

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

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 primer semestre del año 2024 la economía colombiana ha experimentado un proceso de descenso en el costo de vida comparado con el primer semestre del 2023 pasando de una inflación del 12,13% al 7,18% al cierre de junio 2024. Para el cierre del primer semestre del año, el proceso se ha visto frenado por el comportamiento en el precio de los servicios y el incremento necesario en el precio de los combustibles, lo que ocasiona que la inflación se mantenga muy por encima de la meta del Banco de la República. Como complemento en la estrategia para dinamizar la economía, la junta directiva del Banco de la República ha implementado una política monetaria expansiva recortando la tasa de política monetaria en 75 pbs hasta ubicarla en niveles del 12.25% durante el primer trimestre y para el cierre del primer semestre se situó en el 11,75%.

Por otro lado, el crecimiento económico del país durante el primer trimestre del año presentó un leve aumento del 1.1% respecto al trimestre anterior y para el cierre del primer semestre la economía creció un 0.7% anual, impulsada principalmente por el dinamismo de la administración pública con un crecimiento del 5,3% y el sector agropecuario con un crecimiento 5.5%.

Por otra parte, el año inicia con una significativa revaluación de la moneda colombiana presentado un comportamiento en niveles cercanos a los \$3.800 debido a factores: un primer aspecto es la recuperación de los activos financieros locales, los cuales se vieron afectados por la incertidumbre política generada 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.

el cambio de gobierno y sus expectativas de reformas económicas. En segundo lugar, los elevados precios del petróleo teniendo en cuenta que su producción se mantiene alta a pesar de los bajos niveles de inversión en exploración y producción; por último, una política monetaria menos expansiva comparado con otros países de la región. Sin embargo, esta tendencia fue revertida para el cierre del primer semestre del año llegando a niveles cercanos a los \$4.150 debido a las condiciones macroeconómicas y geopolíticas actuales que presionan una depreciación del peso colombiano de entre 5% y 10%, a niveles entre \$4.100 y \$4.300 durante el segundo semestre.

Para el segundo semestre del año se espera, un escenario de inflación de un dígito cercano al 5,6% y la tasa de política monetaria cercana al 8,5%, así mismo se espera un crecimiento de la economía para el cierre del año cercano al 1,6%. En adición a lo anterior, el sector del agro ha sido uno de los motores de crecimiento a pesar de la fuerte intensidad que ha tenido el fenómeno del Niño en lo transcurrido del año y por lo tanto se espera aumento en el precio de los alimentos y un crecimiento para este sector entre el 1% a 2% al finalizar el segundo semestre del año, otro de los retos es el incremento en el precio de los combustibles que nos podría llevar a nuevos escenarios inflacionarios; lo que afectaría el cumplimiento de las proyecciones de inflación para el cierre de 2024 las cuales se ubican por debajo del 6%.

Al cierre del 30 de junio de 2024, el Fondo contaba con seis inversiones en su portafolio: cinco en inmuebles adquiridos directamente y uno en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor presente de \$8.200.954 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 operan como un solo local comercial.

Los locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la perspectiva obedece a una estrategia de inversión a mediano plazo, con el fin de obtener ganancia por valoración e ingresos por arrendamiento.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$1.335.609 miles y el valor razonable reconocido en los estados financieros a 30 de junio de 2024 asciende a \$2.049.146 miles. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración diaria a la TIR, información remitida 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. Dos inmuebles comerciales ubicados en la ciudad de Bogotá:

El pasado 4 de enero de 2024 se realizó la adquisición de dos locales comerciales (212^a- 212) ubicados en el Centro Comercial Paseo del Río, los cuales operan como un solo local comercial.

Estos locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la adquisición se hizo como parte de una estrategia de inversión a mediano plazo, con el fin de obtener ganancia por valoración e ingresos por arrendamiento.

"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 costo de adquisición de los inmuebles fue de \$2.310.000 miles y el valor razonable reconocido en los estados financieros al 30 de junio de 2024 asciende a \$2.407.055 miles. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración por UVR, la cual será actualizada en septiembre de 2024, con la información proporcionada por PIP - Proveedor Integral de Precios SA de CV, una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

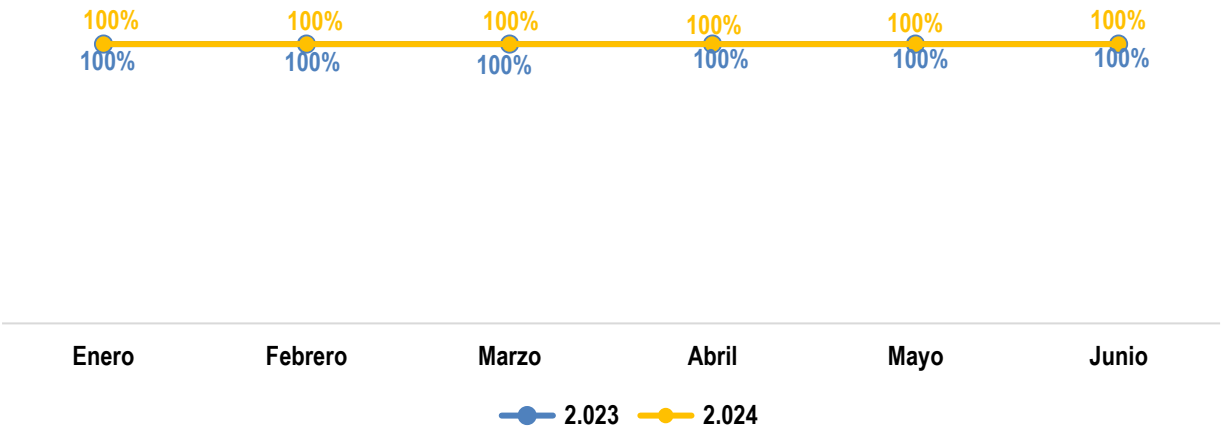
3. En el mes de junio del año 2024, se realizó la terminación del contrato marco de compraventa/cesión con pacto de recompra a 4 años a favor del vendedor de los derechos fiduciarios, del 26,56% del Fideicomiso FA-166 - José Antonio Cubillos, cuyo subyacente son bienes inmuebles por un valor de venta \$3.824.152 miles dejando así un porcentaje activo de participación del 22,47% del señalado fideicomiso resultado de la operación celebrada en el mes de diciembre del año 2021 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.

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).

4. 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.

"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 1 – Nivel de ocupación



Fuente: Progresión SCB S.A.

Con corte a junio de 2024 la ocupación de los inmuebles del FIC Rentar II es del 100%.

Tabla 1 - Facturación por activo

Cánones de arrendamiento primer semestre de 2023

Inmueble	Cánones de Arrendamiento 2023						
	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	\$ 11.355	\$ 7.579	\$ 8.947	\$ 10.163	\$ 11.256	\$ 16.585	\$ 65.885
Davita	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 360.000
Total							\$ 425.885

Cánones de arrendamiento primer semestre de 2024

Cánones de Arrendamiento 2024							
Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	\$ 10.022	\$ 8.019	\$ 11.420	\$ 10.592	\$ 11.667	\$ 16.762	\$ 68.482
Locales 212A - 212 -CC Villa del rio	\$ 37.567	\$ 37.526	\$ 41.746	\$ 36.094	\$ 38.474	\$ 17.676	\$ 209.083
Davita	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 60.000	\$ 30.000	\$ 330.000
Total							\$ 607.565

Fuente: Progresión SCB S.A.

Los ingresos recibidos por explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el primer semestre del año 2024 ascendieron a \$607.565 miles presentando un crecimiento del 42,66% frente a los ingresos generados en el mismo periodo del año 2023, debido a la adquisición de los locales del centro comercial Villa del Rio, los cuales representan un 34% de los ingresos totales de los cánones de arrendamiento 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.

6 inmuebles, este recaudo se genera sobre el 6% del total de las ventas de los locales, adicional de un canon fijo.

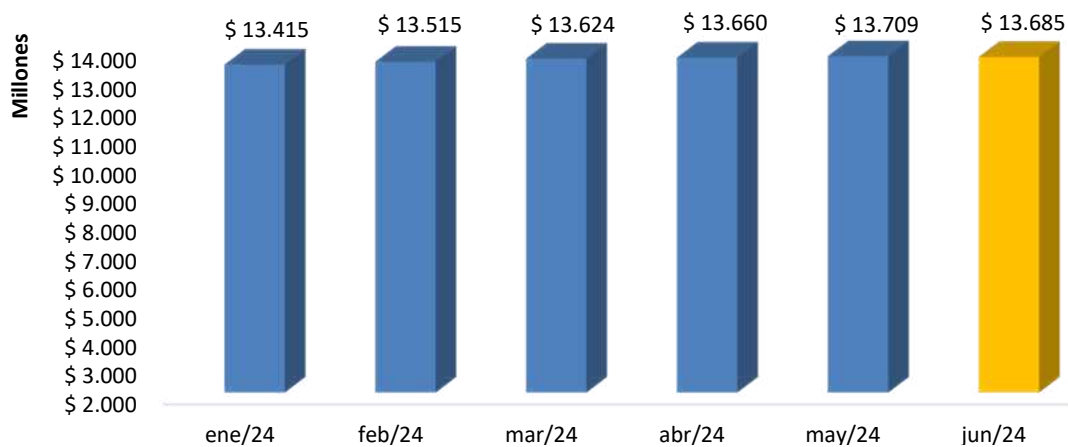
Al cierre del primer semestre de 2024 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de los impuestos prediales de los seis activos inmobiliarios, el IVA que se cancela cada cuatrimestre de la facturación de los cánones de arrendamiento y el pago de la comisión 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 primer semestre de 2024 un valor total administrado de \$13.685.042 miles, presentando un crecimiento del 14,86% frente al valor administrado al 30 de junio de 2023 por valor de \$11.914.473 miles, como resultado 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

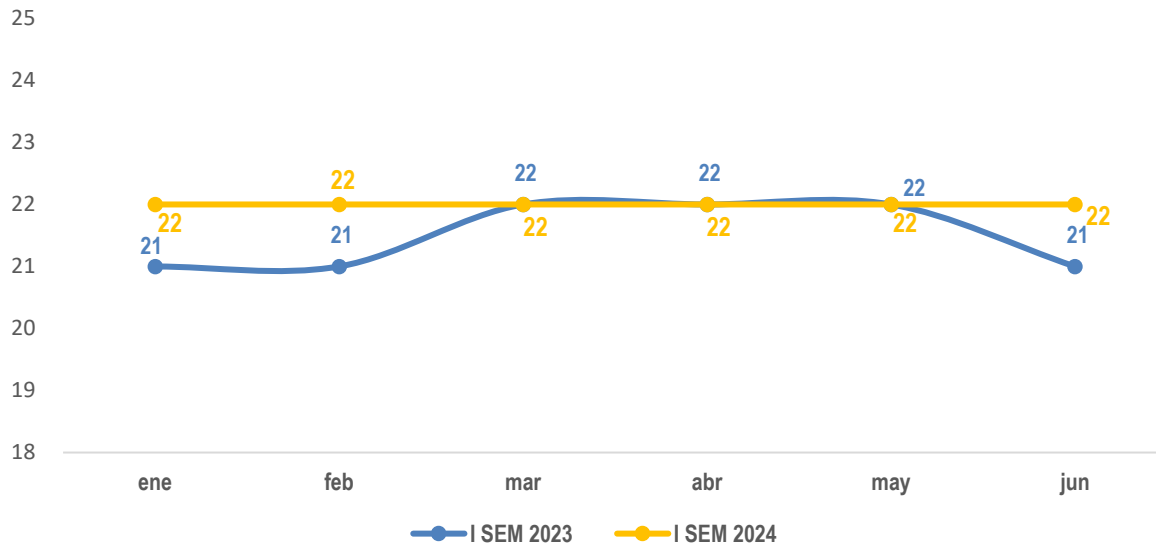


Fuente: Progresión SCB S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar II presentó, al 30 de junio de 2024, un total de 22 suscriptores. Ninguno de los inversionistas mantiene una participación superior al 60% del fondo, cumpliendo así con las políticas normativas de concentración por inversionista para los fondos cerrados.

Gráfica 3 – Evolución número de inversionistas

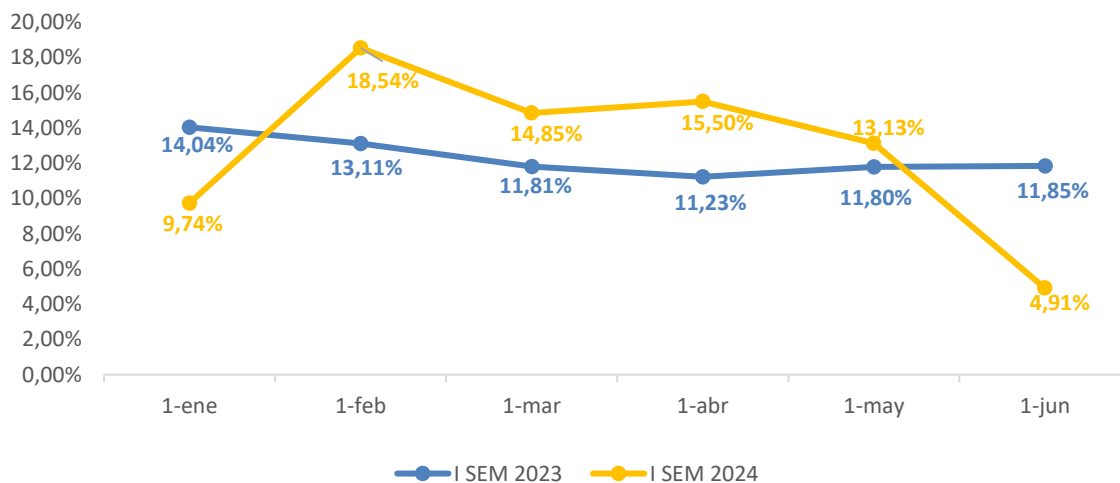
"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito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

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2024 una rentabilidad mensual del 4,91% E.A, semestral del 12,61% E.A y anual del 12,69% E.A.

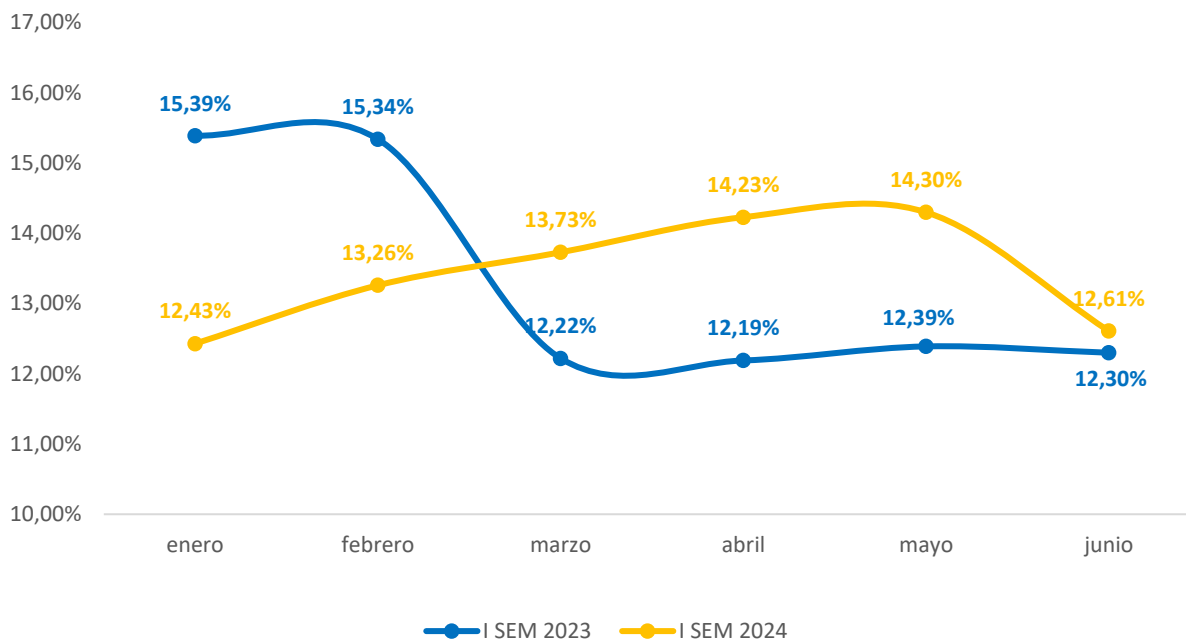
Gráfica 4 – Evolución rentabilidades mensuales



Fuente: Progresión SCB S.A.

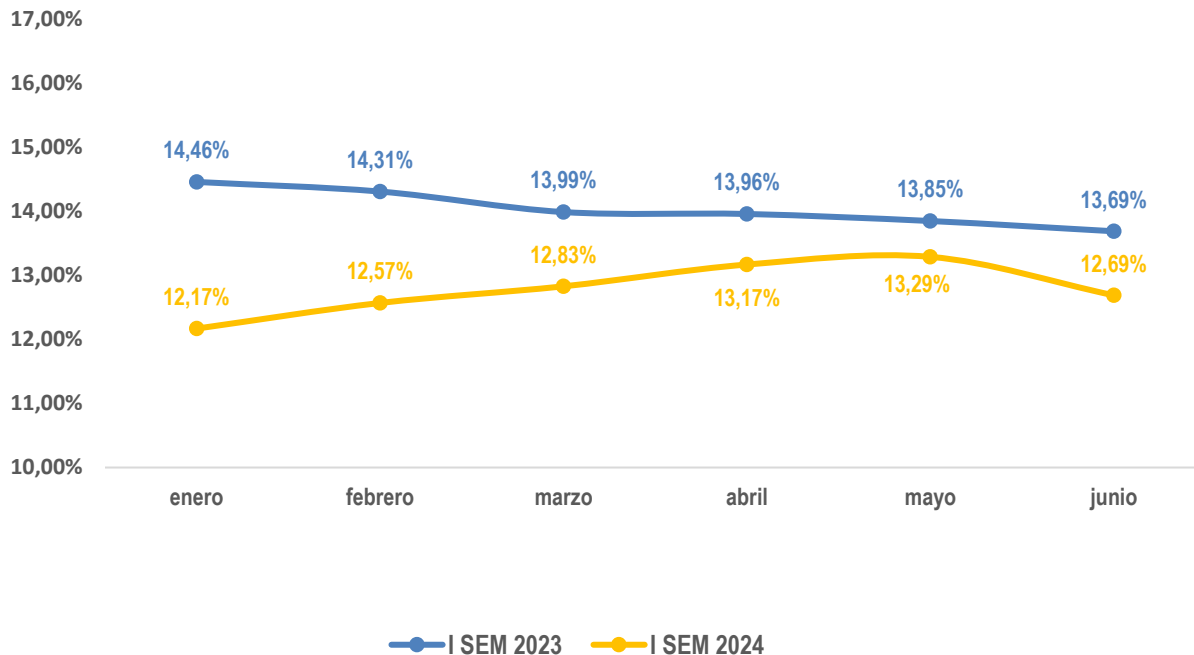
"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito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

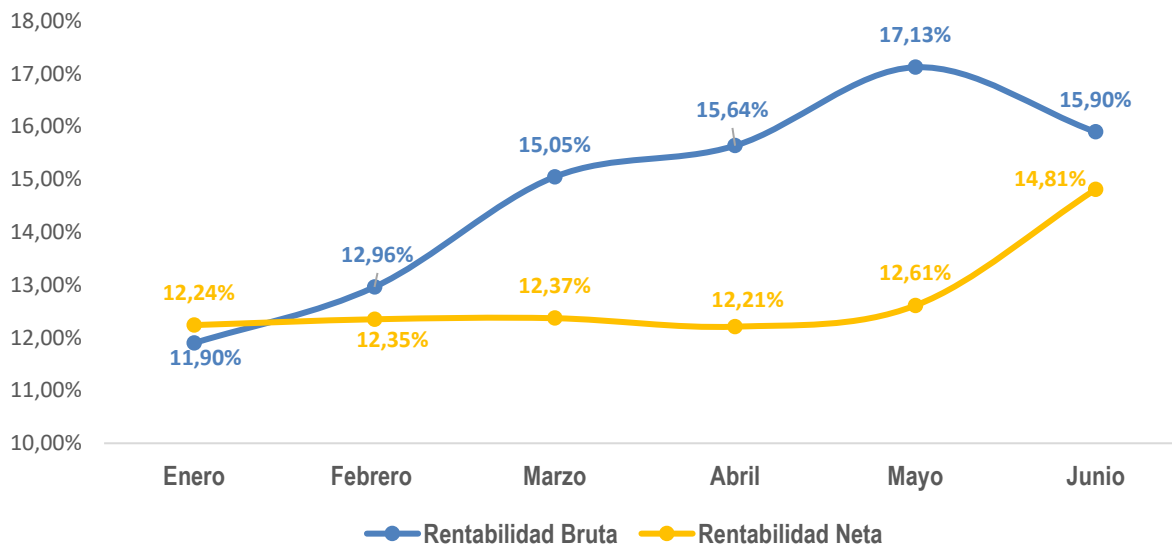


Fuente: Progresión SCB S.A.

"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.

Desde el punto de vista de la rentabilidad bruta, el FIC registró rentabilidades bruta y neta con promedios superiores al 14%, con fluctuaciones en los meses de marzo a mayo como consecuencia de los mayores ingresos recibidos por los locales del CC Aquarela de Cali y el CC Villa del Río. En el mes de junio, esta fluctuación disminuyó, ya que el canon de Davita pasó de 60 millones a 30 millones.

Gráfica 7 – Evolución rentabilidades brutas y netas



Fuente: Progresión SCB S.A.

Por otra parte, el fondo no presentó volatilidades significativas durante el primer semestre del 2024.

Tabla 2 – Volatilidades

Volatilidad Histórica						
Periodo	Último mes	Últimos 6 meses	Año corrido	Último año	Últimos dos años	Últimos tres años
I SEM 2023	0,259%	0,392%	0,392%	1,344%	3,624%	3,576%
I SEM 2024	2,183%	1,199%	1,199%	0,878%	1,135%	3,002%

Fuente: Progresión SCB S.A.

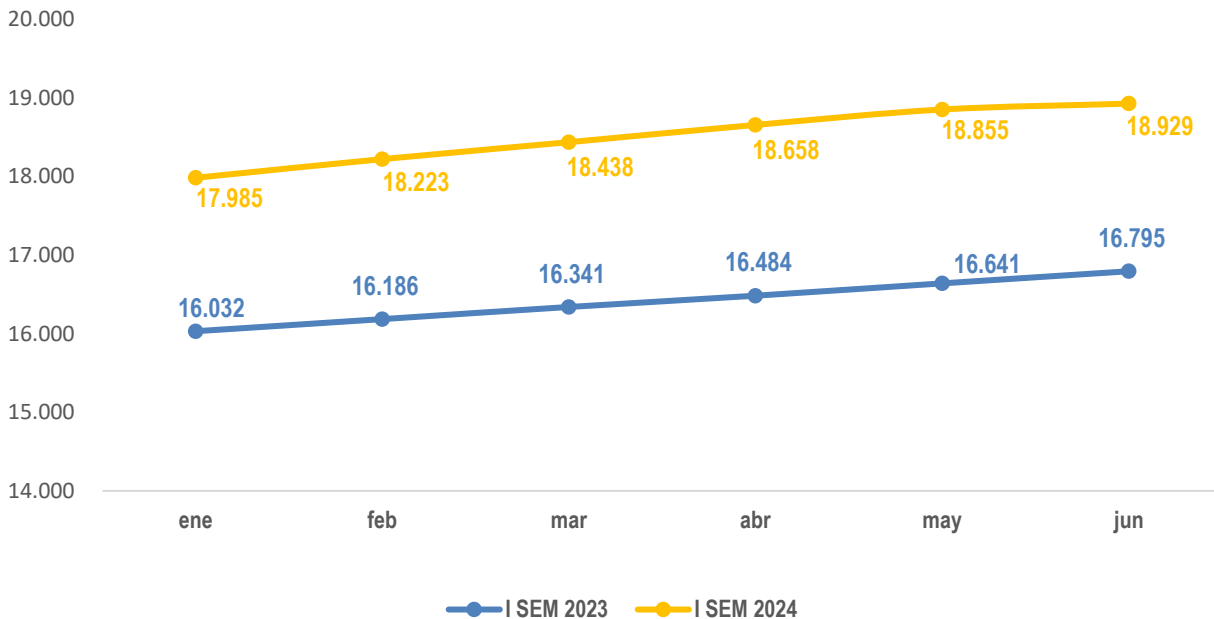
2.2. Evolución del Valor de Unidad

Respecto al valor de la unidad del FIC, al cierre del 30 de junio de 2024 se registró un valor de \$ 18,92 miles, la cual presentó un crecimiento del 12,71% frente al valor reportado a junio de 2023 de \$16,79 miles, sustentado por los rendimientos positivos generados por el vehículo de inversión durante el semestre

"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.

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 I Sem Vs I Sem 2024



Fuente: Progresión SCB S.A.

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.

"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.

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 presidencia 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, 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 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 garanticen 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 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.

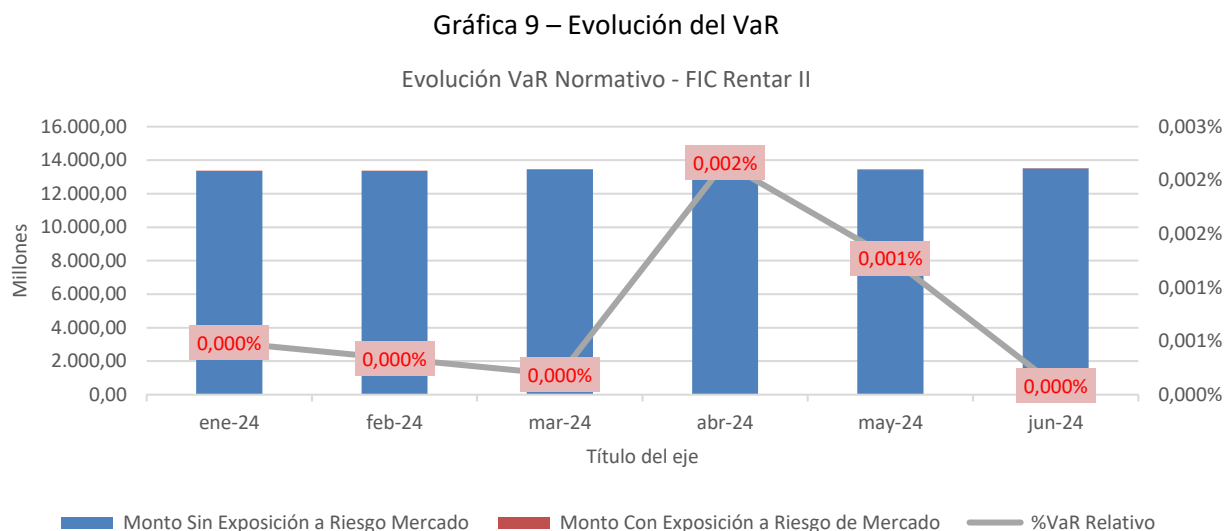
Si bien los activos principales en los que invierte el Fondo no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, el Fondo puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja en proporción frente al nivel de activos y a los factores 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.

"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 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 (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.



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.

"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.

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.

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.

"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 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**.

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 primer semestre del año 2024, 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 entidad por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

"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 nivel de exposición del Fondo al riesgo de LAFT es Bajo.

La entidad ha adoptado de forma integral el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo - SARLAFT, de conformidad a las operaciones, el riesgo y el tamaño de la entidad; contemplando lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Capítulo IV, Título I, Parte I de la Circular Básica Jurídica, al igual que las recomendaciones y mejores prácticas en esta materia.

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

3. INFORME DE CUMPLIMIENTO

Al cierre del primer semestre de 2024 se cumplió con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 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.

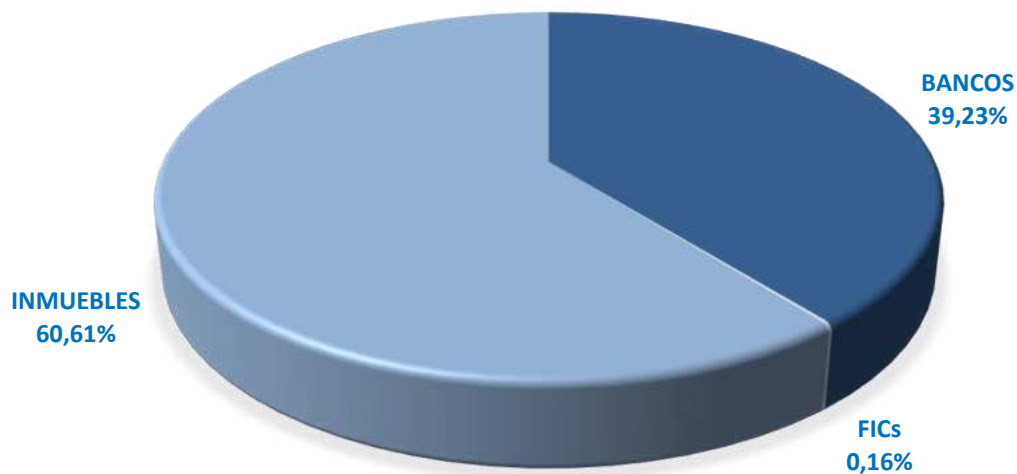
Composición del Portafolio

Al corte de 30 de junio de 2024, el 60,61% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios, el 39,23% se encuentra invertido en cuentas de ahorro y corrientes de entidades bancarias y el 0,16% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija. Por otro lado, al corte de 31 de diciembre de 2023, el 76,40% del portafolio se encontraba invertido en activos inmobiliarios, el 22,64% se encontraba invertido en cuentas de ahorro y corrientes de entidades bancarias y el 0,96% 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 primer semestre del año.

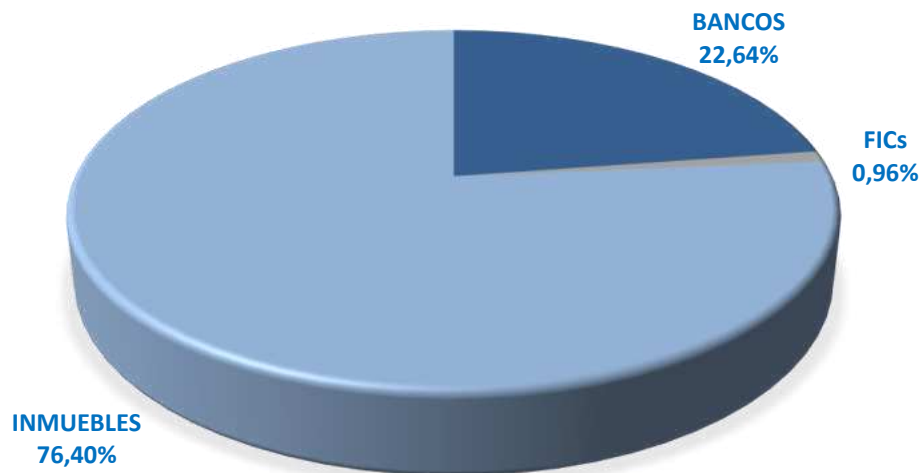
"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito 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 I SEM 2024



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 11 – Composición del portafolio I SEM 2023



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	26.56 % FA-166 JOSE ANTONIO C	27,26%
2	CC PASEO VILLA DEL RIO L-212A 212	17,52%
3	LOCAL M48 C.C. AGUADELA	6,19%
4	LOCAL P50 C.C. AGUADELA	4,36%
5	LOCAL P49 C.C. AGUADELA	4,36%
6	CREDICORP ALTA LIQUIDEZ	0,15%

Fuente: Progresión SCB S.A.

Por otra parte, el plazo promedio ponderado del portafolio incluyendo disponible al 30 de junio de 2024 se encontraba en 4.536 días, dando cumplimiento con el límite de mantener una duración menor a 10.800 días y siendo inferior al plazo promedio del primer semestre de 2023 cuando se ubicó en 5.998 días.

Tabla 4 – Plazo promedio del portafolio

Periodo	Plazo promedio con disponible		Plazo promedio sin disponible		Duración Años
	Días	Años	Días	Años	
I SEM 2023	5,997.89	16,43	7,753.05	21.241	21.241
I SEM 2024	4,536.54	12.429	7,464.63	20.451	20.451

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	
	I SEM 2023	I SEM 2024
1 a 180 días	1,24%	0,26%
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	98,76%	99,74%

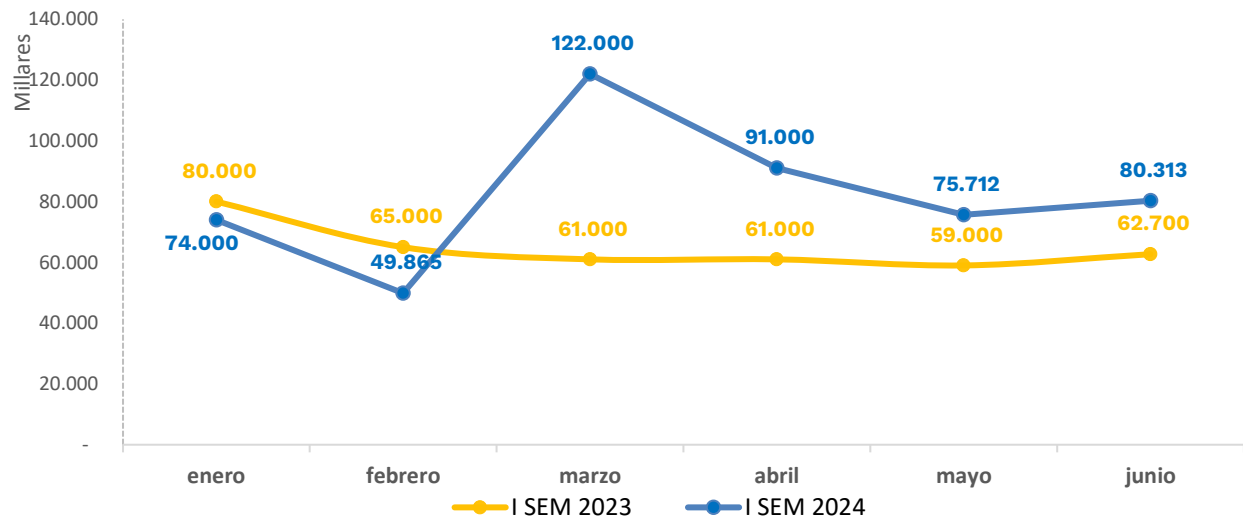
Fuente: Progresión SCB S.A.

"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.

4. DISTRIBUCIÓN DE RENDIMIENTOS

Durante el primer semestre de 2024 se distribuyeron rendimientos por \$492.890 miles los cuales representan un incremento de 26,80% con respecto a lo distribuido en el primer semestre del año 2023.

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

SITUACION FINANCIERA AL 30 DE JUNIO DEL 2024 Y 30 DE JUNIO DEL 2023					
Balance (Expresado en Miles de pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023	2024 a 2023
ACTIVOS					
DISPONIBLE					
Cuentas Corrientes y de Ahorro	\$ 5.308.190	38,64%	\$ 2.697.348	22,58%	96,79%
Participación en Fondos de Inversion Colectiva	\$ 21.280	0,26%	\$ 114.196	0,96%	-81,37%
Cuentas por cobrar	\$ 156.117	1,14%	\$ 785	0,01%	19777%
Total activo corriente	\$ 5.485.586	40,04%	\$ 2.812.330	23,54%	95,05%
NVERSIONES					
Propiedades de Inversión	\$ 8.200.954	59,70%	\$ 9.103.485	76,19%	-9,91%
Otros activos	\$ 50.424	0,37%	\$ 32.421	0,27%	55,53%
Total activo no corriente	\$ 8.251.378	60,07%	\$ 9.135.906	76,46%	-9,68%
TOTAL ACTIVOS	\$ 13.736.964	100,10%	\$ 11.948.236	100,00%	14,97%
PASIVO					
PASIVO	\$ 51.922	0,38%	\$ 33.763	0,28%	53,78%
PATRIMONIO	\$ 13.685.042	99,62%	\$ 11.914.473	99,72%	14,86%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	\$ 13.736.964	100,00%	\$ 11.948.236	100,00%	14,97%

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del fondo al 30 de junio de 2024 presentó un valor de \$13.736.964 miles, el cual registró un incremento del 14,97 % frente al presentado al 30 de junio de 2023 por valor de \$11.948.236 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 59,70% en las propiedades de inversión (activos materiales) los cuales presentaron una disminución de 9,91% respecto al cierre del año 2023, debido a la valoración de los inmuebles a la TIR proporcionada por PIP, de otra parte, el 38,64 % del activo está representado por los recursos disponibles en cuentas de ahorro remuneradas.

El FIC registró un pasivo al 30 de junio de 2023 por valor de \$51.922 miles, el cual aumento un 53,78% respecto al pasivo por valor de \$33.763 miles, registrado al cierre del 30 de junio de 2023, y del cual corresponde \$51.176 miles a comisiones por pagar a la Sociedad Administradora.

Para el cierre del primer semestre del 2024, el FIC presentó un patrimonio por valor de \$13.685.042 miles, el cual representa un incremento del 14,86% con respecto al cierre de junio del año 2023, lo anterior como consecuencia de la valorización de los activos del fondo.

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

- 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

"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.

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 cubrimiento de los costos de otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas, si hay lugar a ello.

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

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 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)	30/06/2024	30/06/2024	30/06/2023	30/06/2023	2024 a 2023
INGRESOS DE OPERACIONES	\$ 1.027.337	100,00%	\$ 849.943	100,00%	20,87%
Por Valoración De Inversiones A Valor Razonable	\$ 870	0,08%	\$ 14.832	1,75%	-94,14%
Financieros - Fondos De Garantías - Fondos Mutuos	\$ 83.213	8,10%	\$ 137.304	16,15%	-39,39%
Arrendamientos	\$ 628.131	61,14%	\$ 434.302	51,10%	44,63%
Diversos	\$ 315.123	30,67%	\$ 263.504	31,00%	19,59%
GASTOS OPERACIONALES	\$ 228.246	22,22%	\$ 197.791	23,27%	15,40%
Intereses Créditos De Bancos Y Otras Obligaciones	\$ -	0,00%	\$ 8	0,00%	-100,00%
Servicios de administración e intermediación	\$ 1.263	0,12%	\$ 4.790	0,56%	-73,63%
Comisión de administración	\$ 174.363	16,97%	\$ 145.885	17,16%	19,52%
Legales	\$ 105	0,01%	\$ 131	0,02%	-20,41%
Honorarios	\$ 20.169	1,96%	\$ 18.871	2,22%	6,88%
Impuestos y tasas	\$ 30.757	2,99%	\$ 26.638	3,13%	15,46%
Seguros	\$ 728	0,07%	\$ 681	0,08%	6,95%
Diversos	\$ 861	0,08%	\$ 794	0,09%	8,39%
GANANCIAS (EXCEDENTES) Y PÉRDIDAS	\$ 799.091	77,78%	\$ 652.152	76,73%	22,53%

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 30 de junio de 2024, se registraron ingresos por valor de \$1,027,337 miles, lo cual representa un incremento del 20.87% en comparación con los ingresos generados al 30 de junio de 2023, que fueron de \$849,943 miles. Este aumento se debe a la venta de un porcentaje de los derechos fiduciarios del Sr.

"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.

José Antonio Cubillos. Por otra parte, los ingresos por arrendamiento cerraron el primer semestre de 2024 en \$628,131 miles, aumentando un 44.63% respecto al cierre de 2023, por las razones ya expuestas.

Los ingresos se encuentran representados en un 61,14% por los cánones de arrendamiento, seguido en un 30,67% por las valorizaciones de los activos inmobiliarios, y en un 8.10% por los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro remuneradas y Fondos de Inversión Colectiva Abiertos.

Los gastos operacionales al 30 de junio de 2024 presentaron un valor de \$228.246 miles, los cuales fueron superiores, en un 15,40%, en comparación con el cierre de 2023 cuando ascendieron a \$197.791 miles.

Para el final del periodo 2024, el fondo registró una utilidad del ejercicio por \$799.091 miles, los cuales fueron superiores, en 22,53%, en comparación al cierre de 2023.

6. INFORMACIÓN RELEVANTE

Para el primer semestre de 2024 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 junio de 2024, 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 30/06/2024	Inversión parte relacionada	Participación
Relacionados	\$ 13.685.042	3.856.584.182	36,55%
Sociedad administradora		150.080.176	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.