se recuperen los niveles de ocupación del cierre del año 2019 y en donde los activos inmobiliarios puedan llegar a tener valores comerciales similares a los que presentaban antes de marzo de 2020.

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, 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.

"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.

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 Gerencia General, 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, 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.

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.

"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.

Riesgo de Mercado

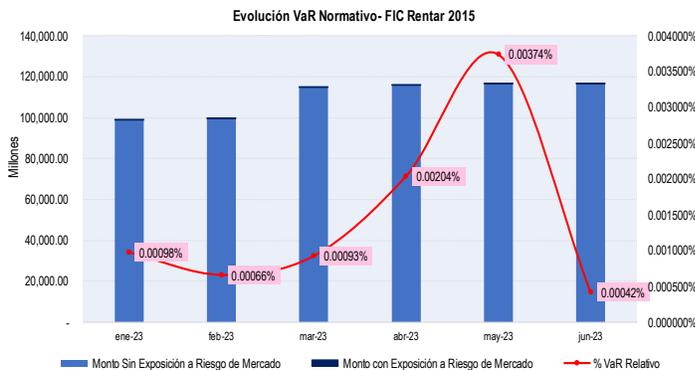
Se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el valor de mercado de los activos que conforman el portafolio de inversiones, los cuales son susceptibles a este. Estos cambios en el precio de los instrumentos obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a 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 en el Capítulo II. política de inversión - Cláusula 2.5, del Reglamento y podrá realizar operaciones de cobertura que impidan dejar expuesto al Fondo a dichas fluctuaciones de precios conforme la cláusula 2.4 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 PWPREI. La Junta Directiva aprueba los límites de valor en riesgo para el Fondo.



Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VeR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 7 del Capítulo XXXI 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, 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.

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.

"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.

El plazo promedio ponderado del portafolio al 30 de junio de 2023 se encontraba en 8.196 días, cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días y siendo inferior al plazo promedio del segundo semestre de 2022 en donde se situó en 8,611, derivado a que al fondo le resta menos tiempo de vigencia y sus inversiones inmobiliarias se constituyen hasta el final del periodo de este.

PLAZO PROMEDIO PONDERADO INCLUYENDO DISPONIBLE		PLAZO PROMEDIO PONDERADO EXCLUYENDO DISPONIBLE		DURACIÓN
DIAS	AÑOS	DIAS	AÑOS	AÑOS
8,195.90	22.455	8,552.00	23.430	23.430

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 30.06.2023	Participación 30.06.2022
1 a 180 Días	0,00%	0,06%
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	100,00%	99,94%

Fuente: Progresión SCB S.A.

Al cierre del primer semestre de 2023, se ha mantenido estable la composición por plazos del fondo.

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.

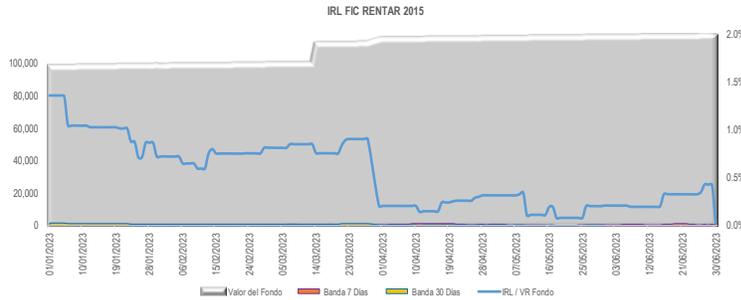
Teniendo en cuenta que los activos principales del fondo son bienes inmuebles y otros derechos relacionados con inmuebles, estos pueden considerarse como activos de baja liquidez debido a la velocidad de venta de este tipo de activos; así mismo, la inversión

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.

"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.

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.

El modelo utilizado para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez (IRL) del Fondo, corresponde al modelo interno desarrollado por la Sociedad. 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.

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.

"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.

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.

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 Integral de administración de Riesgo que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente. 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 mediante capacitaciones a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el primer semestre del año 2023, se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC RENTAR 2015, sin pérdida para el fondo, y sus planes de acción se gestionan debidamente por los procesos de la Sociedad Administradora.

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.

"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.

Durante el primer 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 de inducción a los nuevos colaboradores y el refuerzo de los existentes a través de la divulgación de noticias relacionadas con el SARLAFT, de igual manera, Se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos y los que actualizaron su información a través de la implementación de mejores prácticas y una adecuada ejecución de procesos de verificación, el adecuado diligenciamiento de los formatos, documentación soporte, cruces en listas restrictivas y de control así como los resultados en motores de búsqueda LA/FT y las demás políticas establecidas por la junta directiva de la Sociedad; así mismo, se gestionaron adecuadamente las señales de alerta, la identificación de operaciones inusuales y los reportes de operaciones sospechosas acorde con lo establecido en las diferentes instrucciones normativas y los procedimientos documentados en la Entidad.

5. INFORME DE CUMPLIMIENTO

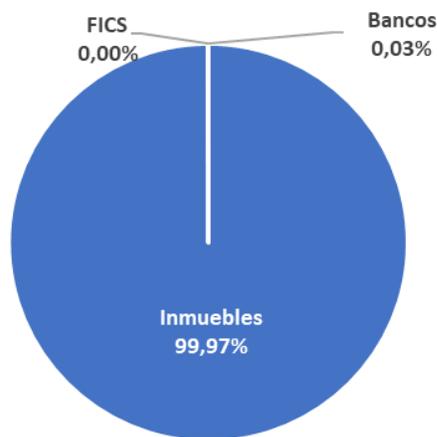
Al cierre del primer semestre de 2023 se cumplió con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 80% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo el 60%).

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

Composición del Portafolio

Al corte de 30 de junio de 2023, el 99,97% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios y el 0,03% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias. La composición respecto al cierre del primer semestre 2023 y final de año 2022 no presenta ninguna variación, siendo los inmuebles los activos que concentra más de 99% del portafolio.

Gráfica 6 – Composición del portafolio por sector económico



Fuente: Progresion SCB S.A.

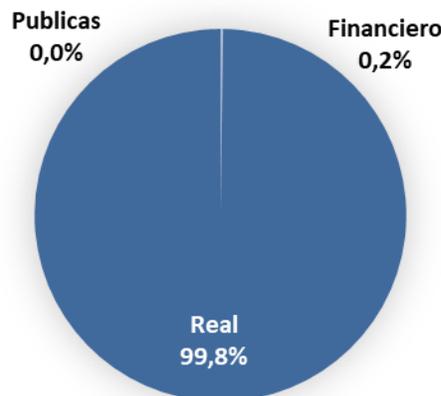
"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito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

Las inversiones principales al cierre de 2023 están conformadas de la siguiente manera:

1. El inmueble de la carrera 7 No 45 – 55 ubicado en Bogotá presenta una participación del 100%, en el cual se va desarrollar un proyecto comercial y de vivienda.
2. El inmueble de la calle 134ª No 45 – 95 ubicado en Bogotá presenta una participación del 100%, en el cual se tiene una vitrina comercial, locales comerciales y oficinas.
3. 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.
4. Lote y construcción en la ciudad de Bogotá ubicado en la Calle 127 No 19 – (56/74) presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas comerciales y parqueadero.
5. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para concesionarios.
6. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para locales comerciales.
7. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para bodegas.
8. Lote en la vereda Tierra de Páez en Chiquinquirá, en el cual se va a desarrollar proyecto de vitrinas y locales comerciales.
9. 100% de lote Condominio 1ª ubicado en la ciudad de Villavicencio, en el cual se tienen vitrinas comerciales.

Portafolio de Inmuebles

Gráfica 7 – Composición por Sector económico



Fuente: Progresión SCB 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.

El portafolio del fondo no presenta modificaciones respecto al cierre de junio de 2023, contando con 9 inversiones inmobiliarias que participan en los mismos porcentajes sobre el portafolio total. Durante el primer semestre no se realizaron compras ni ventas de nuevos activos principales.

En cuanto a sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 99,8% en sector real inmobiliario y en un 0,02% en sector financiero (bancos y fondos de inversión colectiva abiertos).

Tabla 2 – Portafolio de inversiones

PRINCIPALES INVERSORES DEL FONDO	
CL 134 A # 45 - 95	19,39%
CII 127 No 19-56/74	18,07%
CR 6 # 51-50 VITRINAS CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	14,82%
CONDOMINIO UNO A VILLAVICENCIO	11,57%
Cra 6 No 51-50 CE Granada	10,97%
CL 38A SUR #34D-50 LC 1-120 Y AK 27 #38 A-61 SUR CC CENMAYOR	10,64%
CR 6 # 51 - 50 BG # 24 CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	8,03%
CR 7 # 45 - 55	2,01%
LOTE SAN FELIPE - VEREDA TIERRA DE PAEZ	0,23%
CREDICORP ALTA LIQUIDEZ	0,00%

Fuente: Progresión SCB S.A

6. 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 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 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 3 – Balance General

Balance General					
	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2023	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2022	Junio 2023 - Diciembre 2022
DISPONIBLE	29.442	0,03%	1.334.335	1,36%	-97,79%
Efectivo	29.442	0,03%	1.334.335	1,36%	-97,79%
CUENTA POR COBRAR	4.617.297	3,96%	1.122.392	1,14%	311,38%
Contratos cuentas en participación	3.815.890	3,27%	295.937	0,30%	0,00%
Impuesto Predial	714.901	0,61%	777.227	0,79%	0,00%
Canon Arrendamientos	60.747	0,05%	20.177	0,02%	100,00%
Rentenciones	25.285	0,02%	-	0,00%	0,00%
Anticipo a Proveedores	474	0,00%	29.050	0,03%	100,00%
INVERSIONES	112.096.644	96,02%	95.933.304	97,50%	16,85%
Propiedad de inversión	87.742.260	75,16%	95.856.400	97,42%	-8,46%
Valoración Propiedades	24.007.645	20,56%	-	0,00%	100,00%
Gasto pagado por anticipado	228.378	0,20%	48.731	0,05%	0,00%
Registro Escritura Inmueble	113.100	0,10%	-	0,00%	0,00%
Participación en fondos a la vista	5.262	0,00%	28.172	0,03%	100,00%
TOTAL ACTIVO	116.743.383	100,00%	98.390.030	100,00%	18,65%
PASIVO	138.086	0,12%	414.612	0,42%	-66,70%
Impuesto sobre las ventas	80.562	0,07%	104.822	0,11%	-23,14%
Acreedores Varios	42.100	0,04%	-	0,00%	100,00%
Comisiones y Honorarios	13.740	0,01%	299.760	0,30%	-95,42%
Ingresos anticipados por arrendamiento	1.103	0,00%	745	0,00%	48,00%
Costos y Gastos por Pagar	580	0,00%	391	0,00%	0,00%
Registro Inmueble Yopal	-	0,00%	8.893	0,01%	-100,00%
PATRIMONIO	116.605.297	99,88%	97.975.418	99,58%	19,01%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	116.743.383	100,00%	98.390.030	100,00%	18,65%

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del fondo al 30 de junio de 2023 presentó un valor de COP 116.743.383M, reflejando un crecimiento del 18,65% frente al presentado al 31 de diciembre de 2022 por valor de COP 97.975.418M, como resultado de la valorización de la propiedad. El activo se encuentra concentrado en un 75,16% en propiedades de inversión correspondiente a los 9 inmuebles distribuidos en Bogotá, Tunja, Villavicencio y Chiquinquirá, en un 20,56% en valorización de propiedades, en un 3,27% en cuentas por cobrar correspondiente en cuentas en participación.

Al cierre de junio de 2023, el fondo se apalancó en un 99,88% en su patrimonio por valor de COP 116.605.297M y en un 0,12% en el pasivo por COP 138.086M; correspondiente principalmente a COP 80.562M de impuestos de IVA y retenciones por pagar, COP 42.100M de acreedores varios y COP \$13.740 de comisiones y varios.

"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.

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.
 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.

"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.

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.

"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 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (Expresado en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2023	30/06/2023	31/12/2022	31/12/2022	junio 2022 a diciembre 2022
INGRESOS OPERACIONALES	8.334.179	100,00%	36.196.968	100,00%	-76,98%
Dividendos y Participaciones	3.519.952	42,24%	16.964.982	46,87%	-79,25%
Arrendamientos	1.250.615	15,01%	1.663.378	4,60%	-24,81%
Rendimientos FIC	2.090	0,03%	17.228	0,05%	-87,87%
Rendimientos cuentas de ahorro	2.094	0,03%	11.800	0,03%	-82,25%
Valorización del Inmueble	3.559.427	42,71%	17.003.105	46,97%	-79,07%
Recuperación de gastos	-	0,00%	536.475	1,48%	-100,00%
GASTOS OPERACIONALES	313.890	100,00%	7.536.028	100,00%	-95,83%
Comisiones	145.694	46,42%	440.054	5,84%	-66,89%
Pólizas	55.517	17,69%	51.424	0,68%	7,96%
Impuestos y Tasas honorarios	89.484	28,51%	449.625	5,97%	-80,10%
honorarios	8.005	2,55%	10.018	0,13%	-20,10%
Servicios de Administración e Intermediación	8.767	2,79%	19.058	0,25%	-54,00%
Servicios públicos	3.614	1,15%	1.344	0,02%	169,01%
Mantenimiento y Reparaciones	2.342	0,75%	5.099	0,07%	-54,07%
Legales	467	0,15%	413	0,01%	13,07%
Perdida en valoración	-	0,00%	6.558.993	87,04%	0,00%
GASTOS NO OPERACIONALES	9.427	100,00%	36.853	100,00%	-74,42%
GMF	9.285	98,49%	5.238	14,21%	77,27%
Gastos bancarios	142	1,51%	31.615	85,79%	-99,55%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDA!	8.010.861	96,12%	28.624.087	79,08%	-72,01%

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 30 de junio de 2023 se registraron ingresos por valor de COP 8.334.179M, los cuales representan un decrecimiento del 76,98% frente a los ingresos generados al 31 de diciembre de 2022 por valor de COP 36.196.968M, como resultado principalmente a la valorización del inmueble dado que el valorador de precios se encontraba realizando los estudios de actualización de los valores razonables de los activos inmobiliarios, con lo cuales se deberán ajustar los inmuebles que componen el portafolio del fondo durante el mes de julio. No obstante, los ingresos en cuentas de participación decrecieron en un 79,25% con respecto al cierre del año 2022, seguido de los ingresos de arrendamiento cerraron el primer semestre de 2023 en un monto de COP 1.250.615M, decreciendo en un 24,81% con respecto al cierre del año anterior, seguido en un 0.06% por los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro remuneradas y Fondos de Inversión Colectiva Abiertos.

Los gastos operacionales al 30 de junio de 2023 presentaron un valor de COP 313.890M, los cuales fueron inferiores en comparación al primer semestre de 2022 por valor de COP 7.536.028M, debido a que no se han presentado desvalorizaciones en la valoración de los activos inmobiliarios como se dieron al cierre del año 2022. El gasto de mayor valor del fondo corresponde a las comisiones por valor de COP 145.694M, el cual se redujo en un 66,89% con respecto al año anterior, seguido en un 17,69% por las pólizas en el cual se aumentó en un 7,96% por las primas de los seguros que han generado un aumento para el año en curso, en un 28,51% en impuestos y tasas y en un 2,79% por servicios de

"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.

intermediación y administración. Por último, se asumieron otros gastos menores de operación, como son los gastos legales y de honorarios por COP 14.428M correspondientes a certificados de tradición de los inmuebles, servicios públicos, mantenimiento y reparaciones, el valor del custodio que entrega precios de valoraciones sobre activos del RNVE y las pantallas de la BVC.

Para el final del periodo, el fondo registró una utilidad del ejercicio por COP8.010.861M con un margen neto del 96,12%.

5. INFORMACIÓN RELEVANTE

Para el primer semestre de 2023 no se realizó ajuste en la valoración de los activos inmobiliarios, debido a que se está evaluando por parte del proveedor de precios la valoración de cada uno de los inmuebles, los cuales tan pronto se tenga los informes y hayan sido revisados por la administración del fondo se presentarán al comité de inversiones para realizar los respectivos ajustes en el valor razonable en el portafolio.

Por otra parte, es importante resaltar que actualmente de los nueve (9) inmuebles que tiene el fondo (los cuales están descritos en la Tabla 2), tres (3) se encuentran hipotecados sin limite 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. El último informe fue presentado al comité de inversiones en sesión de junio de 2023 y a la fecha las obligaciones se encuentran al día y las empresas responsables de 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.

7. Transacciones con Partes Relacionadas

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

El 28 de junio de 2023 se realiza desinversión por valor de \$ 500.000MM.

“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.”

“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.