

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
SEGUNDO SEMESTRE DE 2023**

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 con los límites previstos en el reglamento.

2. INFORME DE DESEMPEÑO

Durante el segundo semestre del año 2023 la economía colombiana evidenció el resultado de la política monetaria implementada por el Banco de la República mostrando un comportamiento de la inflación con tendencia bajista, pasando del 13,12% al cierre del año 2022 al 9.28% al cierre del año 2023, así como una perspectiva en la finalización del ciclo de aumento de tasas mostrando una reducción en 25 puntos básicos en la tasa de intervención (IBR) quedando en un 13% al cierre del año.

No obstante, lo anterior, el gobierno presentó retrasos en la implementación de las políticas anticíclicas debido a que al momento de su aplicación la economía ya había tenido un fuerte impacto en los indicadores de crecimiento que, para el tercer trimestre de 2023, en términos anualizados fuera del 0.2% y para el cierre del año, según el ministerio de hacienda, la economía creció al 1,2%. Este bajo crecimiento puede seguirse viendo afectado por la brusca caída de la inversión la cual se ubica en niveles inferiores al 18% del PIB, las elevadas tasas de interés y la incertidumbre política son los factores que han impedido un mejor desempeño de este indicador.

Por otra parte, la tasa de cambio ha presentado un comportamiento mixto alcanzando niveles cercanos a los \$ 4.100 en junio, pero esta tendencia fue revertida para el cuarto trimestre del año llegando a niveles

"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.

cercanos a \$3.800 a finales del mes de diciembre, estas fluctuaciones en el valor de la divisa tuvieron su efecto en el precio de los alimentos lo que no permitió que la inflación tuviera una reducción más acelerada afectada también por la medida del gobierno de equipar el precio local de la gasolina con el precio internacional.

Para el primer semestre del año 2024 se espera un comportamiento similar respecto al observado en el segundo semestre de 2023, se mantendrá un bajo crecimiento con una política monetaria restrictiva. Además, se vienen retos importantes para el país, como lo es el fenómeno del niño que podría generar una posible reducción de la oferta de alimentos y nuevas presiones inflacionarias y por otra parte una mejor ejecución de las políticas anticíclicas que permitan impulsar el crecimiento y la inversión.

Al cierre del 31 de diciembre de 2023, el Fondo contaba con cuatro inversiones en su portafolio: tres en inmuebles adquiridos directamente y uno en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor presente de \$9.399.982 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 2023 asciende a \$1.981.145 miles. El aumento en el valor razonable de los inmuebles se da por la valoración diaria a 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 al 31 de diciembre de 2023 asciende a \$3.814.342 miles, registrando una ganancia en valoración como consecuencia de la valoración diaria a 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).

"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. 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 al 31 de diciembre de 2023 asciende a \$3.604.103 miles,

Gráfica 1 – Nivel de ocupación



Fuente: Progresión SCB S.A.

A cierre de diciembre de 2023 la ocupación de los inmuebles del FIC Rentar II es del 100%.

Tabla 1 - Facturación por activo

Cánones de Arrendamiento segundo Semestre de 2022

Inmueble	Cánones de Arrendamiento 2022						Total
	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	
Locales B18-B19-B20 - CC La Estación	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	\$ 13.066	\$ 10.299	\$ 10.165	\$ 10.341	\$ 12.601	\$ 19.037	\$ 75.509
Davita - Dollarcity	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 360.000
Total							\$ 435.509

"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.

Cánones de Arrendamiento segundo Semestre de 2023

Inmueble	Cánones de Arrendamiento 2023							Total
	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre		
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	\$ 16.585	\$ 13.594	\$ 11.255	\$ 11.567	\$ 20.183	\$ 25.000	\$ 98.184	
Davita - Dollarcity	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 360.000	
Total							\$ 458.184	

Fuente: Progresión SCB S.A.

Los ingresos recibidos por explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el segundo semestre del año 2023 ascendieron a \$458.184 miles presentando un crecimiento del 27,27% frente a los ingresos generados en el mismo periodo del año 2022, debido principalmente al incremento de las ventas del arrendatario de los locales del CC Aquarela. Es de aclarar, que los recursos obtenidos por la venta de los locales B18, B19 y B20 del Centro Comercial La Estación se han invertido en productos financieros a la vista.

Al cierre del segundo semestre de 2023 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de los impuestos prediales de los cuatro activos inmobiliarios, 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 2023 un valor total administrado de \$13.319.827 miles, presentando un crecimiento del 21% frente al valor administrado al 31 de diciembre de 2022 por valor de \$11.008.330 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.

Gráfica 2 – Evolución valor de fondo

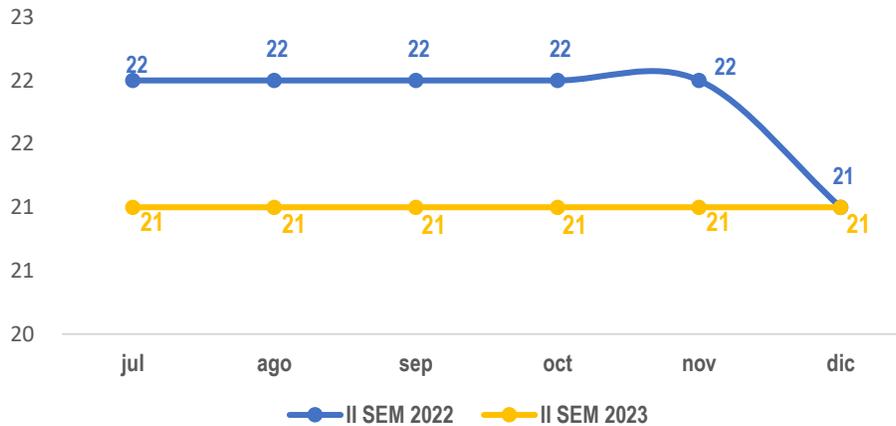


"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito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

Fuente: Progresión SCB S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar II presentó al 31 de diciembre de 2023 un total de 21 suscriptores, los cuales permanecen constantes frente a los registrados en el segundo semestre de 2022. Ninguno de los inversionistas mantiene una participación superior al 60% del fondo, con lo cual cumple las políticas normativas de concentración por inversionista para los fondos cerrados.

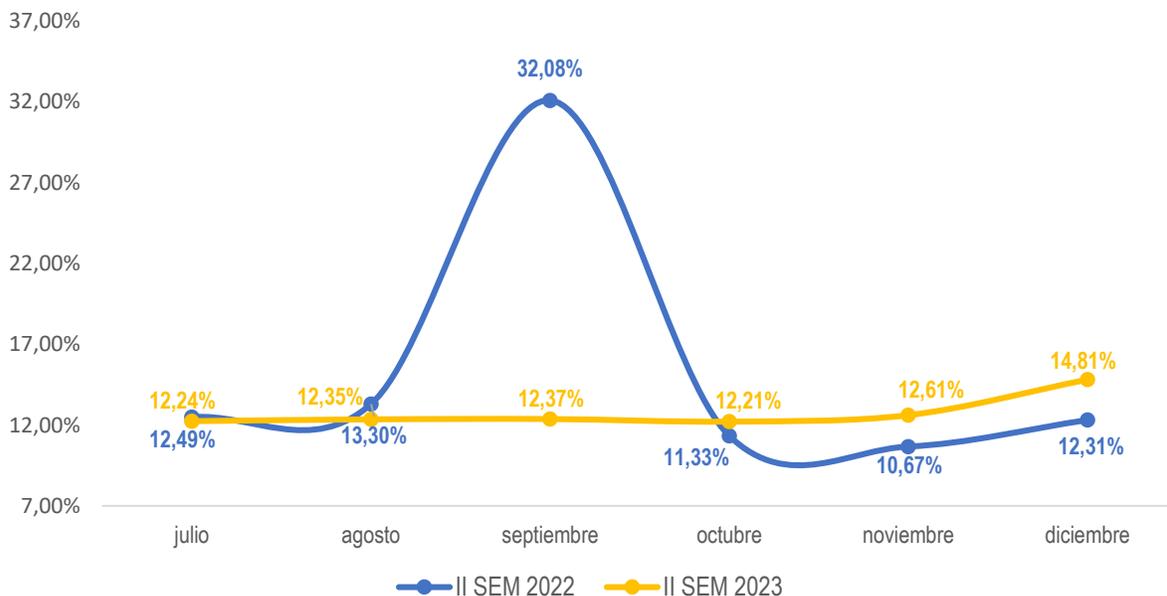
Gráfica 3 – Evolución número de inversionistas



Fuente: Progresión SCB S.A.

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 31 de diciembre de 2023 una rentabilidad mensual del 14,81% E.A, semestral del 12,91% E.A y anual del 12,53 % E.A. Las rentabilidades mensuales, semestrales y anuales del fondo, durante el segundo semestre del 2023, se ubicaron en promedio en 260, 265 y 362 pbs por debajo de las rentabilidades al cierre del segundo semestre de 2022.

Gráfica 4 – Evolución rentabilidades mensuales



Fuente: Progresión SCB S.A.

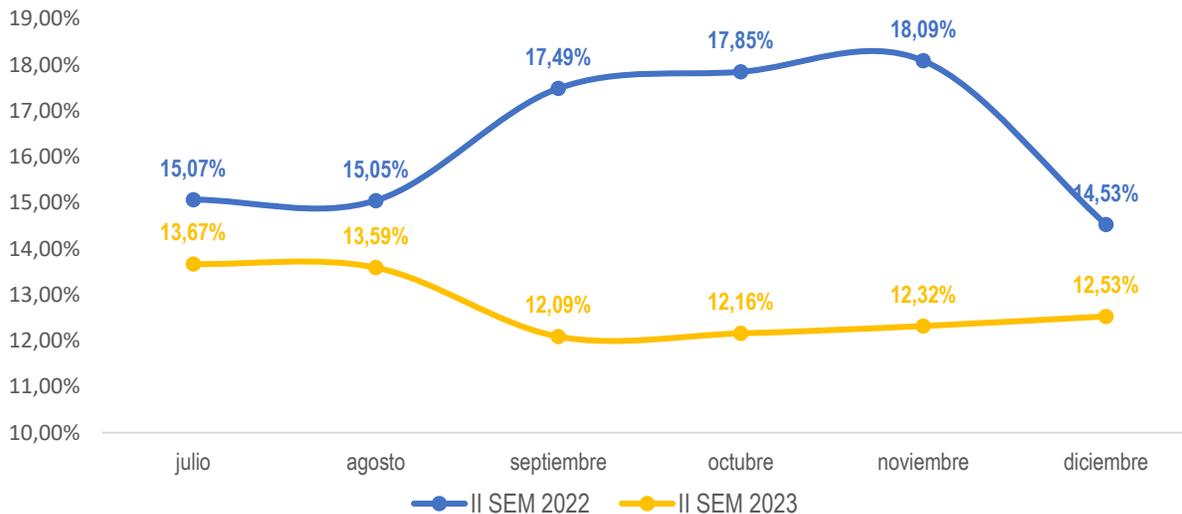
"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito 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 5 – Evolución rentabilidades semestrales



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 6 – Evolución rentabilidades anuales

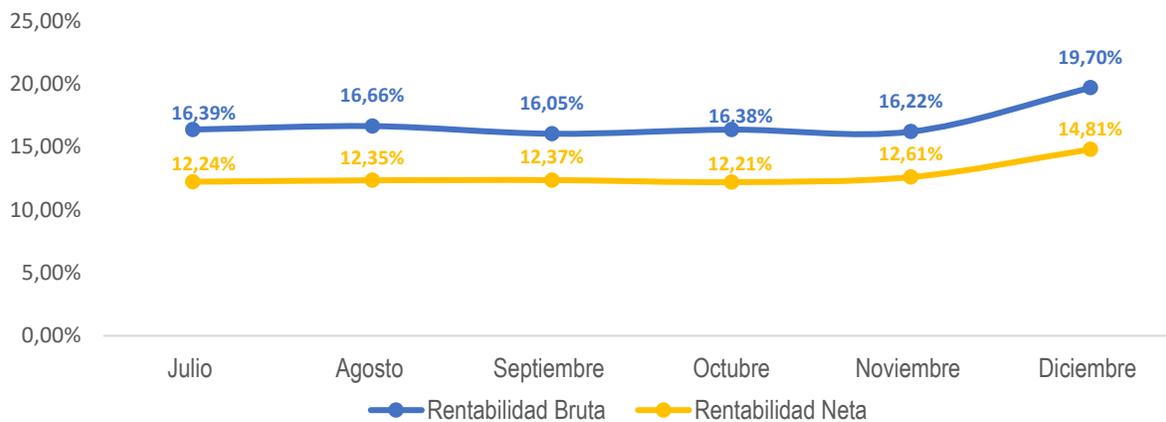


Fuente: Progresión SCB S.A.

Desde el punto de la rentabilidad, el FIC registró rentabilidad bruta y neta promedios superiores al 14%, con fluctuaciones en los meses de noviembre y diciembre como consecuencia de los mayores ingresos recibidos por los locales del CC. Aquarela de Cali.

"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 7 – Evolución rentabilidades brutas y netas



Fuente: Progresión SCB S.A.

Por otra parte, el fondo no presentó volatilidades significativas durante el segundo semestre del 2023.

Tabla 2 – Volatilidades

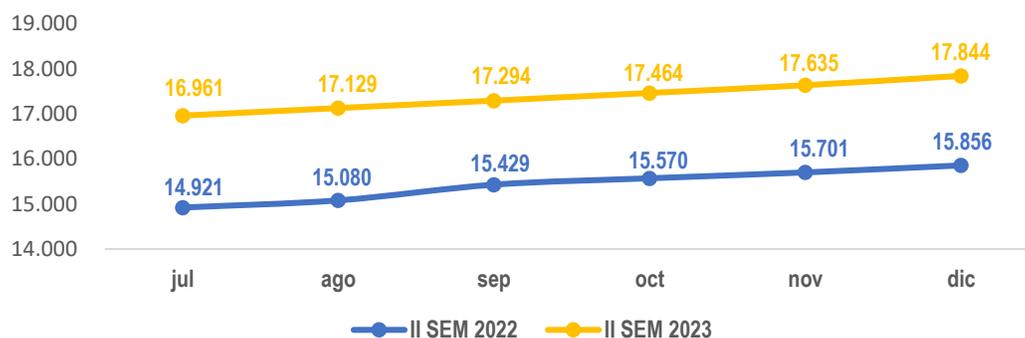
Periodo	Volatilidad Histórica					
	Último mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos tres años	Últimos dos años
II SEM 2022	0,622%	1,866%	1,425%	1,425%	3,621%	3,576%
II SEM 2023	0,579%	0,326%	0,360%	0,360%	1,045%	2,964%

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 2023 se registró un valor de \$ 17,84 miles, la cual presentó un crecimiento del 12,53% frente al valor reportado a diciembre de 2022 de \$15,85 miles, 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.

“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.

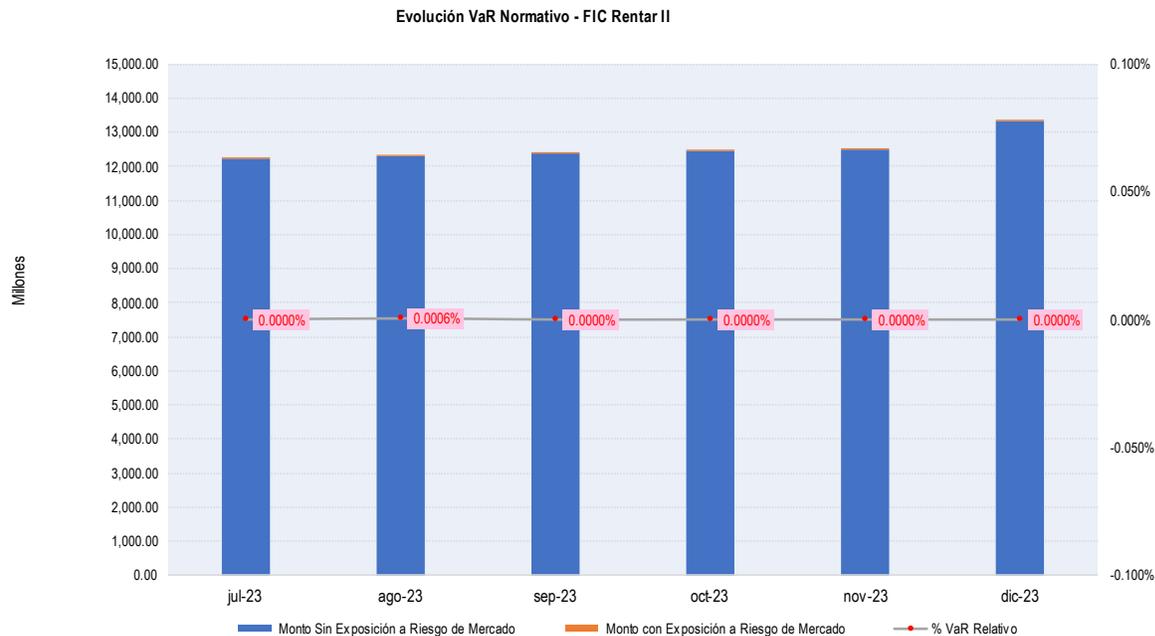
Progresión SCB realiza la gestión de Riesgo de Mercado mediante el monitoreo constante de los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. Los riesgos de mercado se cuantifican a través de modelos de valor en riesgo (interno y estándar), para lo cual la Sociedad Administradora cuenta con el aplicativo PWPRESI. La Junta Directiva aprueba los límites de valor en riesgo para el Fondo.

Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) 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 VaR 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.

En cuanto al cumplimiento de límites normativos e internos establecidos en el reglamento del FIC Rentar II, durante el segundo semestre, se presentó un incumplimiento en el límite de activos principales del fondo el cual acorde al reglamento este se debe ser mínimo del 75%, sin embargo, a cierre del mes de diciembre, el indicador se ubicó en 70,4%; por otra parte, en cuanto al límite de depósitos de recursos líquidos, también se presentó un sobrepaso ya que acorde a política este como máximo debe establecerse en el 25% y al mes de diciembre cerro en el 29.28%.

Conforme los lineamientos establecidos, esta situación fue informada, a la alta gerencia, Comité de Inversiones y Riesgos.

En cuanto a la gestión realizada frente a los sobrepasos observados, la Gerente de Fondos ha manifestado que, para el semestre en análisis, el respectivo comité aprobó la adquisición de dos inmuebles que permitirán la subsanación del incumplimiento de los límites.

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**.

"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 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**.

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 2023, no se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC Rentar II.

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.

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.

"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 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, 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.

3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Al cierre del segundo semestre de 2023 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

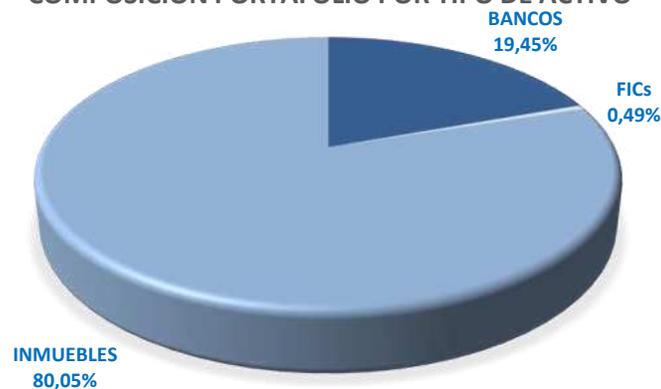
Al corte de 31 de diciembre de 2023, el 70,61% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios, el 29,38% se encuentra invertido en cuentas de ahorro y corrientes de entidades bancarias y el 0,01% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija. Por otro lado, al corte de 31 de diciembre de 2022, el 80,05% del portafolio se encontraba invertido en activos inmobiliarios, el 19,45% se encontraba invertido en cuentas de ahorro y corrientes de entidades bancarias y el 0,49% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija.

Las variaciones observadas entre los periodos se dan como resultado de los aportes recibidos durante el segundo semestre del año.

“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 10 – Composición del portafolio II Sem 2022

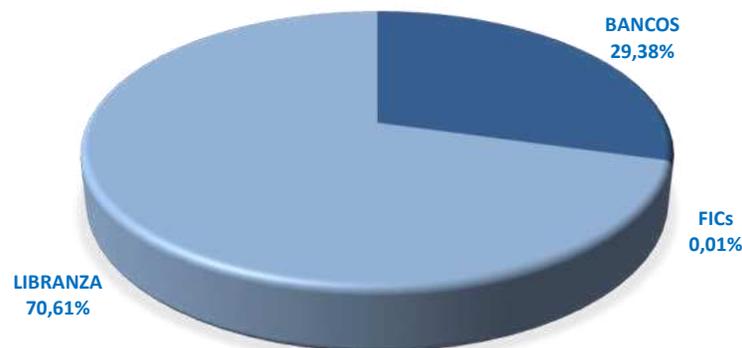
COMPOSICIÓN PORTAFOLIO POR TIPO DE ACTIVO



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 11 – Composición del portafolio II Sem 2023

COMPOSICIÓN PORTAFOLIO POR TIPO DE ACTIVO



Fuente: Progresión SCB S.A.

Portafolio de Inmuebles

Tabla 3 – Portafolio de inversiones

Principales inversiones del fondo		
	Activo	%
1	26.56 % FA-166 JOSE ANTONIO C	55,73%
2	LOCAL M48 C.C. AQUARELA	6,18%
3	LOCAL P50 C.C. AQUARELA	4,35%
4	LOCAL P49 C.C. AQUARELA	4,35%

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 plazo promedio ponderado del portafolio incluyendo disponible al 31 de diciembre de 2023 se encontraba en 5.413 días, dando cumplimiento con el límite de mantener una duración menor a 10.800 días y siendo inferior al plazo promedio del segundo semestre de 2022 cuando se ubicó en 6.429 días.

Tabla 4 – Plazo promedio del portafolio

Periodo	Plazo promedio con disponible		Plazo promedio sin disponible		Duración Años
	Días	Años	Días	Años	
II SEM 2022	6.429,40	17.615	8.031,00	22.003	22.003
II SEM 2023	5.413,30	14.831	7.665,10	21.000	21.000

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 2023	II SEM 2022
1 a 180 días	0,02%	0,61%
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	99,98%	99,39%

Fuente: Progresión SCB S.A.

4. DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS

Durante el segundo semestre de 2023 se distribuyeron rendimientos por \$371.000 miles los cuales representan un incremento de 12,05% con respecto a lo distribuido en el segundo semestre del año 2022.

Gráfica 12 – Distribución de rendimientos



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.

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.

Tabla 6 – Balance General

SITUACION FINANCIERA AL 31 DE DICIEMBRE DEL 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DEL 2022						
Balance General (Expresado en Miles de pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal	
	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	2022 a 2023	
ACTIVOS						
DISPONIBLE						
Cuentas Corrientes y de Ahorro	\$ 3.910.843	29,3%	\$ 2.148.147	19,5%	82,06%	
Participación en Fondos de Inversion Colectiva	\$ 1.610	0,0%	\$ 54.364	0,6%	-97,04%	
Cuentas por cobrar	\$ 50.010	0,4%	\$ 790	0,0%	6228,58%	
Total activo corriente	\$ 3.962.463	29,7%	\$ 2.203.301	20,1%	79,84%	
INVERSIONES						
Propiedades de Inversión	\$ 9.399.982	70,3%	8.840.357	80,0%	6,33%	
Otros activos	\$ -	0,0%	-	0,0%	100%	
Total activo no corriente	\$ 9.399.982	70,3%	8.840.357	80,0%	6,33%	
TOTAL ACTIVOS	\$ 13.362.445	100,0%	\$ 11.043.657	100,1%	21,00%	
PASIVO	\$ 42.618	0,3%	35.327	0,3%	20,64%	
PATRIMONIO	\$ 13.319.827	99,7%	11.008.331	99,7%	21,00%	
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 13.362.445	100,0%	11.043.657	100,0%	21,00%	

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del fondo al 31 de diciembre de 2023 presentó un valor de \$13.362.245 miles, el cual registró un incremento del 21 % frente al presentado al 31 de diciembre de 2022 por valor de \$11.043.657 miles, generado por el aumento en el valor razonable de los activos de inversión (inmuebles) y el ingreso de nuevos aportes.

El activo se encuentra concentrado en un 70,03% en las propiedades de inversión (activos materiales) los cuales presentaron un incremento de 6,33% respecto al cierre del año 2022, debido a la valoración de los

"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.

inmuebles a la TIR proporcionada por PIP, de otra parte, el 29,27% del activo está representado por los recursos disponibles en cuentas de ahorro remuneradas.

El FIC registró un pasivo al 31 de diciembre de 2023 por valor de \$42.618 miles, el cual aumento un 20,64% respecto al pasivo por valor de \$35.327 miles, registrado al cierre del 31 de diciembre de 2022, y del cual corresponde \$28.774 miles a comisiones por pagar a la Sociedad Administradora.

Para el cierre del segundo semestre del 2023, el FIC presentó un patrimonio por valor de \$13.319.827 miles, el cual representa un incremento del 21,00% con respecto al cierre de diciembre del año 2022, lo anterior como consecuencia de los nuevos aportes recibidos por parte de los suscriptores y de la valorización de los activos del fondo.

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.

"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.

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 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 Proveeduría 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 establece 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)	31/12/2023	31/12/2023	31/12/2022	31/12/2022	2023 a 2022
INGRESOS DE OPERACIONES	\$ 1.836.242	100,00%	\$ 1.989.559	100,00%	-7,71%
Valorización de Inmuebles	\$ 559.626	30,48%	\$ 969.175	48,71%	-42,26%
Rendimientos Fondo de Inversión	\$ 16.196	0,88%	\$ 16.426	0,83%	-1,40%
Rendimientos Cuentas de Ahorro	\$ 355.573	19,36%	\$ 84.055	4,22%	323,02%
Arrendamientos	\$ 904.468	49,26%	\$ 919.903	46,24%	-1,68%
Otros Ingreso	\$ 378	0,02%	\$ -	0,00%	100,00%
GASTOS OPERACIONALES	\$ 429.369	23,38%	\$ 366.205	18,41%	17,25%
Intereses Moratorios	\$ 8	0,00%	\$ -	0,00%	100,00%
Comisión de Administración	\$ 293.670	15,99%	\$ 260.110	13,07%	12,90%
Revisoría Fiscal	\$ 13.333	0,73%	\$ 14.264	0,72%	-6,53%
Custodia de Títulos	\$ 1.983	0,11%	\$ 2.305	0,12%	-13,97%
Servicios de Información	\$ 6.383	0,35%	\$ 6.086	0,31%	4,87%
Avalúos	\$ 5.668	0,31%	\$ 4.020	0,20%	40,99%
Tramites Legales	\$ 131	0,01%	\$ 5.509	0,28%	-97,62%
Otros	\$ 40.012	2,18%	\$ -	0,00%	100,00%
Impuestos y Tasas	\$ 59.485	3,24%	\$ 64.662	3,25%	-8,01%
Poliza Todo Riesgo	\$ 7.160	0,39%	\$ 8.404	0,42%	-14,80%
Gastos Bancarios	\$ 1.537	0,08%	\$ 845	0,04%	81,89%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	\$ 1.406.873	76,62%	\$ 1.623.354	81,59%	-13,34%

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 31 de diciembre de 2023 se registraron ingresos por valor de \$1.836.242 miles, los cuales representan un decrecimiento del 7,71% frente a los ingresos generados al 31 de diciembre de 2022 por valor de \$1.989.559 miles, lo anterior, como resultado de la disminución en la valorización de los inmuebles por la venta de los locales B18, B19 y B20 del Centro Comercial La Estación. Por otra parte, los ingresos por arrendamiento cerraron el segundo semestre del 2023 en \$904.468 miles, disminuyendo en 2% con respecto al cierre de 2022 por las razones ya expuestas.

Los ingresos se encuentran representados en un 49,26% por los cánones de arrendamiento, seguido en un 30,48% por las valorizaciones de los activos inmobiliarios, y en un 20,25% 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 2023 presentaron un valor de \$429.369 miles, los cuales fueron superiores, en un 17,25%, en comparación con el cierre de 2022 cuando ascendieron a \$366.205 miles.

Para el final del periodo, el fondo registró una utilidad del ejercicio por \$1.406.873 miles, la cual es inferior a la utilidad registrada en diciembre del año de 2022 cuando registró un valor de \$1.623.354 miles.

6. INFORMACIÓN RELEVANTE

Para el segundo semestre de 2023 no se realizó ajuste en la valoración de los activos inmobiliarios, debido a que se está evaluando por parte del proveedor de precios la valoración de cada uno de los inmuebles, los cuales tan pronto se tenga los informes y hayan sido revisados por la administración del fondo se

“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.

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 2023, 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 de inversionista	Vlr fondo 31/12/2023	Inversión parte relacionada	Participación
Relacionados	\$ 13.319.827	4.898.598	36,78%
Sociedad administradora		146.985	1,10%

Fuente: Progresión SCB SA – Cifras en 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.