

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
PRIMER SEMESTRE DE 2024**

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. Al cierre del primer semestre de 2024 el FIC cumplió siete (7) años y seis (6) meses en operación, periodo en el cual se ha realizado las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de diez (10) inmuebles que constituyen el portafolio actual; de los cuales tres (3) corresponden a lotes en Bogotá, Chiquinquirá y Yopal 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 2024 una ocupación del 89,43%, el cual generó un decrecimiento del 2,49% frente a la ocupación registrada del 91,66% al cierre del año inmediatamente anterior.

A continuación, informo los inmuebles entregados durante el primer semestre:

- Local 15 de Centro Comercial Centro Mayor

"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.

- Local bajo la rampa – Tunja II – Carrera 6 No. 51 - 50
- Bodega 19 – Tunja III – Carrera 6 No. 51 - 50

Inmuebles Arrendados durante el periodo del informe:

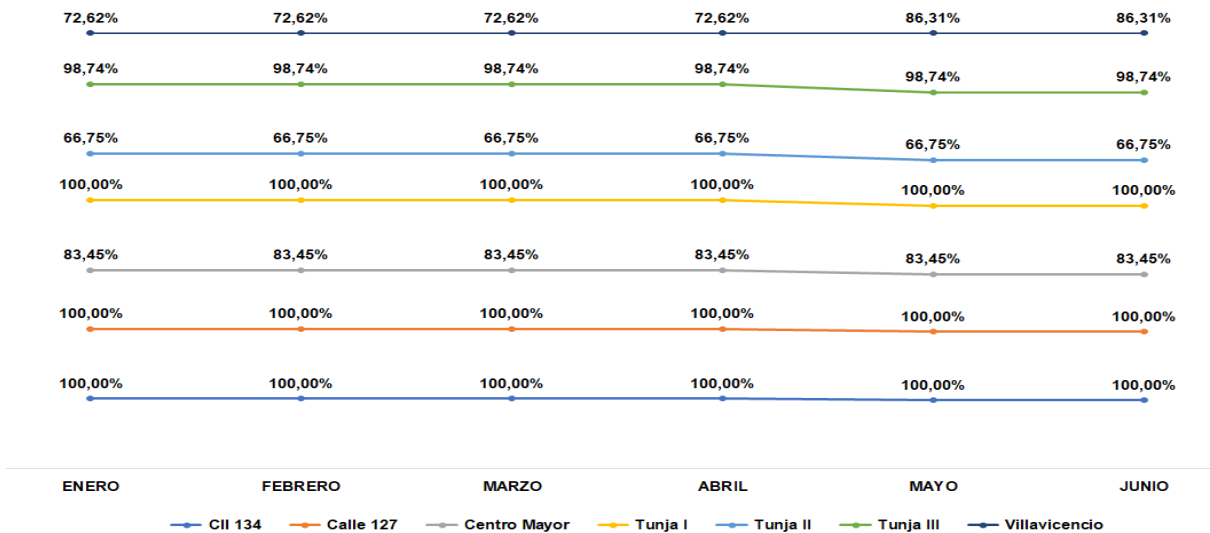
- Bodega 22- Tunja III – Carrera 6 No. 51 – 50
- Vitrina 1 – Tunja I – Carrera 6 No. 51 - 50 i

Tabla 1-Predios Arrendables
Ocupación al 30 de junio de 2024

Inmueble	Área Total	Área Arrendada	Área Disponible	% Ocupación
Calle 134	6.406	6.406	-	100,00%
Calle 127	2.975	2.975	-	100,00%
Centro Mayor	2.782	2.322	461	83,45%
Tunja I	6.860	6.860	-	100,00%
Tunja II	9.600	6.408	3.192	66,75%
Tunja III	8.602	8.494	108	98,74%
Villavicencio	5.551	4.791	760	86,31%
Total	42.777	38.256	4.520	89,43%

Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 1 – Nivel de Ocupación Predios arrendados



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.

Al cierre del primer semestre de 2024 el Fondo presenta en sus siete (7) inmuebles habilitados para arrendar un área total de 42.777 M2, área arrendada de 38.256 M2 y un área disponible de 4.520 M2 que representa el 84,43% de ocupación.

Tabla 2 Predios No Arrendables al 30 de junio de 2024

Inmueble	Área Total	Área No Arrendable	% No Arrendable
Carrera 7 45	385	385	100,00%
Chiquinquirá	2.646	2.646	100,00%
Yopal	6.764	6.764	100,00%
Villavicencio	5.551	760	13,69%
Total	15.346	10.555	68,78%

Fuente: Progresión SCB S.A.

El Fondo presenta un área total no arrendable de 10.555 M2, los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá (carrera 7 con 45), Chiquinquirá y Yopal no están habilitados al 100% del área total inmueble, con respecto al predio ubicado en Villavicencio presenta 13,69% del área total.

Las áreas no arrendables presentan las siguientes novedades:

- Inmueble de la carrera 7 con 45 en Bogotá se están realizando mantenimientos y reparaciones locativas.
- El lote de Yopal se encuentra en proceso de licenciamiento para la construcción y desarrollo comercial, vivienda o mixto (comercial y vivienda).
- El inmueble de Villavicencio lleva un proceso legal:
 - Juzgado: Tribunal Superior del Distrito Judicial de Villavicencio Sala Primera de Decisión Civil Familia
 - Radicado: 50001310300120120003901
 - Demandante: Know SA Know (Demandante inicial)
Alciautos SAS (Liticonsorte por sucesión procesal)
Fondo De Inversión Colectiva Cerrado Inventario Rentar 2015 (Liticonsorte por sucesión procesal)
 - Demandado: Liticonsorte por sucesión procesal
 - Asunto: Sentencia de segunda instancia

A continuación, se relacionan los procesos más relevantes:

- En la sentencia de primera instancia, se negaron las excepciones del poseedor y se accedió a las pretensiones reivindicatorias. Se declaró al poseedor como de mala fe, aunque no se le condenó en frutos. La sentencia ordenó al poseedor restituir el área en disputa a los demandantes, permitiéndole retirar mejoras, y se le condenó en costas. Ambas partes apelaron la sentencia, la parte demandante cuestionando la negación de la condena de los frutos y la parte demandada impugnando la totalidad de la misma.
- Finalmente, el 27 de febrero, el Tribunal Superior de Villavicencio decidió negar la revocatoria de la sentencia de primera instancia. Además, accedió a Condenar a lo demandados a pagar a el valor de los frutos civiles que pudo producir el inmueble, causados desde el año 2009 y hasta el 31 de diciembre de 2023, frente a los demandados

"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.

interpusieron recurso extraordinario de casación y finalmente, el 21 de marzo de 2024, el tribunal niega el recurso de casación interpuesto por Miguel Antonio Wilches Torres

- El día 18 de marzo de 2024, el Demandado interpuso acción de Tutela en contra del Fallo de tribunal pretendiendo lo siguiente:1) revocar la sentencia proferida por el tribunal
- El 20 de marzo de 2024, la corte suprema de justicia rechaza de plano la Tutela presentada por el Demandado

Tabla 3

Facturación por Activo

Ingresos por cánones de arrendamiento

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
CLL 134	31.852	31.852	31.852	31.852	34.242	34.242	195.894
Tunja I	-	-	-	-	-	-	-
Tunja II	56.715	56.715	56.715	58.005	58.005	58.005	344.161
Tunja III	92.107	93.416	89.448	90.859	94.609	95.601	556.041
Centro Mayor	39.137	35.861	35.861	35.861	35.861	35.861	218.443
Villavicencio	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	183.000
Total	250.312	248.344	244.376	247.078	253.218	254.209	1.497.538

Ingresos por cánones Cuentas en participación

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
Alborautos S.A - Tunja I - Tunja II	131.968	-	307.429	-	266.650	-	706.047
Alciautos S.A - Calle 134	-	-	-	135.886	127.343	-	263.229
Alcala - Cll 127	-	-	-	40.032	126.932	-	86.900
Alcala S.A Tunja II	-	-	-	36.361	26.089	-	62.450
Alcala - Villavicencio	-	-	-	34.387	4.675	-	39.062
Total	131.968	-	307.429	246.666	297.825	-	983.888

Fuente: Progresión SCB S.A.

Los ingresos recibidos por valor de COP 2.481.426M corresponden a la explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el año 2024, como resultado a la facturación de los cánones de arrendamiento y cuentas en participación.

Al 30 de junio de 2024 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de impuestos prediales de diez activos inmobiliarios, 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 y cumplir con el contrato de administración delegada para las adecuaciones de los inmuebles ubicados en la ciudad de Tunja y Yopal y las reparaciones locativas del predio de la carrera 7 con 45 en Bogotá.

Para el segundo semestre del año 2024 se espera terminar con las adecuaciones de los inmuebles con el objetivo de activar nuevas áreas, aumentar la ocupación y los ingresos del fondo. Además, cerrar una serie de negociaciones que se vienen adelantando sobre los inmuebles que se encuentran vacantes.

"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.

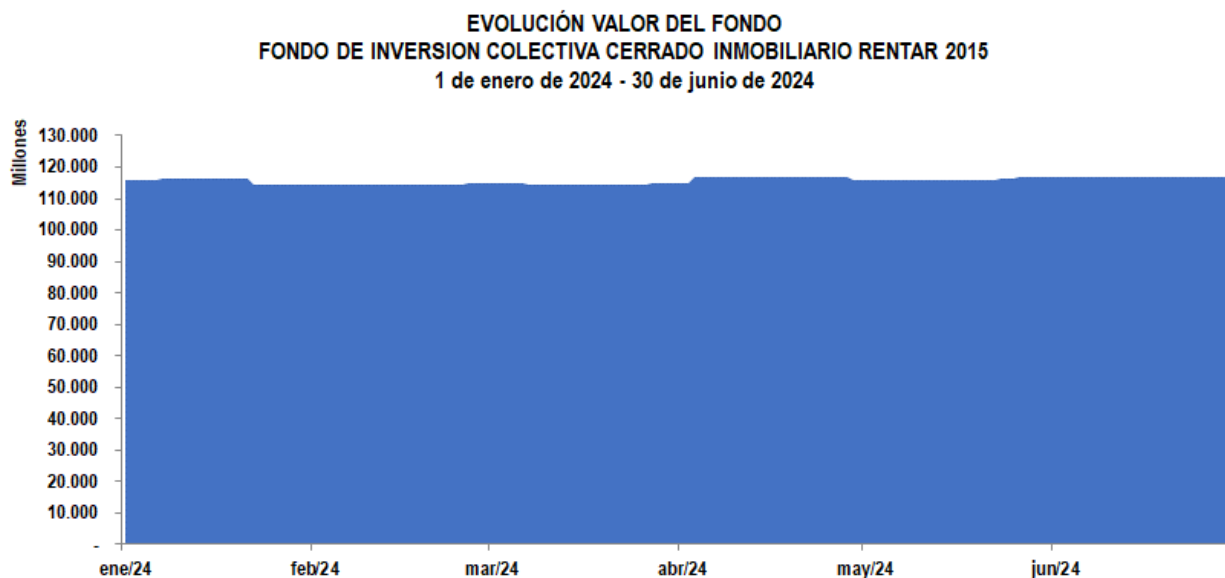
El Comité de Inversiones se reunió de manera mensual con el fin de evaluar y aprobar las estrategias de inversión para el Fondo, el seguimiento se realizó acogiéndose a las políticas de inversión establecidas en su reglamento, el objetivo de inversión del Fondo, su oferta de valor y siguiendo las recomendaciones realizadas por el Comité de Inversiones.

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre del primer semestre de 2024 un valor total administrado de COP 117.027.438M, presentando una variación de 0,36% frente al valor administrado al 30 de junio de 2023 por valor de COP 116.605.296M, como resultado de:

- La devolución de utilidades por valor de \$ 1.950.000M las cuales fueron realizadas en el mes de enero 2024.
- Los ingresos presentados por cánones mensuales de arrendamiento y cuentas en participación de Alborautos, Alciautos y Alcalá.

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 2024 un total de dos (2) suscriptores los cuales se mantienen con respecto al primer cierre del primer semestre del año 2023.

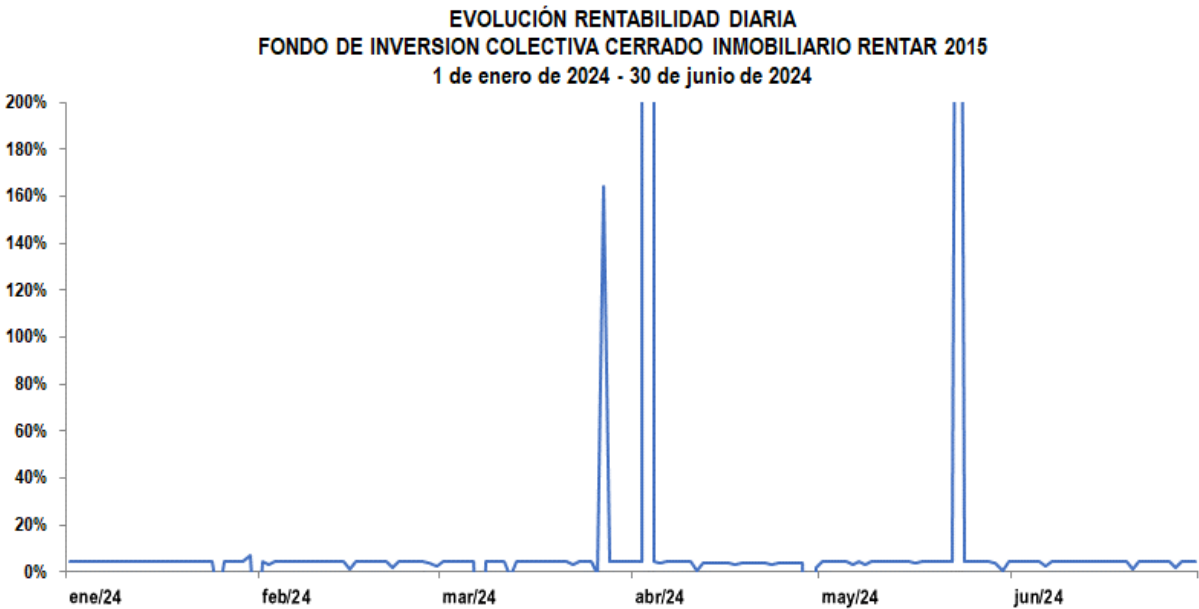
Ninguno de los inversionistas mantiene una participación superior al 60% del fondo, con lo cual cumple las políticas normativas de concentración por inversionista para los fondos cerrados.

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2024 una rentabilidad mensual del 4,11% E.A, semestral del 5,29% E.A y anual del 5,65% 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

"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.

inversión.

Gráfica 3 – Evolución Rentabilidad Neta



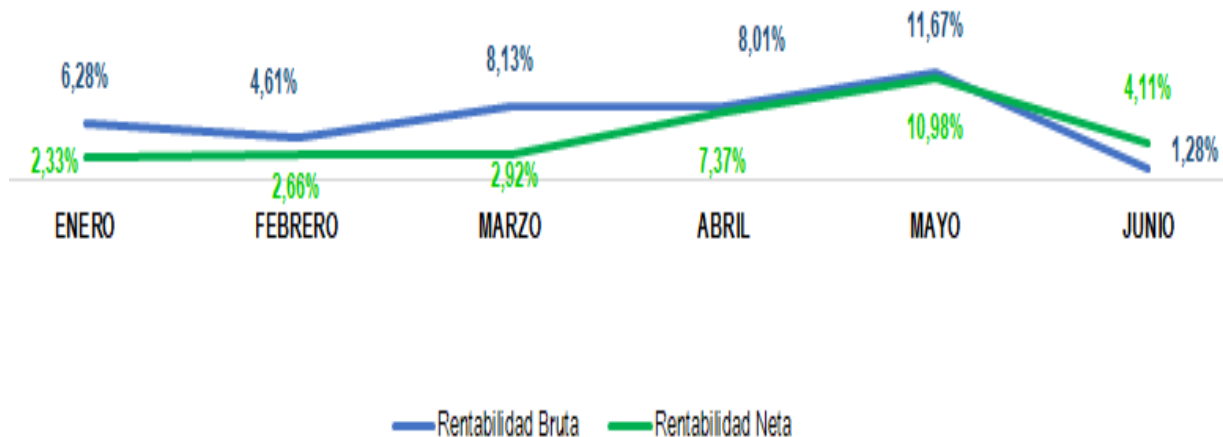
Fuente: Progresión SCB S.A.

La rentabilidad semestral presentó fluctuaciones en los meses de marzo, abril y junio, por la causación de los ingresos que se reciben por el contrato en cuentas en participación sobre los inmuebles.

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

3. 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 año 2024 se presentaron picos mayores al 8% en los meses de marzo, abril y mayo, generado por el incremento en la facturación por cuentas en participación y cánones de arrendamiento, con respecto al mes de enero se generó una rentabilidad del 6,28% por la devolución de utilidades que se realizó por COP 1.950.000M la cual fue revisada y aprobada por el comité de inversiones y al cierre del mes de junio presentó una rentabilidad del 1,28% por las adecuaciones locativas en la carrera 7 con 45 en Bogotá y el contrato de mandato para el mantenimiento y adecuaciones de los inmuebles ubicados en Tunja y Yopal.

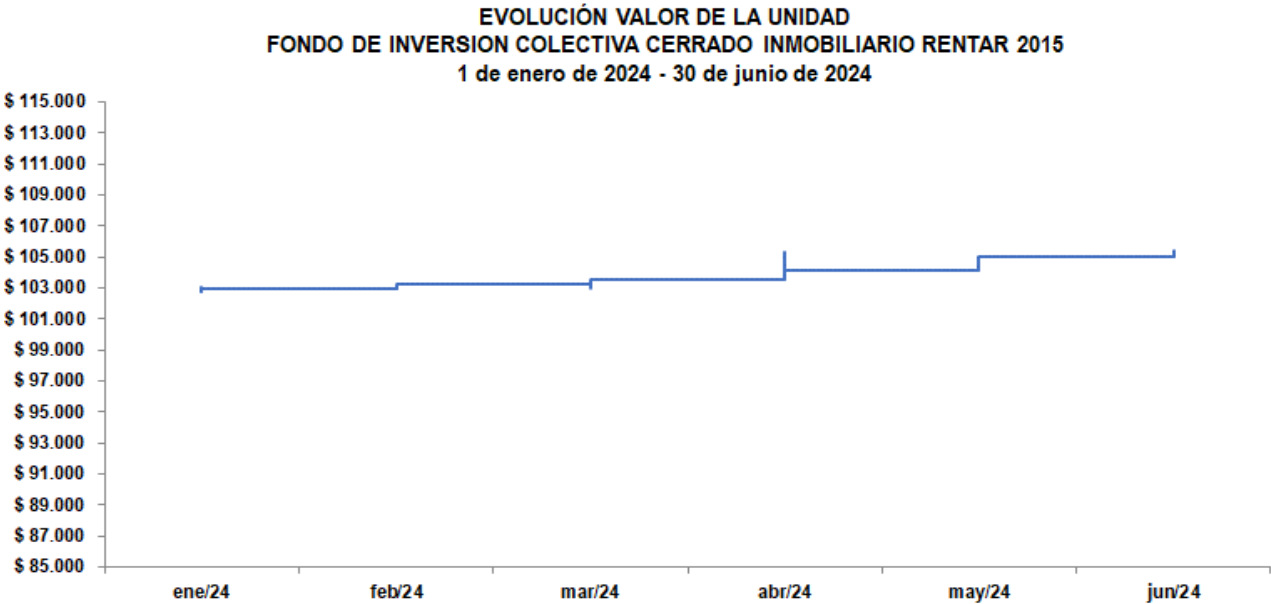
Actualmente, la estrategia del Fondo se encuentra encaminada en la preservación de clientes y la búsqueda de nuevos arrendatarios para disminuir la vacancia de los metros cuadrados en oferta, con el objetivo de colocar nuevamente las áreas disponibles. Además, se tiene proyectado activar las áreas de los predios ubicados en la carrera 7 con 45 en Bogotá, Tunja y Yopal para la consecución de nuevos ingresos.

3.1 Evolución del Valor de Unidad

Respecto al valor de la unidad del FIC, al cierre del 30 de junio de 2024 se registró un valor de COP 105.391,92 la cual presentó un crecimiento del 5,37% frente al valor al cierre de junio del año 2023 de COP 99.727,98, sustentado por los rendimientos positivos generados por el vehículo de inversión durante el año 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.

"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.

Gráfica 5 – Evolución valor de unidad



Fuente: Progresión SCB S.A.

Tabla 4

Valor Unidad Fondo

	30/06/2024	31/12/2023	30/06/2023	31/12/2022	30/06/2022
Valor de la Unidad	105.391,92	102.719,50	99.727,99	92.715,24	69.393,18

Fuente: Progresión SCB S.A.

De acuerdo con el informe de Fenalco y ANDI al cierre del primer semestre del año en curso, el sector automotriz ha presentado incremento en la venta de vehículos eléctricos del 48% y vehículos híbridos del 40%. Sin embargo, con respecto al número de vehículos matriculados generó una disminución del 6% respecto al cierre del año 2023, a pesar de que los indicadores no fueron muy alentadores para este año. Esta caída se debe a varios factores, como consecuencia de las altas tasas de interés que reducen la disponibilidad de crédito y la incertidumbre económica; se espera que en el segundo semestre las tasa sigan bajando y se reactive la venta de vehículos.

"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.

4. 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 dos miembros independientes y un miembro delegado por la sociedad. 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.

4.4.1. 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

"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.

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.

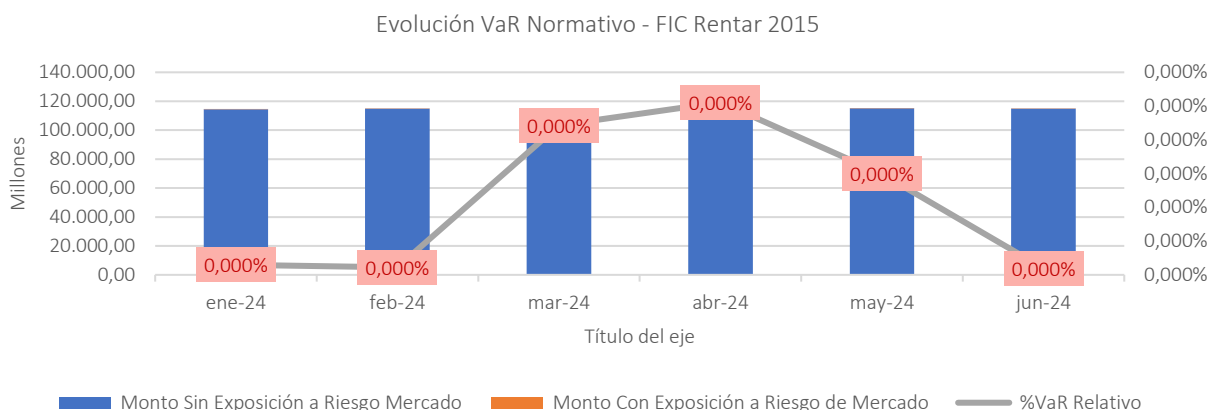
Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; en todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en el Capítulo II. política de inversión - 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 constante 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 PWPRED. La Junta Directiva aprueba los límites de valor en riesgo para el Fondo.

Tabla 5

Evolución Var Normativo



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.

"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 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 30 de junio de 2024 se encontraba en 8.177 días, cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días y siendo inferior al plazo promedio del primer semestre de 2023 en donde se situó en 8,273, derivado a que al fondo le resta menos tiempo de vigencia y sus inversiones inmobiliarias se constituyen hasta el final del periodo de este.

Tabla 6 – Inversiones por plazo y maduración

Plazo Promedio Ponderado Incluyendo Disponible		Plazo Promedio Ponderado Excluyendo Disponible		Duración
8,176.69	22,402	8,184.68	22,424	22,424

Fuente: Progresión SCB S.A.

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

Tabla 7 – Inversiones por plazo y maduración

Inversión por Plazos	Participación 31.12.2023	Participación 30.06.2024
1 a 180 Días	0,00%	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	100,00%	99,98%

Fuente: Progresión SCB S.A.

Al cierre del primer semestre de 2024, se ha mantenido estable la composición por plazos del fondo.

4.4.2. 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

"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.

contempla diferentes políticas y lineamientos de inversión, límites de exposición, procedimientos y realiza el monitoreo periódico de la exposición al Riesgo de Liquidez.

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.

4.4.4. 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.

4.4.5. 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 señalad, reportando alertas de forma anticipada para evitar posibles incumplimientos.

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

4.4.6. Riesgo Operacional

"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 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 2024, 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.

Para el periodo en mención se desarrollaron actividades periódicas de actualización de la documentación, gestión de los eventos de riesgos reportados en la entidad, generación de boletines de riesgo operacional con el fin de fortalecer la cultura de riesgo en la entidad.

4.4.7. 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 al riesgo de LAFT es Muy 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 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.

"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.

5. INFORME DE CUMPLIMIENTO

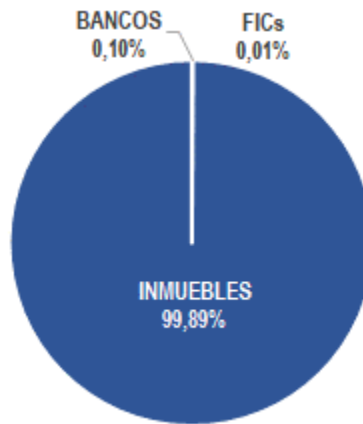
Al cierre del primer semestre de 2024 se cumplió con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 80% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo el 60%).

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

5.1 Composición del Portafolio

Al corte de 30 de junio de 2024, el 99,89% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios y el 0,11% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias. La composición respecto al cierre del primer semestre del 2024 y final de año 2023 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: Progresión SCB S.A.

Las inversiones principales a corte de junio de 2024 están conformadas de la siguiente manera:

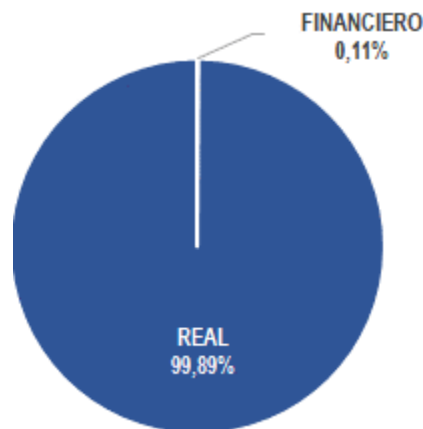
1. El inmueble de la carrera 7 No 45 – 55 ubicado en Bogotá presenta una participación del 100%, en el cual se tiene proyectado desarrollar un proyecto comercial y de vivienda.
2. El inmueble de la calle 134ª No 45 – 95 ubicado en Bogotá presenta una participación del 100%, en el cual se tiene una vitrina 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.

"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.

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, presenta una participación del 100%.
9. Lote Condominio 1ª ubicado en la ciudad de Villavicencio, en el cual se tienen vitrinas comerciales, presenta una participación del 100%.
10. Lote Yopal, es un predio rural ubicado en el lote 1 vereda Upamena, Yopal Casanare, en el cual se tiene proyectado el desarrollo de vitrinas y locales comerciales, presenta una participación del 100%.

Portafolio de Inmuebles

Gráfica 7 – Composición por Sector económico



Fuente: Progresión SCB S.A.

El portafolio del fondo no presentó modificaciones respecto al cierre de junio de 2024, en comparación al cierre del año 2023 en el que se recibieron dos inmuebles por aporte ubicados en la ciudad de Tunja y la zona rural de Yopal, así contando con 10 inversiones inmobiliarias que participan en los mismos porcentajes sobre el portafolio total.

En cuanto al sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 99,89% en sector real inmobiliario y en un 0,11% en sector financiero (bancos y fondos de inversión colectiva abiertos).

"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 8 – Portafolio de inversiones

Inversiones del Fondo	% Participación
CL 134 A # 45 - 95	18,80%
CII 127 No 19-56/74	17,58%
CR 6 # 51-50 VITRINAS CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	15,01%
CONDOMINIO UNO A VILLAVICENCIO	11,68%
Cra 6 No 51-50 CE Granada	9,78%
CR 6 # 51 - 50 BG # 24 CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	9,56%
CL 38A SUR #34D-50 LC 1-120 Y AK 27 #38 A-61 SUR CC CENMAYOR	8,97%
LOTE 1, VRDA UPAMENA YOPAL	3,97%
CR 7 # 45 - 55	2,01%
LOTE SAN FELIPE - VEREDA TIERRA DE PAEZ	0,23%
FIC PROGRESION LIQUIDEZ	0,01%
CREDICORP CAPITAL ALTA LIQUIDEZ	0,01%

Fuente: Progresión SCB S.A

6. ESTADOS FINANCIEROS

6.1. 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 usufructo.
- 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 9 – Balance General

Balance General					
	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023	Junio 2024 - Junio 2023
DISPONIBLE	130.676	0,11%	34.704	0,03%	276,55%
Efectivo	112.142	0,10%	29.442	0,03%	280,90%
Participación en fondos a la vista	18.533	0,02%	5.262	0,00%	252,23%
CUENTA POR COBRAR	2.310.855	1,96%	4.958.775	4,25%	-53,40%
Cuentas en Participación	1.309.176	1,11%	3.815.890	3,27%	-65,69%
Anticipo a proveedores	864.035	0,73%	474	0,00%	182185,89%
Impuesto Predial	59.786	0,05%	-	0,00%	100,00%
Descuento retenciones causadas	37.221	0,03%	25.285	0,02%	47,20%
Canon arrendamientos	32.871	0,03%	60.747	0,05%	-45,89%
Poliza de seguros	7.438	0,01%	-	0,00%	100,00%
Otras cuentas	330	0,00%	-	0,00%	100,00%
Impuestos	-	0,00%	714.901	0,61%	-100,00%
Gastos pagados por anticipado	-	0,00%	341.477	0,29%	-100,00%
INVERSIONES INMUEBLES	115.170.796	97,92%	111.749.905	95,72%	3,06%
Inmueble	91.336.155	77,66%	86.839.978	74,39%	5,18%
Valoración propiedades	28.649.924	24,36%	29.280.942	25,08%	-2,16%
Perdida en valoracion del inmueble	- 6.238.647	-5,30%	- 5.273.297	-4,52%	18,31%
Gastos notariales - Escritura	1.028.769	0,87%	902.281	0,77%	14,02%
Gastos pagados por anticipado	394.595	0,34%	-	0,00%	100,00%
TOTAL ACTIVO	117.612.327	100,00%	116.743.383	100,00%	0,74%
PASIVO	584.888	0,50%	138.086	0,12%	323,57%
Ingresos anticipados por arrendamiento	300.750	0,26%	1.103	0,00%	27162,84%
Costos y gastos por pagar	135.179	0,11%	580	0,00%	23217,45%
Impuestos	91.338	0,08%	80.562	0,07%	13,38%
Acreedores varios	41.933	0,04%	42.100	0,04%	-0,40%
Comisiones y honorarios	15.688	0,01%	13.740	0,01%	14,17%
PATRIMONIO	117.027.439	99,50%	116.605.297	99,88%	0,36%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	117.612.327	100,00%	116.743.383	100,00%	0,74%

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del fondo al 30 de junio de 2024 presentó un valor de \$117.612.327M, reflejando un crecimiento del 0,74% frente al presentado al 30 de junio de 2023 por valor de \$116.743.383M, como resultado de la valorización de la propiedad. El activo se encuentra concentrado en un 77,66% en inmuebles correspondiente a los 10 inmuebles distribuidos en Bogotá, Tunja, Villavicencio, Chiquinquirá y Yopal, en un 24,36% en valorización de propiedades, en un 1,96% en cuentas por cobrar el rubro más representativo en un 1,11% que corresponde a cuentas en participación.

Al cierre de junio de 2024, el fondo se apalancó en un 99,50% en su patrimonio por valor de \$117.027.439M y en un 0,50% en el pasivo por \$584.888M; correspondiente principalmente a \$300.750M de Ingresos anticipados por arrendamiento (canon cancelado por adelantado del nuevo arrendatario del predio de Tunja), \$135.179M de costos y gastos por pagar y COP \$91.338 de Impuestos.

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

"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.

- 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.
 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.

"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.

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 Proveeduría 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 10 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (Expresado en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023	Junio 2024 - Junio 2023
INGRESOS OPERACIONALES	3.714.163	100,00%	8.334.179	100,00%	-55,43%
Arrendamientos	1.497.538	40,32%	1.250.615	15,01%	19,74%
Valorización del inmueble	1.149.992	30,96%	3.555.924	42,67%	-67,66%
Contratos cuentas en participación	983.888	26,49%	3.519.952	42,24%	-72,05%
Recobro y recuperación	69.271	1,87%	3.503	0,04%	1877,55%
Recuperación Deterioro (provisión)	6.963	0,19%	-	0,00%	100,00%
Rendimientos del FIC	4.439	0,12%	2.090	0,03%	112,43%
Rendimientos cuentas de ahorro	2.073	0,06%	2.094	0,03%	-1,03%
GASTOS OPERACIONALES	733.610	100,00%	313.890	100,00%	133,72%
Impuesto predial	430.783	58,72%	89.484	28,51%	381,41%
Propiedad de inversión	132.750	18,10%	2.342	0,75%	5568,23%
Administración SCB	143.702	19,59%	145.694	46,42%	-1,37%
Honorarios	10.000	1,36%	8.005	2,55%	24,93%
Seguros	5.973	0,81%	55.517	17,69%	-89,24%
Servicios públicos	4.423	0,60%	3.614	1,15%	22,38%
Legales	3.605	0,49%	467	0,15%	671,45%
Custodio de títulos	2.015	0,27%	1.972	0,63%	2,20%
Servicios de Información	360	0,05%	6.795	2,16%	-94,70%
UTILIDAD OPERACIONAL	2.980.553	80,25%	8.020.288	96,23%	-62,84%
GASTOS NO OPERACIONALES	7.988	100,00%	9.428	100,00%	-15,27%
GMF	7.680	96,14%	9.285	98,48%	100,00%
Gastos bancarios	308	3,86%	143	1,52%	115,53%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	2.972.564	80,03%	8.010.860	96,12%	-62,89%
UTILIDAD NETA CON VALORIZACIÓN	2.972.564	80,03%	8.010.860	96,12%	-62,89%
UTILIDAD NETA SIN VALORIZACIÓN	1.822.573	49,07%	4.454.936	53,45%	-59,09%

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 30 de junio de 2024 se registraron ingresos por valor de COP 3.714.163M, los cuales representan un decrecimiento del 55,43% frente a los ingresos generados al 30 de junio de 2023 por valor de COP 8.334.179M, como resultado principalmente de los contratos en cuentas en participación. los ingresos más representativos durante el primer semestre fueron arrendamientos por valor de COP 1.497.538M, generando un creciendo del 19,74% con respecto al cierre del año anterior, seguido de la desvalorización del inmueble información suministrada por el valorador de precios y ingresos en cuentas de participación por valor de \$983.888 presentando un decrecieron del 72,05% con respecto al cierre del año 2023, seguido en un 2.23% por los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro remuneradas, fondos de Inversión Colectiva Abiertos y recuperación de gastos.

"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.

Los gastos operacionales al 30 de junio de 2024 presentaron un valor de COP 733.610M, los cuales fueron superiores en un 133,72% dado por el ingreso de nuevos inmuebles durante el año 2023 en comparación al primer semestre de 2023 por valor de COP 313.890M. El gasto de mayor valor del Fondo corresponde a impuestos prediales por valor de COP 430.783M dado, el cual incremento en un 381,41% con respecto al año anterior, seguido en un 19,59% por la comisión de la Sociedad Administradora, en un 18,10% por propiedad de inversión el cual se aumentó en un 5568,23%, con respecto al año anterior, y por último en un 3,60% se asumieron otros gastos menores de operación, como son los seguros y honorarios por COP 26.376M 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 neta del ejercicio por COP 2.972.564M con un margen neto del 80,03% y una utilidad sin valorización por COP 1.822.573M con un margen neto del 49,07%

7. INFORMACIÓN RELEVANTE

Durante el primer mes del año se realizó la devolución de aportes a los inversionistas por valor de \$1.950.000M.

Para el mes de abril de 2024, se realizó la firma del contrato de mandato mercantil suscrito entre el Fondo de Inversión Colectiva Rentar 2015 y Alborautos en el cual se encarga a Alborautos a realizar el mantenimiento y/o adecuaciones de los inmuebles ubicados en Tunja y Yopal, esto fue revisado y aprobado por el comité de inversiones.

Por otra parte, es importante resaltar que actualmente de los diez (10) inmuebles que tiene el Fondo, tres (3) se encuentran hipotecados sin límite de cuantía respaldando operaciones de crédito de terceros. En cuanto a las operaciones de créditos están a Paz y Salvo por parte de las entidades financieras.

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.

No obstante, 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.

8. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Al cierre de primer semestre de 2024 no se han realizado transacciones con partes relacionadas a la sociedad administradora 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.