

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO
INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
PRIMER SEMESTRE AÑO 2020**

1. OBJETIVO DE INVERSIÓN

El Objetivo del Fondo de Inversión Colectiva cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II es proporcionar a los inversionistas un instrumento de inversión a largo plazo y riesgo moderado, mediante la inversión directa en activos inmobiliarios, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.

Para lograr su 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 inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

La Estrategia de inversión del Fondo se desarrollará a través de los criterios adoptados por el Comité de Inversiones. Los Inversionistas reconocen consciente y expresamente que dichos criterios se desarrollarán conforme al Objetivo de Inversión del Fondo y atendiendo a su Política de conformidad con lo previsto en el Reglamento. Así mismo, los Inversionistas declaran conocer que el Fondo está expuesto a los riesgos expresados en el Reglamento.

Igualmente, el fondo podrá invertir en valores de renta fija inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) con una calificación mínima de AA+ de acuerdo a los límites previstos en el reglamento.

2. INFORME DE DESEMPEÑO

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar cierra el primer semestre del año 2020 con un valor patrimonial de \$8.503 millones, presentando un crecimiento del 22.71% con respecto al cierre de diciembre del año 2019. Dicho crecimiento ha estado dado por el ingreso de nuevos recursos e inversionistas al fondo. Con relación al número de inversionistas del fondo, al 30 de junio de 2020 contábamos con 27 suscriptores, los cuales aumentaron con respecto al corte seis meses atrás que fueron de 20, presentando un crecimiento del 35%.

El 17 de marzo de 2020 fue declarado el Estado de Emergencia Económica, Social y Ecológica en todo el territorio nacional con ocasión de la emergencia sanitaria declarada por la pandemia del COVID-19, por lo que el gobierno nacional ha expedido varios decretos con fuerza de ley destinados exclusivamente a conjurar la crisis y a impedir la extensión de sus efectos. En el marco de dichos decretos se han limitado entre otras, la circulación o movilidad de ciudadanos que ha conllevado a paralizar ciertas actividades económicas y por ende la generación de ingresos de los actuales arrendatarios de los activos inmobiliarios que hacen parte del portafolio del fondo. El Gobierno Nacional expidió el decreto 579 del 15 de abril de 2020 creando nuevas disposiciones de índole legal respecto a contratos de arrendamiento de uso habitacional y comercial.

Al 30 de junio de 2020 el FIC Rentar II cierra en su portafolio con 3 activos inmobiliarios, correspondientes a locales comerciales que están ubicados en la ciudad de Cali, el primer local se encuentra ubicado en el Centro Comercial Aquérela y su arrendatario es el grupo Imerco S.A.S, los otros dos (2) locales se encuentran ubicados en el Centro Comercial La Estación, un centro comercial relativamente nuevo realizado bajo los estándares y diseños del Centro Comercial Gran Estación de la ciudad de Bogotá, el cual tiene un gran potencial de valorización en el largo plazo. Uno de los locales se encuentra arrendado a Gestión y Servicios Corporativos (Oficina de pasaportes del estado) y el segundo fue el entregado en el mes de marzo y actualmente se encuentra vacante.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo 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 30 de junio de 2020 el FIC Rentar II presentó afectaciones en los ingresos de los activos del fondo producto de la situación actual, estas disminuciones y afectaciones se presentan por una disminución en los ingresos recibidos por arrendamiento dado que se negoció el cambio en las condiciones en el contrato de arrendamiento que se tiene con el arrendatario INDUSTRIA MERCADEO Y COLOR S A S. y fue entregado el local B1-18 del Centro Comercial La Estación en la ciudad de Cali.

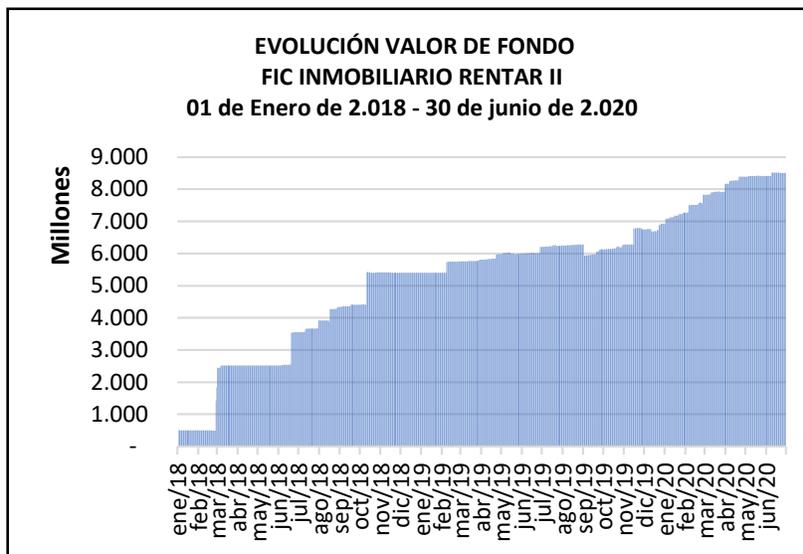
Durante el segundo semestre del año se continuará evaluando el impacto de estas medidas y acordando con cada arrendatario las medidas para cada uno de los activos inmobiliarios, las cuales están bajo los lineamientos del principio de mejor ejecución del encargo en la administración de fondos de inversión a cargo de la Sociedad Administradora.

De igual forma se continúa con la gestión comercial para lograr nuevas oportunidades de negocio que nos permitan la inversión en activos principales continuando así el crecimiento del fondo de acuerdo a la planeación estratégica de la sociedad administradora.

Al corte del 30 de junio de 2020, el fondo presentaba un incumplimiento en el límite de inversión en activos principales al situarse en un 44,57% frente al 75% mínimo establecido. Sin embargo, la sociedad administradora ha estado en una permanente evaluación de oportunidades de inversión que se deberán ajustar a los lineamientos y políticas previstas en el Reglamento y aprobación del comité de inversiones. En el mes de julio se realizará el desembolso correspondiente a la compra de unos derechos fiduciarios que permitirá al fondo cumplir con estos límites mencionados y estabilizar sus ingresos.

Valor del Fondo y Rentabilidad

Al cierre del 30 de junio de 2020, el FIC presentó un valor total de COP 8.503.8 MM presentando un aumento del 22,71% frente al valor del cierre segundo semestre del 2020 que fue de COP 6.930.1 MM.

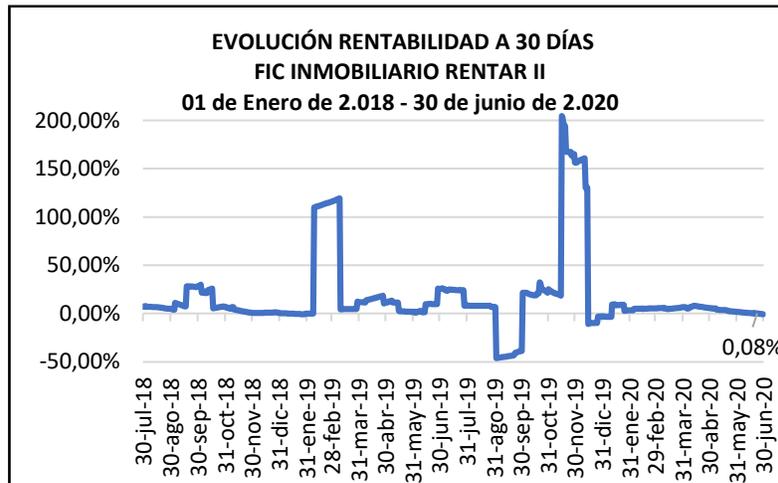


Fuente: Estadísticas Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II al 30 de junio del 2020, contaba con un total de veintisiete (27) suscriptores presentando un incremento de siete (7) frente a los veinte (20) suscriptores que se tenían a diciembre 31 de 2019, el suscriptor principal del fondo participa con un porcentaje de 27.31% del valor del fondo.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo 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.

Con respecto a la rentabilidad, al 30 de junio de 2020 el FIC registró una rentabilidad promedio para los últimos treinta (30) días del 0.08% E. A, esto a causa de la disminución en los ingresos anteriormente mencionada y al reconocimiento de los gastos de estudio de títulos y avalúos de los inmuebles en estudio para adquirir, sin embargo, las rentabilidades a 180 días fue 3.58% EA y a un año de 8.60% EA, rentabilidades que siguen siendo atractivas para los inversionistas y muy por encima de las rentabilidades de otros fondos comparables del mercado.



Fuente: Estadísticas Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

La estrategia del Fondo es identificar inmuebles construidos o por construir, con un buen potencial de valorización o generación de flujos de renta por su utilización y que cumplan con los criterios establecidos en la cláusula 2.2 del Reglamento. Su perspectiva es la consecución de activos de inversión, en el corto plazo, que proyecten una buena valorización o que estén generando renta para poder cumplir con las expectativas de rentabilidad de los inversionistas.

Redención de Unidades

Siguiendo con la política de redención anticipada de unidades de manera mensual, el Fondo realizó seis (5) redenciones que sumaron un total de \$ 67.4 millones de pesos, equivalente a un decrecimiento del 52,2% frente al valor redimido durante el segundo semestre del año 2019.

Estas redenciones se realizan a prorrata entre todos los inversionistas, brindando así una renta mensual y permitiendo al fondo cumplir su promesa de valor al público.

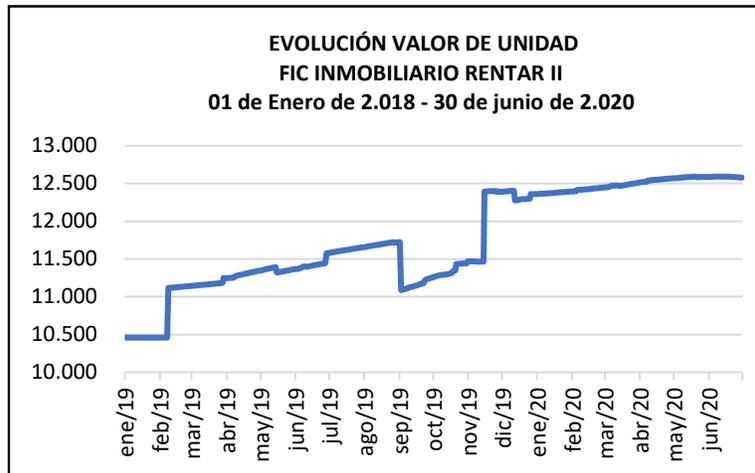
<u>Enero</u>	<u>Febrero</u>	<u>Marzo</u>	<u>Abril</u>	<u>Mayo</u>	<u>Junio</u>
\$ 19.500.000,00	\$ 19.000.000,00	\$ 18.250.000,00	\$ 7.650.000,00	\$ 3.000.000,00	\$ -

2.1. Evolución del Valor de Unidad

El valor de la unidad del FIC ha venido creciendo de manera constante desde que inicio el fondo y a pesar que ha presentado decrecimientos se ha recuperado en cada periodo, al cierre del 30 de junio del 2020 presentó un crecimiento al ubicarse en un valor de \$12.577,39 pesos esto en comparación del valor de unidad al cierre del 31 de diciembre del 2019 por COP 12.360,78, lo que representa un incremento del 1.75%.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

La evolución en el valor de unidad está determinada, en el primer semestre, por la valorización de los activos principales del fondo, por los rendimientos obtenidos en las cuentas de ahorro remuneradas y en los FICs abiertos en los que se invierte la liquidez del fondo y por el ingreso de cánones de arrendamiento que viene recibiendo el fondo a la fecha.



Fuente: Estadísticas Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

2.2. Perfil General de Riesgo

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el perfil general de riesgo del fondo es **alto**.

En la actualidad el FIC tiene un Comité de Inversión compuesto por dos (2) miembros independientes y un (1) miembro delegado por la sociedad, el objetivo del Comité es realizar el análisis y la aprobación de los posibles activos de inversión presentados por la administración de la sociedad como gestor del fondo, con el fin de buscar opciones de inversión con potencial de valorización y con flujos periódicos que generen el mejor beneficio riesgo-retorno.

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

<u>INVERSIONES POR PLAZOS</u>	<u>PARTICIPACIÓN</u>
1 A 180 DIAS	0,16%
181 A 365 DIAS	0.00 %
1 - 3 AÑOS	0.00 %
3 A 5 AÑOS	0.00 %
MAS DE 5 AÑOS	99,84%

Fuente: Estadísticas Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

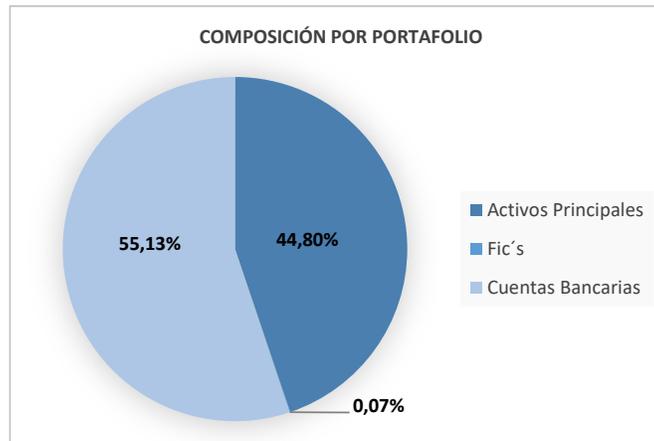
Para el cierre del 30 de junio del 2020, el Fondo cuenta con inversión en activos principales sobre el 44,8%, lo que representa un incumplimiento en el mínimo establecido en el reglamento que es del 75%. No hay incumplimiento de límites por concentración por inversionistas.

Este incumplimiento del límite se subsanará una vez se materialicen nuevas oportunidades de negocio que se vienen trabajando y se tienen estipuladas a desembolsar en el mes de julio lo cual nos permitirá cumplir el límite de inversión en activos principales.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo 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.

Composición del Portafolio

Al corte de 30 de junio del 2020, el 44.80% del portafolio se encuentra invertido en los locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali, el 0,07% se encuentra invertido en Fondos de Inversión Colectiva abiertos y el 55.13% en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias.



Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Portafolio de Inmuebles

Las inversiones principales al cierre del primer semestre de 2020 estaban conformadas por 3 inmuebles y a la fecha se encuentran arrendadas 2, tienen una distribución reflejada de acuerdo con la tabla que se presenta a continuación:

	ARRENDATARIOS	UBICACIÓN / INVERSIONES DEL FONDO	VPN	%
1	GESTION Y SERVICIOS CORP (PASAPORTES)	LOCAL B1-20, B1-19 C.C. LA ESTACION	\$ 2.204.369.503,30	57,62%
2	IMERCO. C.C. SUPEROUTLET LA 80	LOCAL M48, P50, P49 C.C. AQUARELA	\$ 1.161.441.120,69	30,36%
3	SIN ARRENDATARIO	LOCAL B1-18 C.C. LA ESTACION	\$ 459.565.201,72	12,01%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

4. ESTADOS FINANCIEROS

4.1. Análisis Horizontal y Vertical del Balance y del Estado de Resultados

El balance del fondo debe ser analizado a partir de las siguientes premisas:

- El activo del fondo está conformado por los activos de inversión, cuentas corrientes y de ahorros en bancos locales, inversiones en FICs de liquidez y cuentas por cobrar que corresponden a arriendos facturados que aún no se han recibido.
- El pasivo está conformado por las cuentas por pagar, dentro de las que se encuentran las comisiones por pagar a la Sociedad Administradora, las cuales son causadas de forma diaria, pero son canceladas dentro de los cinco días siguientes al corte de mes, así como los impuestos por pagar.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo 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.

- c. El patrimonio está conformado por los aportes de los suscriptores, los cuales tienen una variación de acuerdo a la valoración diaria del valor de la unidad.

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2020	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2019	30/06/2020 a 31/12/2019
DISPONIBLE					
Cuentas Corrientes y de ahorro	4.706.864,36	54,87%	1.278.386,83	18,34%	268,19%
INVERSIONES					
Propiedades de Inversion	3.864.921,30	45,05%	3.751.020,02	53,82%	3,04%
Participación en Fondos de Inversión Colectiva	6.171,68	0,07%	1.904.762,50	27,33%	-99,68%
Cuentas X Cobrar	339,73	0,00%	35.633,04	0,51%	-99,05%
TOTAL ACTIVO	8.578.297,06	100%	6.969.802,39	100%	23%
PASIVO					
	74.443,37	0,87%	39.664,61	0,57%	87,68%
PATRIMONIO	8.503.853,69	99,13%	6.930.137,78	99,43%	22,71%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	8.578.297,06	100%	6.969.802,39	100%	23%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A.

El activo del fondo con corte a 30 de junio de 2020 registró un valor de COP 8.578.297 M con un crecimiento del 23.0% con respecto al cierre de diciembre de 2019 a pesar de las coyunturas presentadas. El activo se encuentra concentrado en un 45,05% en propiedades de inversión, un 0,07% en fondos de inversión y un 0.004% en cuentas por cobrar por concepto de impuestos descontables.

Para el cierre de junio del 2020, el fondo registraba un patrimonio por valor de COP 8.503.297 M y un pasivo por COP 74.443 M, dentro del cual, COP 19.211 M, corresponden a comisiones y honorarios. Por otro lado, COP 47.631 M por concepto de impuestos y prediales y COP 7.6 M por concepto de acreedores varios.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo 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.

Estado de Resultados (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2020	30/06/2020	31/12/2019	31/12/2019	30/06/2020 a 31/12/2019
INGRESOS DE OPERACIONES	274.614,82	100,00%	1.281.688,03	100,00%	-78,57%
Valorización de Inmuebles	74.355,81	27,08%	819.399,55	63,93%	-90,93%
Rendimientos Fondo de Inversión	11.409,18	4,15%	14.284,04	1,11%	-20,13%
Rendimientos Cuentas de Ahorro	65.894,51	24,00%	44.047,75	3,44%	49,60%
Arrendamientos	122.955,33	44,77%	403.956,69	31,52%	-69,56%
GASTOS DE OPERACIONES	139.356,57	50,75%	268.049,49	20,91%	-48,01%
Comisión de Administración	97.912,11	70,26%	165.813,04	61,86%	-40,95%
Revisoría Fiscal	5.076,87	3,64%	9.718,50	3,63%	-47,76%
Custodia de Títulos	251,55	0,18%	431,45	0,16%	-41,70%
Servicios de intermediación	785,69	0,56%	1.093,09	0,41%	-28,12%
Avalúos	0,00	0,00%	5.246,02	1,96%	-100,00%
Otros	17.148,49	12,31%	28.500,00	10,63%	-39,83%
Impuestos y Tasas	13.777,22	9,89%	35.503,27	13,25%	-61,19%
Precia Proveedor de Precios	0,00	0,00%	21.349,74	7,96%	-100,00%
Administración Locales	4.158,14	2,98%	0,00	0,00%	0,00%
Gastos Bancarios	246,49	0,18%	394,37	0,15%	-37,50%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	135.258,26	49,25%	1.013.638,54	79,09%	-86,66%

Fuente: Progresión Sociedad Administradora de Inversión SA

A cierre del 30 de junio de 2020, el fondo generó ingresos por valor de COP 274.614 M. Los ingresos están compuestos en un 44.77% por cánones de arrendamiento, 27.08% por la valorización del inmueble y un 28.15% por rendimientos financieros en cuentas de ahorro y fondos de inversión colectiva, reflejando un decrecimiento considerable con el cierre del año 2019, sin embargo, permiten cubrir los gastos y dar una utilidad neta.

Por otro lado, los gastos operacionales sumaron por COP 139.356 M, donde un 70,26% corresponde a los gastos cancelados de comisión de administración a la Sociedad Administradora, un 9,89% en impuestos, prediales y tasas y un 12,31% en otros como son contribuciones, afiliaciones y transferencias y seguros.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo de inversión 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 colectivo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo colectivo 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.