

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

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

Durante el segundo semestre del año 2022 la economía colombiana mantuvo la tendencia de crecimiento que venía registrando en el primer semestre del año aunque en niveles inferiores como resultado principalmente del proceso de desaceleración natural de la economía consistente con el agotamiento de los excesos de ahorro y el endurecimiento de la política monetaria que se viene presentando desde finales del año 2021; el cambio de gobierno; la incertidumbre sobre el crecimiento y la perspectivas fiscales del país generada por la agenda de reformas del nuevo gobierno se tradujo en salidas de recursos de la economía nacional que profundizaron los niveles de depreciación de la moneda local; el incremento que dicha depreciación se trasladó a los precios de los bienes y servicios, la cual, adicionalmente el desmonte progresivo de los subsidios en el precio de los combustibles y el encarecimiento de materias primas importadas producto de la guerra que se mantiene entre Rusia y Ucrania llevaron a que el país terminara el 2022 con una inflación del 13,12% niveles no observados desde los años 90.

Tratando de contenerla, el Banco de la República en sus sesiones del segundo semestre mantuvo la política monetaria contraccionista que venía aplicando a la economía desde el segundo semestre del año 2021, incrementando la tasa de intervención a niveles del 12% para el cierre del segundo semestre del año, lo

que se tradujo en un incremento de 450 puntos básicos respecto del cierre del primer semestre del año (7,5%).

Para el primer semestre del 2023 se vienen retos muy importantes para el país, entre los cuales se destacan la aplicación de otra serie de medidas que permitan controlar la inflación sin afectar en la misma proporción el crecimiento de la economía así como, la recuperación de la confianza del mercado interno y externo, con el único fin de disminuir la incertidumbre de los inversionistas nacionales e internacionales respecto de los efectos de materialización de la agenda de reformas del gobierno sobre la economía.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022, el Fondo contaba con ocho inversiones en su portafolio: tres en inmuebles adquiridos directamente y uno en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor razonable de \$8.840.357 miles distribuidos de la siguiente forma:

1. Tres inmuebles comerciales ubicados en la ciudad de Cali:

- Tres locales comerciales (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, los cuales se encuentran operando como si se tratara de un solo local comercial.

Los locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la perspectiva es mantenerlos como un activo de inversión a mediano plazo en el que además de obtener una ganancia por valoración se obtengan ingresos por arrendamiento.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$1.335.608 miles y el valor razonable reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2022 asciende a \$2.131.830 miles. El aumento en el valor razonable de los inmuebles se da por la actualización en el valor razonable y la TIR de valoración entregada por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada, por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

2. En el mes de julio del año 2020, el Fondo celebró la operación de compraventa/cesión del 26,56% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA-166 - José Antonio Cubillos, cuyo subyacente son bienes inmuebles que generan rentas periódicas, los inmuebles se encuentran ubicados en la Carrera 13 No 56-29 de la ciudad de Bogotá. La compraventa/cesión de los derechos se realizó con pacto de recompra a favor del vendedor/cedente de los derechos fiduciarios, razón por la cual, este cuenta con un plazo de 4 años contados a partir del momento en que el Fondo fue reconocido como fideicomitente y beneficiario del referido fideicomiso para ejercer su facultad de recomprar dichos derechos. Al ser beneficiario de un porcentaje del fideicomiso, el Fondo se vuelve acreedor de los frutos civiles derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles fideicomitados en un porcentaje del 1.0% mensual sobre el valor adquirido por el Fondo.

El costo de adquisición de los derechos fiduciarios fue de \$3.000.000 miles y se realizaron pagos adicionales por valor de \$2.328 miles. El valor reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2022 asciende a \$3.348.712 miles, registrando una ganancia en valoración como consecuencia de la actualización de la valoración entregada por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

"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.

- En el mes de diciembre del año 2021, el Fondo incrementó su participación en el fideicomiso FA-166 – José Antonio Cubillos del 26,56% al 49,03%, la cual fue resultado de la operación de compraventa/cesión de derechos fiduciarios correspondientes al 22,47% de participación sobre el señalado fideicomiso y cuyo subyacente en este caso, es el bien inmueble que se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá en la carrera 13 # 56 – 34 el cual se encuentra generando rentas periódicas. La compraventa/cesión de los derechos se realizó con pacto de recompra a favor del vendedor/cedente de los derechos fiduciarios, razón por la cual, este cuenta con un plazo de 4 años contados a partir del momento en que el Fondo fue reconocido como fideicomitente y beneficiario del referido fideicomiso para ejercer su facultad de recomprar dichos derechos. Al ser beneficiario de un porcentaje del fideicomiso, el Fondo se vuelve acreedor de los frutos civiles derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles fideicomitados en un porcentaje del 1.0% mensual sobre el valor adquirido por el Fondo.

El valor reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre de 2022 asciende a \$3.357.213 miles,

- En el mes de abril del año 2022, el Fondo realizó la venta de los locales los B1-18, B1-19 y B1-20 del CC La Estación por valor de \$2.320.000 miles al arrendatario actual de la operación Gestión & Servicios Corporativos E.S.T. SAS.

Gráfica 1 – Nivel de ocupación



Fuente: Progresión SCB S.A.

A diciembre de 2022 la ocupación de los inmuebles del FIC Rentar II es del 100%.

“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 1 - Facturación por activo

Cánones de Arrendamiento 2021

Inmueble	Cánones de Arrendamiento 2021							Total
	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre		
Locales B18-B19-B20 - CC La Estación	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 174.276
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	\$ 10.110	\$ 9.229	\$ 8.776	\$ 9.273	\$ 12.313	\$ 16.714	\$ 16.714	\$ 114.925
Dollarcity	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 360.000
Total								\$ 649.201

Cánones de Arrendamiento 2022

Inmueble	Cánones de Arrendamiento 2022							Total
	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre		
Locales B18-B19-B20 - CC La Estación	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 61.356
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	\$ 13.066	\$ 10.299	\$ 10.165	\$ 10.341	\$ 12.601	\$ 19.037	\$ 19.037	\$ 144.324
Davita - Dollarcity	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 720.000
Total								\$ 925.680

Fuente: Progresión SCB S.A.

Los ingresos recibidos por explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el año 2022 ascendieron a \$919.903 miles presentando un crecimiento del 37,87% frente a los ingresos generados el año 2021 cuando ascendieron a \$ 667.203 miles, como resultado del incremento en la participación del fondo en el FA-166 – José Antonio Cubillos del 26,56% al 49,03% en diciembre de 2021.

Al cierre del segundo semestre de 2022 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de los impuestos prediales de los ocho activos inmobiliarios, la renovación de las pólizas todo riesgo de los activos, 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.

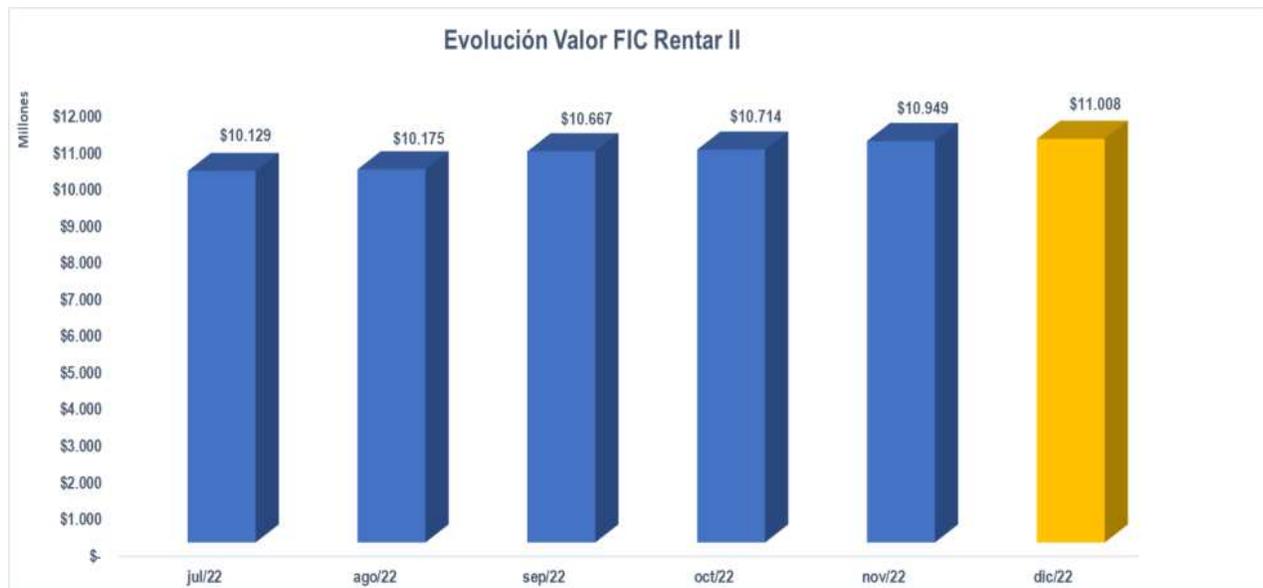
La perspectiva del Fondo es continuar su crecimiento patrimonial y la consecución de activos de inversión que proyecten una buena valorización y que estén generando una buena renta para poder cumplir con las expectativas de rentabilidad a los inversionistas.

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar II presentó al cierre del segundo semestre de 2022 un valor total administrado de \$11.008.331 miles, presentando un crecimiento del 5,51% frente al valor administrado al 31 de diciembre de 2021 por valor de \$10.433.46 miles, como resultado de incrementos en los aportes de algunos inversionistas al fondo así como de las valorizaciones de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del fondo y de , 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.

"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 2 – Evolución valor de fondo



Fuente: Progresión SCB S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar II presentó al 31 de diciembre de 2022 un total de 21 suscriptores, los cuales representan una disminución del 25% con respecto al segundo semestre cuando contaba con 28 suscriptores.

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

Gráfica 3 – Evolución número de inversionistas

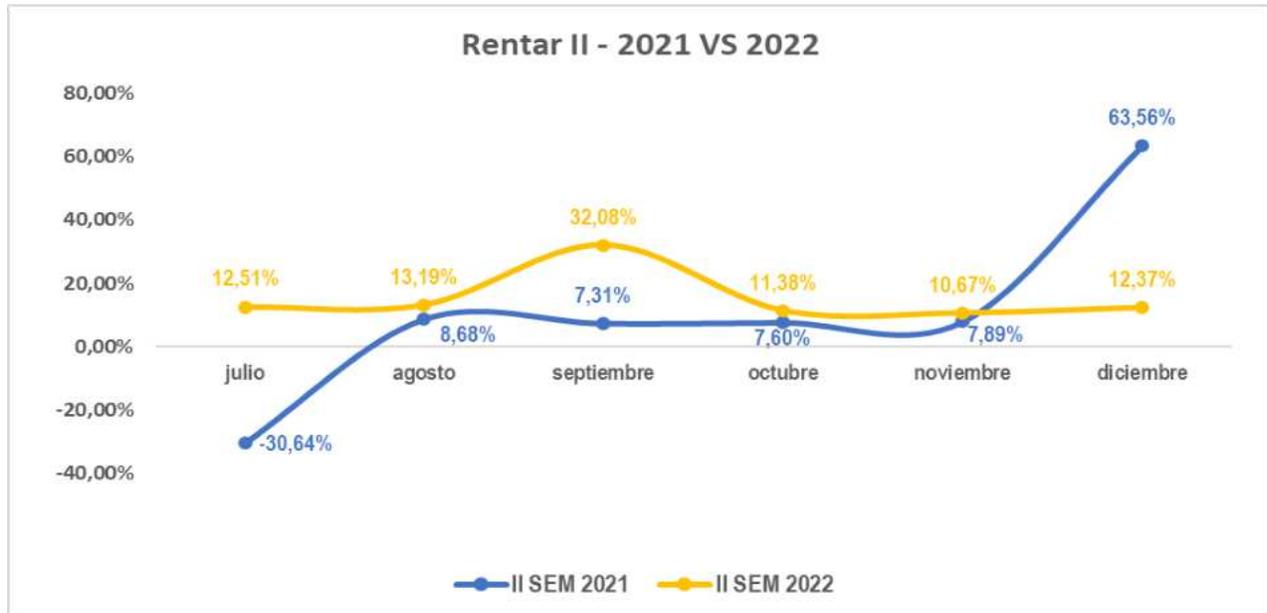


Fuente: Progresión SCB S.A.

"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.

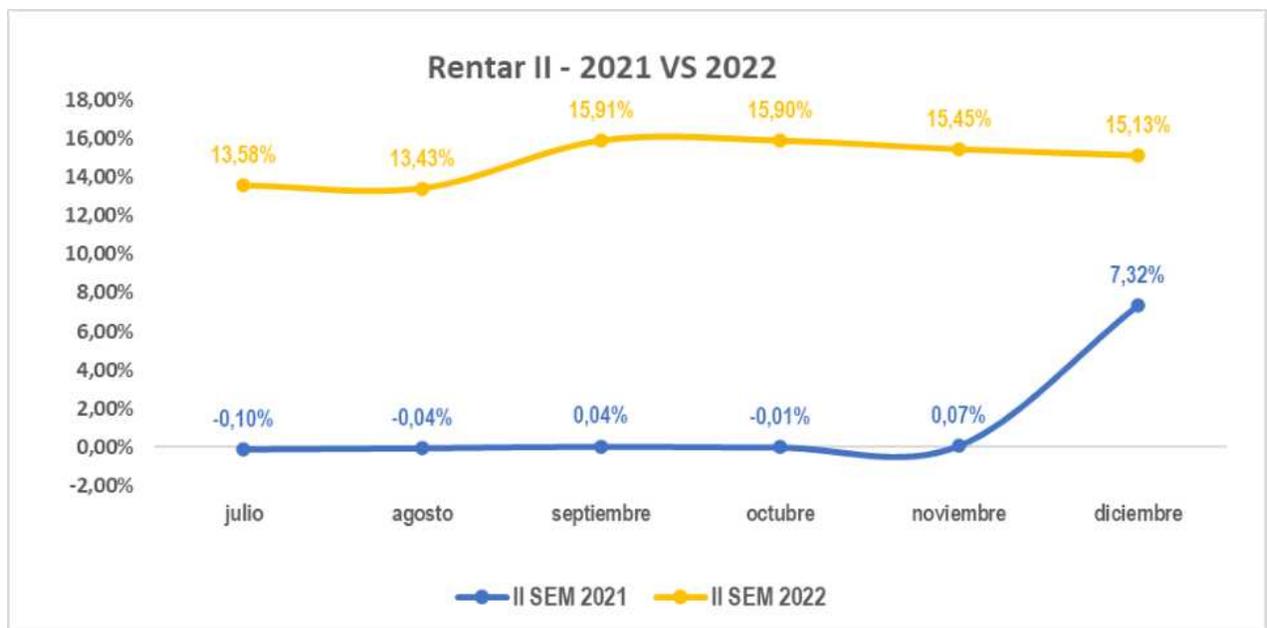
Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 31 de diciembre de 2022 una rentabilidad mensual del 12,37% E.A, semestral del 15,13% E.A y anual del 14,53% E.A. Las rentabilidades semestrales y anuales del fondo durante el segundo semestre del 2022 se ubicaron en promedio en 781 pb y 767 pb por encima de las observadas al cierre del año 2021.

Gráfica 4 – Evolución rentabilidades mensuales



Fuente: Progresión SCB S.A.

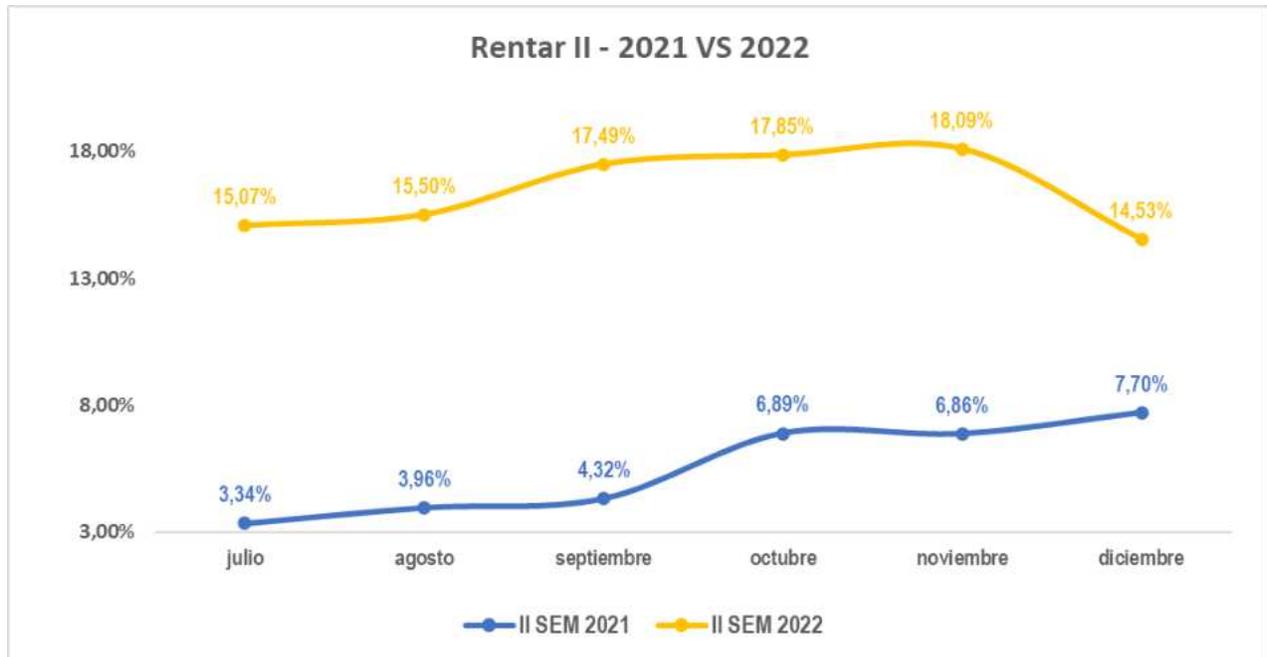
Gráfica 5 – Evolución rentabilidades semestrales



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.

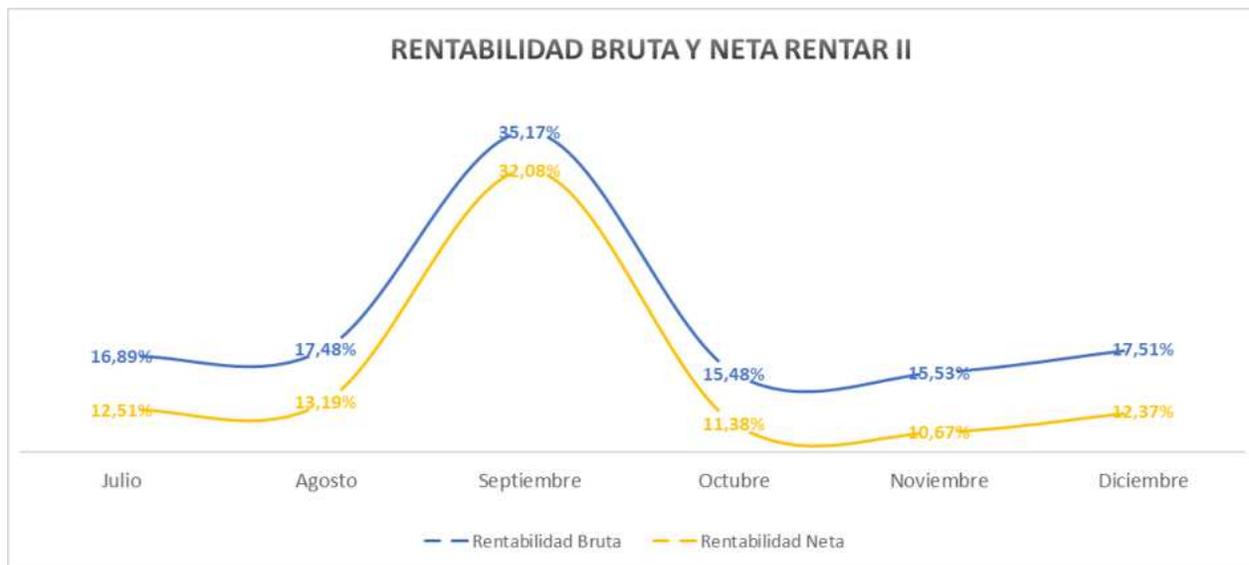
Gráfica 6 – Evolución rentabilidades anuales



Fuente: Progresión SCB S.A.

Desde el punto de la rentabilidad bruta, el FIC registró rentabilidad bruta y neta promedios superiores al 10%, con fluctuaciones en el mes de septiembre como consecuencia de la actualización de la valoración de los inmuebles en los cuales se encuentra invertido.

Gráfica 7 – Evolución rentabilidades brutas y netas



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.

Alcance rentabilidades informe rendición de cuentas correspondiente al primer semestre de 2022:

En el informe de rendición de cuentas correspondiente al primer semestre del 2022, se indicaron las siguientes rentabilidades semestrales:

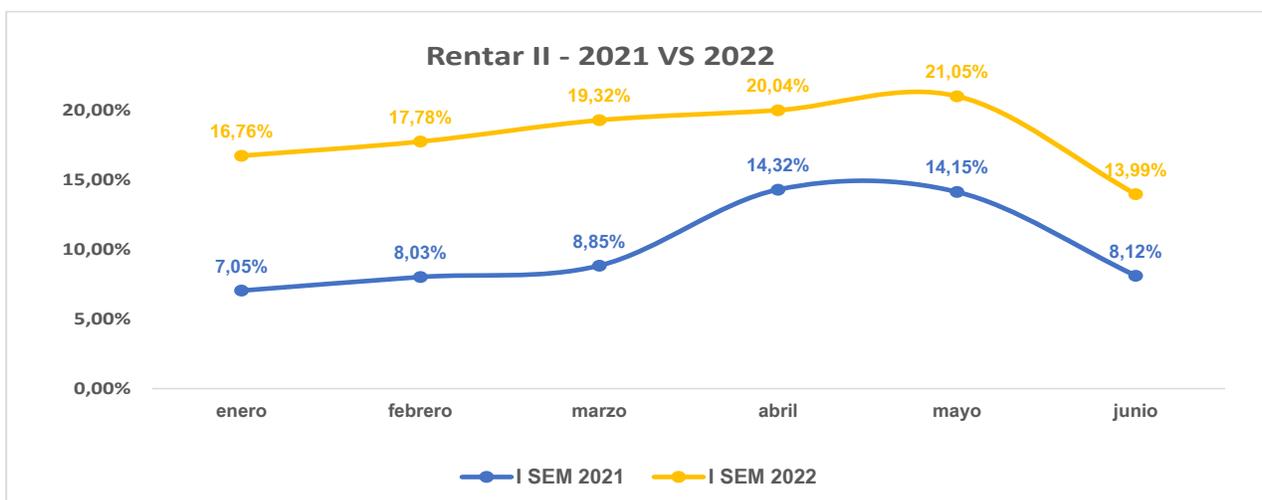
Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2022 una rentabilidad mensual del 13,78% E.A, semestral del **14,47% E.A** y anual del 10,56% E.A. Las rentabilidades mensuales, semestrales y anuales del fondo durante el primer semestre del 2022 se ubicaron en promedio en 597 pb, **793 pb** y 407 pb por encima de las observadas en el primer semestre del 2021.



Fuente: Progresión SCB S.A.

Siendo las correctas las siguientes:

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2022 una rentabilidad mensual del 13,78% E.A, semestral del **13,99% E.A** y anual del 10,56% E.A. Las rentabilidades mensuales, semestrales y anuales del fondo durante el primer semestre del 2022 se ubicaron en promedio en 597 pb, **587 pb** y 407 pb por encima de las observadas en el primer semestre del 2021.



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.

Por otra parte, el fondo no presentó volatilidades significativas durante el segundo semestre del 2022.

Tabla 2 – Volatilidades

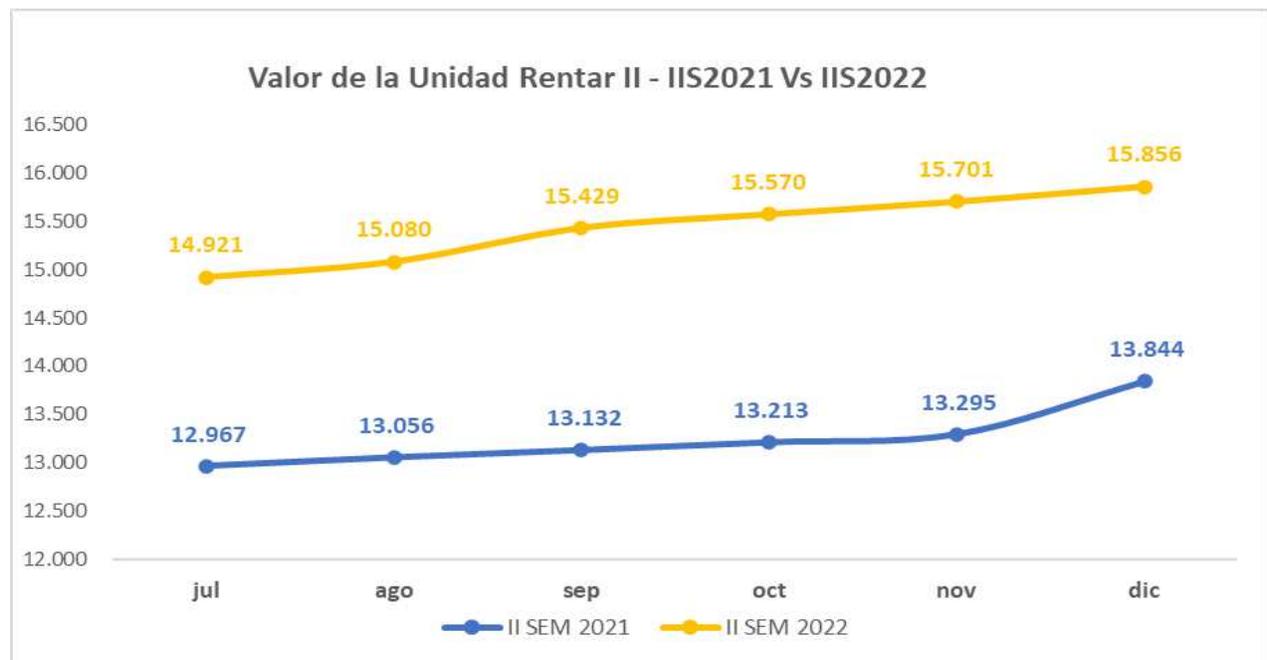
Volatilidad Histórica						
Periodo	Último mes	Últimos 6 meses	Año Corrido	Último Año	Últimos dos años	Últimos tres años
II Sem 2021	11,30%	6,97%	4,91%	4,91%	0,00%	0,00%
II Sem 2022	0,62%	1,87%	1,43%	1,43%	3,62%	3,58%

Fuente: Progresión SCB S.A.

2.2. Evolución del Valor de Unidad

Respecto al valor de la unidad del FIC, al cierre del 31 de diciembre de 2022 se registró un valor de \$ 15,86 miles, la cual presentó un crecimiento del 14,53% frente al valor a diciembre de 2021 de \$13,84, 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 8 – Evolución valor de unidad



Fuente: Progresión SCB S.A.

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

"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.

2.3. Perfil General de Riesgo

2.3.1. 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 alto; esto como resultado a que el portafolio se encuentra invertido principalmente en activos no inscritos en el RNVE como activos inmobiliarios, que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.

Un perfil de riesgo Alto, consiste en que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad vulnerable 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.
- La posibilidad de realizar operación apalancadas de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.3.5 del Reglamento.

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.

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, operacional, SARLAFT, Seguridad de la información, Plan de continuidad del negocio) a los que se encuentran expuesto los recursos administrados conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, Progresión SCB ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

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.

2.3.1.1. Riesgo de Mercado

Se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el valor de mercado de los activos que conforman el portafolio de inversiones, los cuales son susceptibles a este. Estos cambios en el precio de los instrumentos obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad

“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.

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 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.

Si bien los activos principales en los que invierte el Fondo no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, el Fondo puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja en 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; para lo cual el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento.

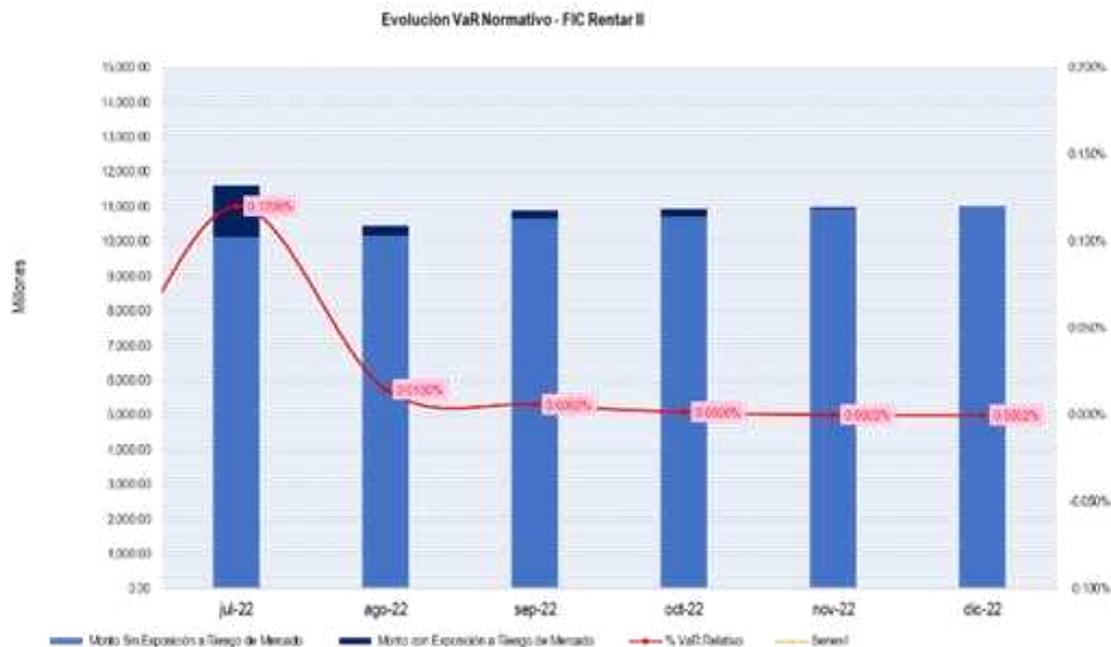
Progresión SCB realiza la gestión de Riesgo de Mercado mediante el monitoreo constante de los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. Los riesgos de mercado se cuantifican a través de 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 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual, 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.

Gráfica 9 – Evolución del VaR



Fuente: Progresión SCB S.A.

2.3.1.2. 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 no son transados por bolsa, estos pueden considerarse como títulos de relativa iliquidez; así mismo, la inversión en el Fondo es de baja liquidez y 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. 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.

Durante el periodo de análisis, se realizó el seguimiento 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.

“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.

2.3.1.3. Riesgo de Crédito - Contraparte

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

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

Este riesgo se mitiga 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.

2.3.1.4. Riesgo de Concentración por inversionista

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

El riesgo afecta al fondo en relación con el valor de la unidad, cuando un inversionista con una alta concentración de participación realiza un retiro afectando los niveles de liquidez del Fondo e incluso obligar a la Administradora a vender activos, para cubrir el retiro; teniendo el límite máximo de participación por inversionista definido para el Fondo se considera que la exposición a este riesgo es 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.

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

2.3.1.5. Riesgo Operacional

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

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

“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.

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

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

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

Es la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir la Sociedad Administradora 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 Sociedad Administradora 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 IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica, al igual que las recomendaciones y mejores prácticas en esta materia.

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

3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Al cierre del segundo semestre de 2022 se cumplió con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 75% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo el 60%).

Durante el semestre de análisis se presentaron incumplimientos puntuales en los límites de porcentaje máximo en FIC, debido a fallas en el proceso de traslado de recursos entre las cuentas del fondo.

Composición del Portafolio

Al corte de 31 de diciembre de 2022, el 80,05% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios, el 19,45% se encuentra invertido en cuentas de ahorro y corrientes de entidades bancarias y el 0,49% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija. Por otro lado, al corte de 31 de diciembre de 2021, el 98,21% del portafolio se encontraba invertido en activos inmobiliarios, el 1,17% se encontraba

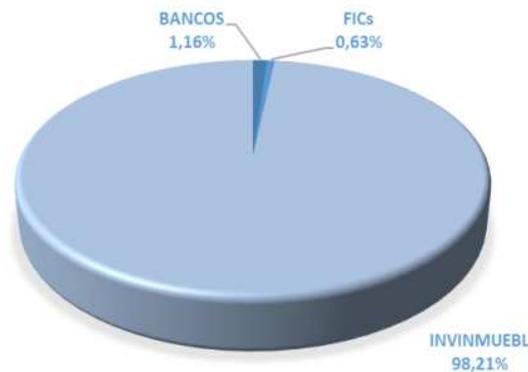
"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito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

invertido en cuentas de ahorro y corrientes de entidades bancarias y el 0,64% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija.

Las variaciones observadas entre los periodos se dan como resultado de: i. El incremento de su participación en el fideicomiso FA-166 – José Antonio Cubillos del 26,56% al 49,03% en diciembre de 2021 y ii. de la venta de los locales B1-18, B1-19, y B1-20 del CC La Estación de Cali en el mes de abril de 2021.

Gráfica 10 – Composición del portafolio II Sem 2021

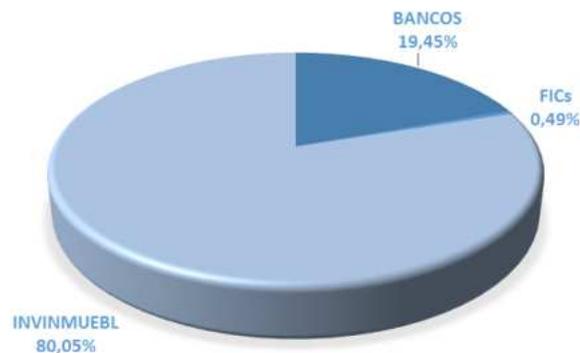
COMPOSICIÓN PORTAFOLIO POR TIPO DE ACTIVO



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 11 – Composición del portafolio II Sem 2022

COMPOSICIÓN PORTAFOLIO POR TIPO DE ACTIVO



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.

Portafolio de Inmuebles

Tabla 3 – Portafolio de inversiones

Principales Inversiones del Fondo		
Activo		%
1	FA -166 José Antonio Cubillos	60,75%
2	Local M48 CC Aquarela	8,01%
3	Local M49 CC Aquarela	5,65%
4	Local P50 CC Aquarela	5,65%
5	Credicorp Alta Liquidez	0,65%

Fuente: Progresión SCB S.A.

Por otra parte, el plazo promedio ponderado del portafolio incluyendo disponible al 31 de diciembre de 2022 se encontraba en 6.429 días, dando cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10.800 días y siendo superior al plazo promedio del segundo semestre de 2021 cuando se ubicó en 8.245.

Tabla 4 – Plazo promedio del portafolio

Periodo	Plazo Promedio con Disponible		Plazo Promedio sin Disponible		Duración
	Días	Años	Días	Años	Años
II Sem 2021	8.245,48	22,59	8.342,37	22,86	22,86
II sem 2022	6.429,40	17,62	8.031,00	22,00	22,03

Fuente: Progresión SCB S.A.

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

Tabla 5 – Inversiones por plazo

Inversiones por plazos	Participación	
	II Sem 2022	II Sem 2021
1 a 180 días	0,61%	0,64%
181 a 365 días	0,00%	0,00%
1 a 3 años	0,00%	0,00%
3 a 5 años	0,00%	0,00%
Más de 5 años	99,39%	99,36%

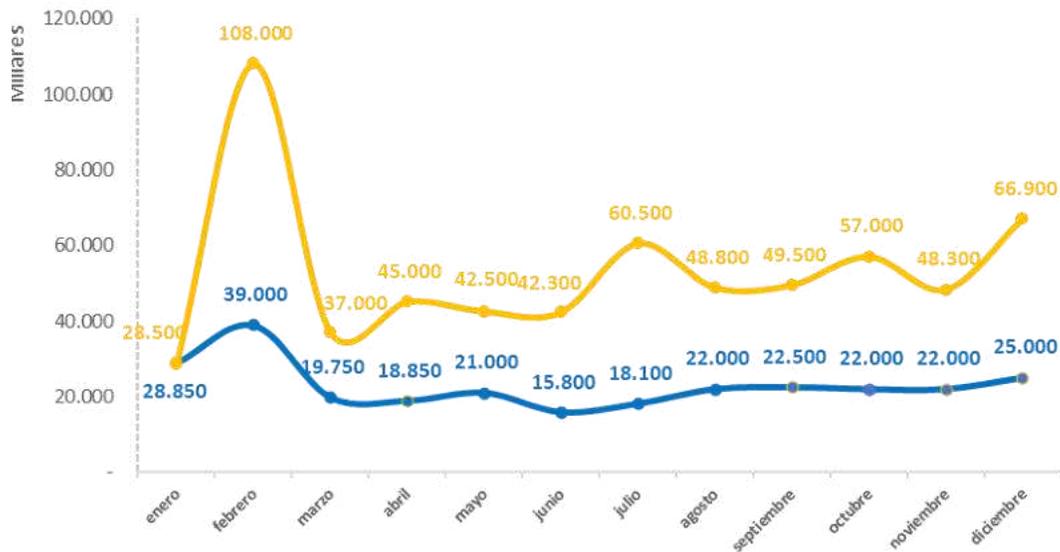
Fuente: Progresión SCB S.A.

4. DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS

Durante el segundo semestre de 2022 se distribuyeron rendimientos por \$331.368 miles los cuales representan un incremento de 151,52% con respecto a lo distribuido en el segundo semestre del año 2022.

“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 12 – Distribución de rendimientos



Fuente: Progresión SCB S.A.

5. ESTADOS FINANCIEROS

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

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

- El activo del fondo está conformado por inversiones inmobiliarias que valoran diariamente con la TIR (tasa interna de retorno) suministrada por el proveedor de precios y por cuentas por cobrar correspondiente a cánones de arrendamiento o cualquier otra modalidad utilizada para recibir una compensación por la entrega de inmuebles a terceros para su propio 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 6 – Balance General

Balance (Expresado en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021 a 31/12/2022
DISPONIBLE	\$ 2.148.937,10	19,46%	\$ 183.679,09	1,74%	1069,94%
Efectivo	\$ 2.148.146,87	19,45%	\$ 122.095,67	1,15%	1659,40%
Cuentas por Cobrar	\$ 790,22	0,01%	\$ 61.583,43	0,58%	-98,72%
INVERSIONES	\$ 8.894.720,30	80,54%	\$ 10.394.834,19	98,26%	-14,43%
Activos materiales	\$ 8.840.356,62	80,05%	\$ 10.322.492,16	97,58%	-14,36%
Participación en Fondos de Inversión Colectiva	\$ 54.363,69	0,49%	\$ 66.355,92	0,63%	-18,07%
Otros Activos	\$ -	0,00%	\$ 5.986,11	0,06%	-100,00%
TOTAL ACTIVO	\$ 11.043.657,40	100,00%	\$ 10.578.513,28	100,00%	4,40%
CUENTAS POR PAGAR	\$ 34.773,74	98,43%	\$ 140.293,81	96,72%	-75,21%
Comisión de Administración	\$ 23.006,95	65,13%	\$ 20.951,58	14,44%	9,81%
Impuestos por pagar	\$ 11.766,78	33,31%	\$ 119.342,23	82,28%	-90,14%
ACREEDORES VARIOS	\$ 553,01	1,57%	\$ 4.755,61	3,28%	-88,37%
Acreedores	\$ 553,01	1,57%	\$ 4.755,61	3,28%	-88,37%
TOTAL PASIVO	\$ 35.326,75	100,00%	\$ 145.049,42	100,00%	-75,65%
Patrimonio	\$ 11.008.330,65	100,00%	\$ 10.433.463,86	100,00%	5,51%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 11.043.657,40	100,00%	\$ 10.578.513,28	100,00%	4,40%

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del fondo al 31 de diciembre de 2022 presentó un valor de \$11.043.657 miles, el cual registró un incremento del 4,40% frente al presentado al 31 de diciembre de 2021 por valor de \$10.578.513 miles, generado por el aumento en el valor razonable de los activos de inversión (inmuebles), el ingreso de nuevos aportes y por el incremento en 22,47% en su participación en el fideicomiso FA-166 – José Antonio Cubillos

El activo se encuentra concentrado en un 80,54% en las propiedades de inversión (activos materiales) los cuales disminuyeron en un 14,36% respecto al cierre del año 2021 debido, principalmente a la venta en el mes de abril de los locales los B1-18, B1-19 y B1-20 del CC La Estación, seguido en un 19,45% por los recursos disponibles en cuentas de ahorro remuneradas.

Por otra parte, el FIC registró un pasivo al 31 de diciembre de 2022 por valor de \$35.326 miles, el cual disminuyó un 75,65% respecto al pasivo que por \$145.049 miles, registró al cierre del 31 de diciembre de 2021 y el cual corresponde en \$11.766 miles a impuestos sobre las ventas y complementarios por pagar los cuales se cancelan bimestralmente y en \$23.007 miles a comisiones por pagar a la Sociedad Administradora las cuales se causan diariamente y se cancelan mes vencido.

Para el cierre del segundo semestre del 2022 se presentó un patrimonio total del fondo por valor de \$11.008.331 miles, el cual representa un incremento del 5,51% con respecto al cierre del año 2022, lo anterior como consecuencia de la utilidad del ejercicio y los nuevos aportes recibidos por parte de los suscriptores.

“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 emite el Fondo, así como lo 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 de Inversión Colectiva, cuando las circunstancias así lo exijan.
 9. El valor de los seguros y amparos de los activos del fondo de inversión colectiva, distintos de la cobertura a que se refiere el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010.
 10. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo de Inversión Colectiva y en todas aquellas transacciones que se deriven de la operación del Fondo, incluidos aquellos por operaciones de endeudamiento que realice en Fondo.
 11. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas, en los casos en que dichas reuniones no se originen por actuaciones de la Sociedad Administradora.
 12. Los impuestos, contribuciones, valorizaciones y en general cualquier tributo o carga que gravan directamente los valores, los activos o los ingresos del Fondo de Inversión Colectiva o el Fondo mismo en atención a su existencia u operación.
 13. Las comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y realización de operaciones, en las que se incluyen las comisiones de estructuración, corretaje o intermediación para la adquisición o venta de activos inmobiliarios, así como la participación en sistemas de negociación, información, autorregulación u operación financiera o bursátil. Para la escogencia y remuneración de los intermediarios con los cuales se realizarán las operaciones del Fondo, el Comité de inversiones deberá aprobarlos y la Sociedad Administradora aplicará los cupos de Contraparte aprobados por la Junta Directiva, los cuales son establecidos por el modelo de análisis adoptado por la dicha sociedad, Para el caso de las firmas comisionistas de bolsa el precio de cierre de las operaciones tiene incluido el valor de la remuneración.
 14. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo pasivos, simultáneas pasivas y transferencias temporales de valores y para el

“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.

- cubrimiento de los costos de otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas, si hay lugar a ello.
15. Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionadas con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.
 16. Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello
 17. Los gastos asociados a la liquidación del Fondo
 18. Los gastos asociados al Comité de inversiones relacionados a la remuneración de sus miembros que tengan la calidad de miembros externos e independientes de la Sociedad Administradora.
 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 de la Fondo de inversión colectiva, si hay lugar a ello.
 21. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del fondo de inversión colectiva.
- c. La comisión de administración del fondo se estable de la siguiente manera:
- Comisión previa y fija de 2.5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior. Dicha comisión se liquidará y causará diariamente, pero se cancelará mensualmente a la Sociedad Administradora.

Tabla 7 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (Expresado en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	31/12/2022	31/12/2022	31/12/2021	31/12/2021	31/12/2021 a 31/12/2022
INGRESOS DE OPERACIONES	\$ 1.989.559,08	100,00%	\$ 1.531.570,44	100,00%	29,90%
Rendimientos Fondo de Inversión	\$ 16.425,67	0,83%	\$ 4.024,24	0,26%	308,17%
Rendimientos Cuentas Bancarias	\$ 84.055,14	4,22%	\$ 16.242,68	1,06%	417,50%
Arrendamientos	\$ 919.903,33	46,24%	\$ 667.203,35	43,56%	37,87%
Valoración de Inmuebles	\$ 969.174,94	48,71%	\$ 844.100,18	55,11%	14,82%
GASTOS DE OPERACIONES	\$ 565.563,57	28,43%	\$ 821.482,56	53,64%	-31,15%
Comisiones	\$ 272.109,61	48,11%	\$ 232.341,28	28,28%	17,12%
Honorarios	\$ 50.083,93	8,86%	\$ 42.431,78	5,17%	18,03%
Servicios de intermediación	\$ 8.391,19	1,48%	\$ 14.027,34	1,71%	-40,18%
Impuestos y Tasas	\$ 64.662,12	11,43%	\$ 76.086,96	9,26%	-15,02%
Seguros	\$ 8.403,58	1,49%	\$ 16.373,46	1,99%	-48,68%
Legales	\$ 5.509,21	0,97%	\$ 43,29	0,01%	12625,71%
Diversos	\$ 140.074,46	24,77%	\$ 440.178,45	53,58%	-68,18%
Mantenimiento	\$ 16.329,45	2,89%	\$ -	0,00%	0,00%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	\$ 1.423.995,52	71,57%	\$ 710.087,88	46,36%	100,54%

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 se registraron ingresos por valor de \$1.989.559 miles, los cuales representan un crecimiento del 29,90% frente a los ingresos generados al 31 de diciembre de 2021 por

“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.

valor de \$1.531.570 miles, lo anterior, como resultado de la inversión realizada por el fondo en diciembre del año 2021. Por otra parte, los ingresos por arrendamiento cerraron el segundo semestre de 2022 en un monto de \$919.903 miles, creciendo en 37,87% con respecto al cierre de 2021, así mismo se refleja un incremento en la valorización en los inmuebles, los cuales crecieron en un 14,82%.

Los ingresos se encuentran representados en un 48,71% por las valorizaciones de los activos inmobiliarios, seguido en un 46,24% por los cánones de arrendamiento y en un 5,05% por los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro remuneradas y Fondos de Inversión Colectiva Abiertos.

Los gastos operacionales al 31 de diciembre de 2022 presentaron un valor de \$565.563 miles, los cuales fueron inferiores, en 31,15%, en comparación al cierre de 2021 cuando ascendieron a \$821.482 miles, lo anterior debido a que en la vigencia del 2022 no se presentaron pérdidas por ajustes en la valoración de los inmuebles y la pérdida en valoración a precios de mercado en la venta de los locales del CC La Estación.¹

Para el final del periodo, el fondo registró una utilidad del ejercicio por \$ 1.423.995 miles, el cual es superior a la utilidad registrada en el año de 2021 por valor de \$710.088 miles.

6. INFORMACIÓN RELEVANTE

Para el segundo semestre de 2022 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 presentaran al comité de inversiones para realizar los respectivos ajustes en el valor razonable en el portafolio.

Transacciones con Partes Relacionadas

Al cierre de diciembre de 2022, se mantienen las siguientes transacciones con partes relacionadas:

- Inversión de recursos por parte de la Sociedad Administradora, accionistas o sus familiares:

Tabla 8 – Partes Relacionadas

Tipo Inversionista	Vlr Fondo	Inversión Parte	Participación
	31/12/2022	Relacionada	
Relacionados	11.008.331	4.681.952	42,53%
Sociedad Administradora		140.481	1,28%

Fuente: Progresión SCB SA – Cifras en miles

¹ La pérdida en valoración a precios de mercado de los locales del CC La Estación ascendió a \$131.310 miles, la cual fue compensada por una ganancia en valoración de \$138.538 miles.

“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.