

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

1.OBJETIVO DE INVERSIÓN

El objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015 es proporcionar a sus suscriptores un instrumento de inversión a largo plazo mediante la inversión directa en activos inmobiliarios, en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y una expectativa de valorización a largo plazo. La Sociedad Administradora en su labor de administración del fondo, busca obtener rentabilidades estables y de baja volatilidad mediante la inversión de los recursos en inmuebles con alto potencial de renta y valorización.

Para conseguir el objetivo, el Fondo podrá celebrar cualquier clase de contrato sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliario, contratos de arrendamientos o promesa de arrendamiento y contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades, entre otros.

Los bienes inmuebles adquiridos son sometidos a un proceso de análisis con el propósito de que las inversiones realizadas cumplan con los requisitos mínimos del siguiente perfil:

- Bienes que cuenten con arrendamientos de largo plazo y que su ubicación sea estratégica para el arrendatario
- Bienes con potencial de desarrollo inmobiliario.
- Bienes cuyo arrendatario cuente con un excelente hábito de pago y capacidad crediticia.

2. INFORME DE DESEMPEÑO

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015 inició operaciones el 5 de diciembre de 2016. Al cierre del segundo semestre de 2024 el FIC cumplió ocho (8) años en operación, periodo en el cual se ha realizado las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de diez (10) inmuebles que constituyen el portafolio actual; de los cuales siete (7) se encuentran totalmente habilitados para explotar a través de arrendamientos o cualquier tipo de contrato permitido en la política de fondo, dos (2) corresponden a lotes Chiquinquirá y Yopal para desarrollo comercial a futuro y uno (1) en Bogotá en proceso de mantenimiento y reparaciones locativas con el fin de activar el área para desarrollo comercial.

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre del segundo semestre de 2024 una ocupación del 88,43%, el cual generó un decrecimiento del 1,11% frente a la ocupación registrada del 89,43% al cierre del año inmediatamente anterior.

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

- C.C. Centro Mayor: Local 11

"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.

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**



- Calle 134: Local
- Tunja II: Local

Inmuebles Arrendados durante el periodo del informe:

- C.C. Centro Mayor: Local 7

Tabla 1-Predios Arrendables

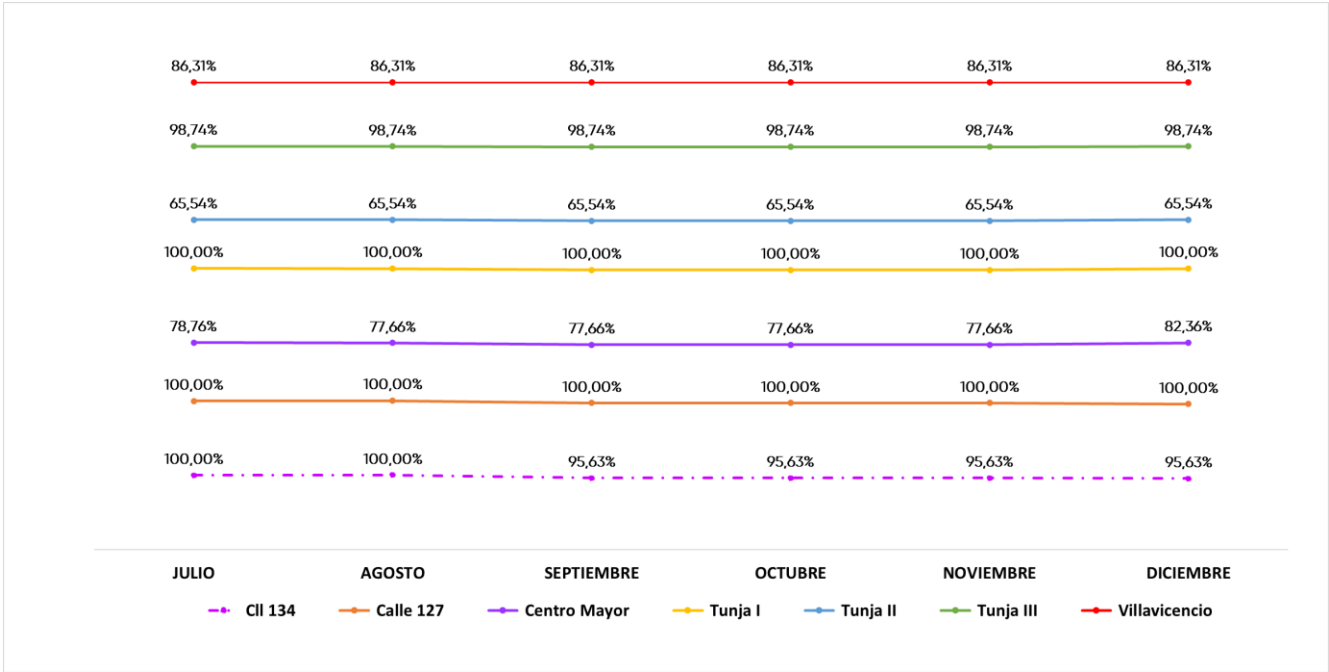
Ocupación al 31 de diciembre de 2024

INMUEBLE	ÁREA TOTAL	AREA ARRENDADA	AREA DISPONIBLE	% OCUPACIÓN
Cll 134	6.406	6.126	280	95,63%
Calle 127	2.975	2.975	-	100,00%
Centro Mayor	2.785	2.294	475	82,36%
Tunja I	6.860	6.860	-	100,00%
Tunja II	9.600	6.292	3.309	65,54%
Tunja III	8.602	8.494	108	98,74%
Villavicencio	5.551	4.791	760	86,31%
TOTAL	42.779	37.831	4.931	88,43%

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 1 – Nivel de Ocupación Predios arrendados



Fuente: Progresión SCB S.A.

Al cierre del segundo semestre de 2024 el Fondo presenta en sus siete (7) inmuebles habilitados para arrendar un área total de 42.779 M2, área arrendada de 37.831 M2 y un área disponible de 4.931 M2 que representa el 88,43% de ocupación.

Tabla 2 - Predios No Arrendables al 31 de diciembre de 2024

INMUEBLE	ÁREA TOTAL	ÁREA NO ARRENDABLE	% NO ARRENDABLE
Cra 7 - 45	385	385	100,00%
Chiquinquirá	2.646	2.646	100,00%
Yopal	6.764	6.764	100,00%
Villavicencio	5.551	760	13,69%
TOTAL	15.346	10.555	68,78%

Fuente: Progresión SCB S.A.

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

Las áreas no arrendables presentan las siguientes novedades:

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

A continuación, se relacionan los procesos más relevantes:

- En la sentencia de primera instancia, se negaron las excepciones del poseedor y se accedió a las pretensiones reivindicatorias. Se declaró al poseedor como de mala fe, aunque no se le condenó en frutos. La sentencia ordenó al poseedor restituir el área en disputa a los demandantes, permitiéndole retirar mejoras, y se le condenó en costas. Ambas partes apelaron la sentencia, la parte demandante cuestionando la negación de la condena de los frutos y la parte demandada impugnando la totalidad de la misma.
- Finalmente, el 27 de febrero, el Tribunal Superior de Villavicencio decidió negar la revocatoria de la sentencia de primera instancia. Además, accedió a Condenar a los demandados a pagar a el valor de los frutos civiles que pudo producir el inmueble, causados desde el año 2009 y hasta el 31 de diciembre de 2023, frente a los demandados interpusieron recurso extraordinario de casación y finalmente, el 21 de marzo de 2024, el tribunal niega el recurso de casación interpuesto por Miguel Antonio Wilches Torres
- El día 18 de marzo de 2024, el Demandado interpuso acción de Tutela en contra del Fallo de tribunal pretendiendo lo siguiente: 1) revocar la sentencia proferida por el tribunal
- El 20 de marzo de 2024, la corte suprema de justicia rechaza de plano la Tutela presentada por el Demandado.

Tabla 3
Facturación por Activo

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Cil 134	31.852	31.852	31.852	31.852	34.242	34.242	34.808	34.808	34.808	6.670	6.670	6.670	320.328
Tunja I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tunja II	56.715	56.715	56.715	58.005	58.005	58.005	58.452	62.104	62.104	62.104	34.802	48.260	602.381
Tunja III	92.107	93.416	89.448	90.859	94.609	95.601	96.682	97.403	97.403	97.403	98.086	100.511	1.143.531
Centro Mayor	39.137	35.861	35.861	35.861	35.861	35.861	35.861	35.861	35.861	37.175	36.518	48.124	447.843
Villavicencio	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	30.500	32.010	33.330	33.330	33.330	33.330	378.831
Total	250.312	248.344	244.376	247.078	253.218	254.209	256.304	262.186	263.507	236.682	139.802	236.895	2.892.914

Ingresos por cánones Cuentas en participación													
Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Total
Alborauros S.A - Tunja I - Tunja II	131.968	-	307.429	-	266.650	-	217.622	-	305.472	-	310.251	436.273	1.975.665
Alicautos S.A - Calle 134	-	-	-	135.886	127.343	-	115.644	-	134.077	-	113.491	156.740	783.182
Alcala - Cil 127	-	-	-	40.032	126.932	-	133.197	-	107.146	-	79.172	33.393	266.009
Alcala S.A Tunja II	-	-	-	36.361	26.089	-	24.638	-	19.156	-	48.355	9.623	164.222
Alcala - Villavicencio	-	-	-	34.387	4.675	-	21.719	-	46.729	-	60.147	24.890	192.548
Total	131.968	-	307.429	246.666	297.825	-	512.820	-	612.581	-	611.417	660.918	3.381.625

Fuente: Progresión SCB S.A.

Los ingresos recibidos por valor de COP 6.274.539M corresponden a la explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el año 2024, como resultado a la facturación de los cánones de arrendamiento y cuentas en participación.

En el mes de noviembre se realizó nota crédito en la facturación de Tunja II, ya que se aplicó una cláusula penal con un de los arrendatarios.

Al 31 de diciembre de 2024 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de impuestos prediales de diez activos inmobiliarios, renovación de las pólizas todo riesgo, el IVA que se cancela cada bimestre de la facturación de los cánones de arrendamiento y el pago de la comisión fija y variable a la sociedad administradora, quedando un saldo en caja que le permitió al fondo realizar devoluciones de rendimientos a los inversionistas y cumplir con el contrato de administración delegada para las adecuaciones de los inmuebles ubicados en la ciudad de Tunja y Yopal y las reparaciones locativas del predio de la carrera 7 con 45 en Bogotá.

Para el primer semestre del año 2025 se espera terminar con las adecuaciones de los inmuebles con el objetivo de activar nuevas áreas, aumentar la ocupación y los ingresos del fondo. Además, cerrar una serie de negociaciones que se vienen adelantando sobre los inmuebles que se encuentran vacantes.

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

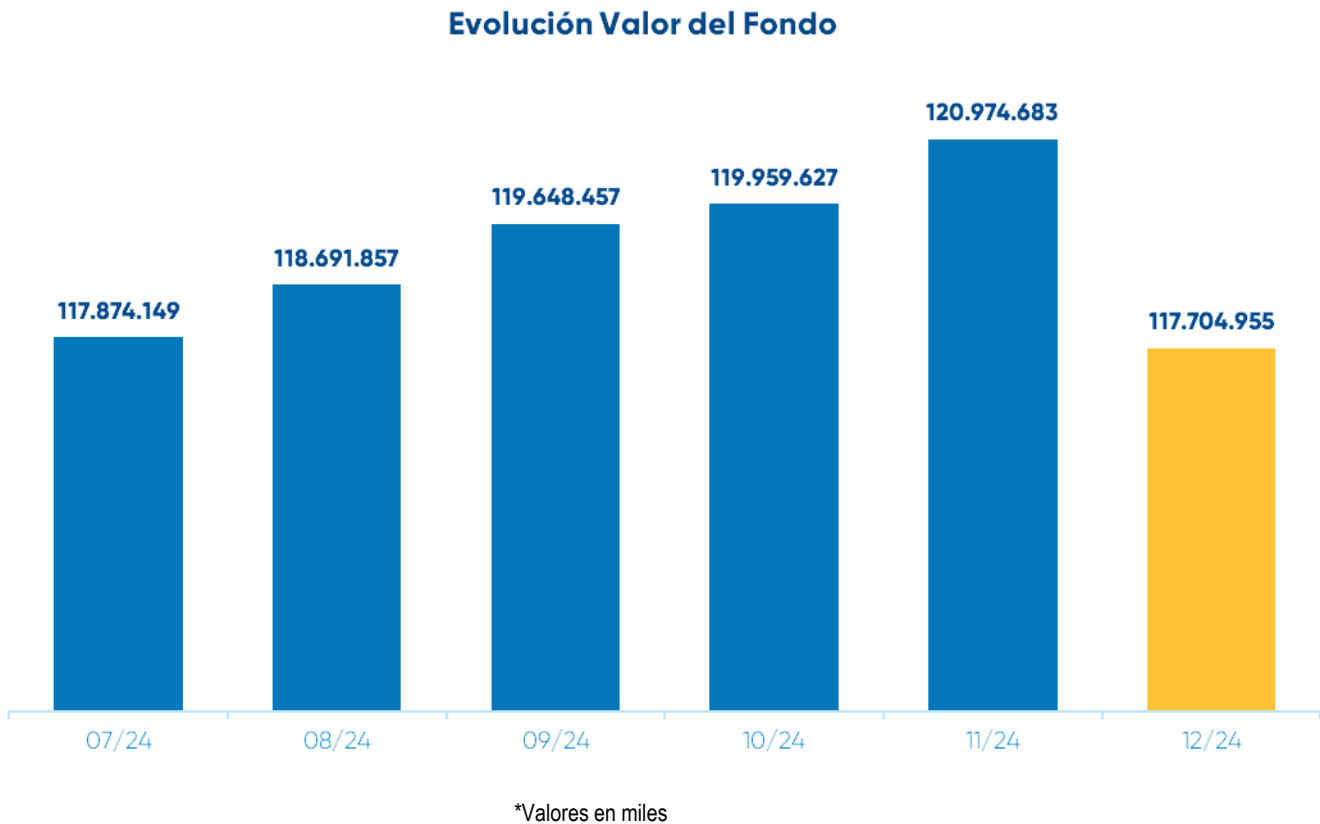
"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito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

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre del segundo semestre de 2024 un valor total administrado de \$117.704.955M, presentando un incremento del 1,47% frente al valor administrado al 31 de diciembre de 2023 por valor de \$116.004.695M, como resultado de:

- Devolución de utilidades por valor de \$6.050.000M las cuales fueron realizadas en el mes de enero por \$1.950.000M y en diciembre \$4.100.000M.
- Los ingresos presentados por cánones mensuales de arrendamiento y cuentas en participación de Alborautos, Alciautos y Alcalá.

Gráfica 2 – Evolución valor de fondo

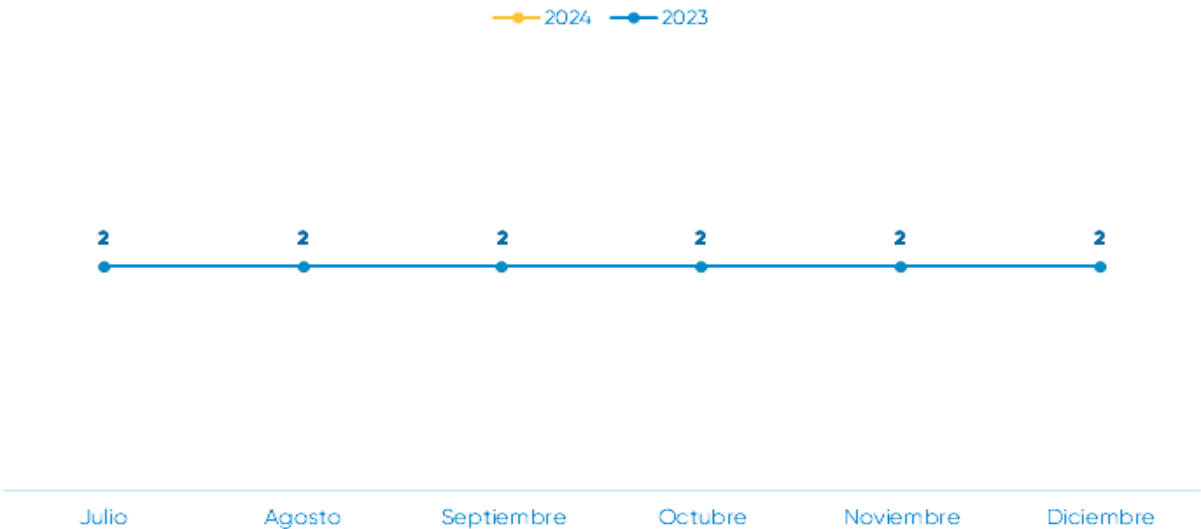


Fuente: Progresión SCB S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 31 de diciembre de 2024 un total de dos (2) suscriptores los cuales se mantienen con respecto al primer cierre del año 2023.

"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 3 – Inversionistas
Evolución, Numero de Inversionistas



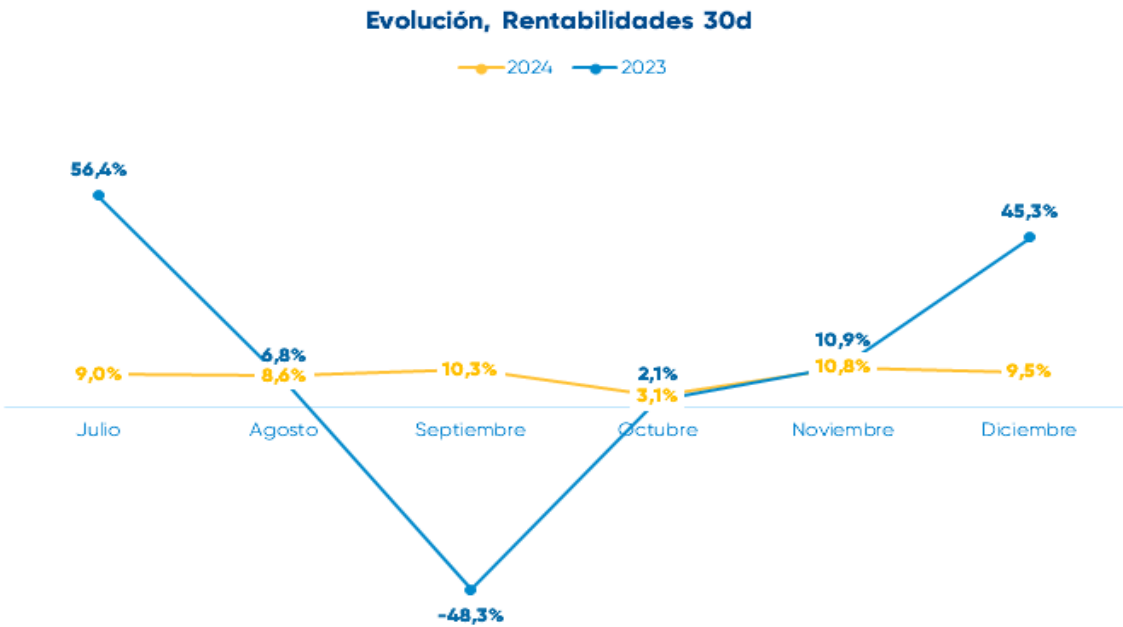
Fuente: Progresión SCB S.A.

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

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 31 de diciembre de 2024 una rentabilidad mensual del 9,48% E.A, semestral del 8,48% E.A y anual del 6,85% E.A, las cuales fueron positivas por la generación de utilidades en el ejercicio periódico del Fondo durante el año 2024 y por las valorizaciones generadas para los activos inmobiliarios que componen el portafolio de inversión.

"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.

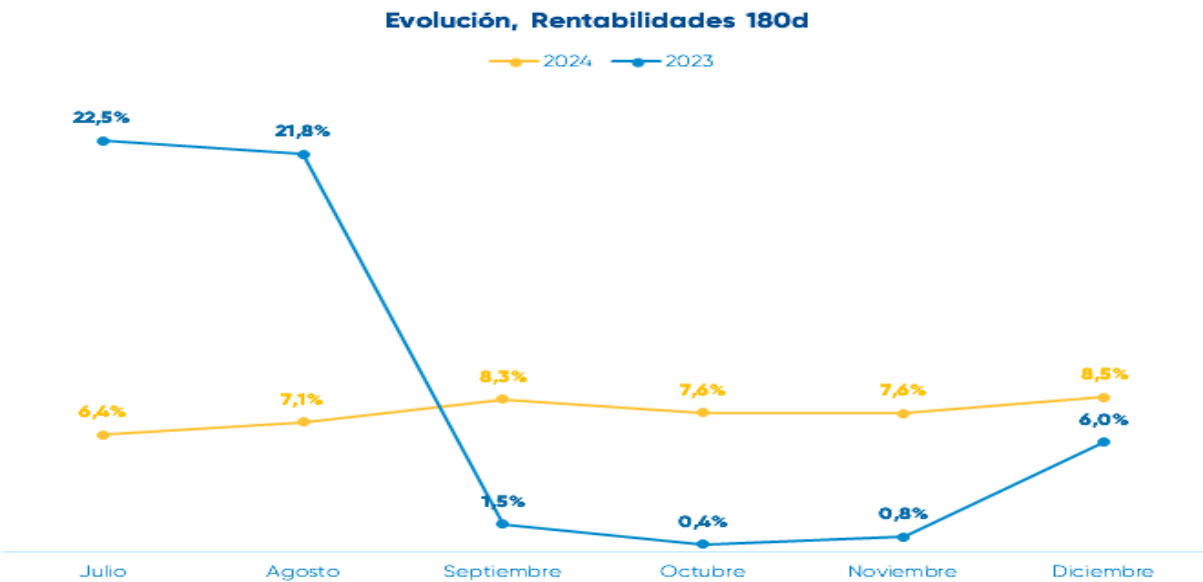
Gráfica 4 – Evolución Rentabilidad 30 días



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 Rentabilidad 6 meses



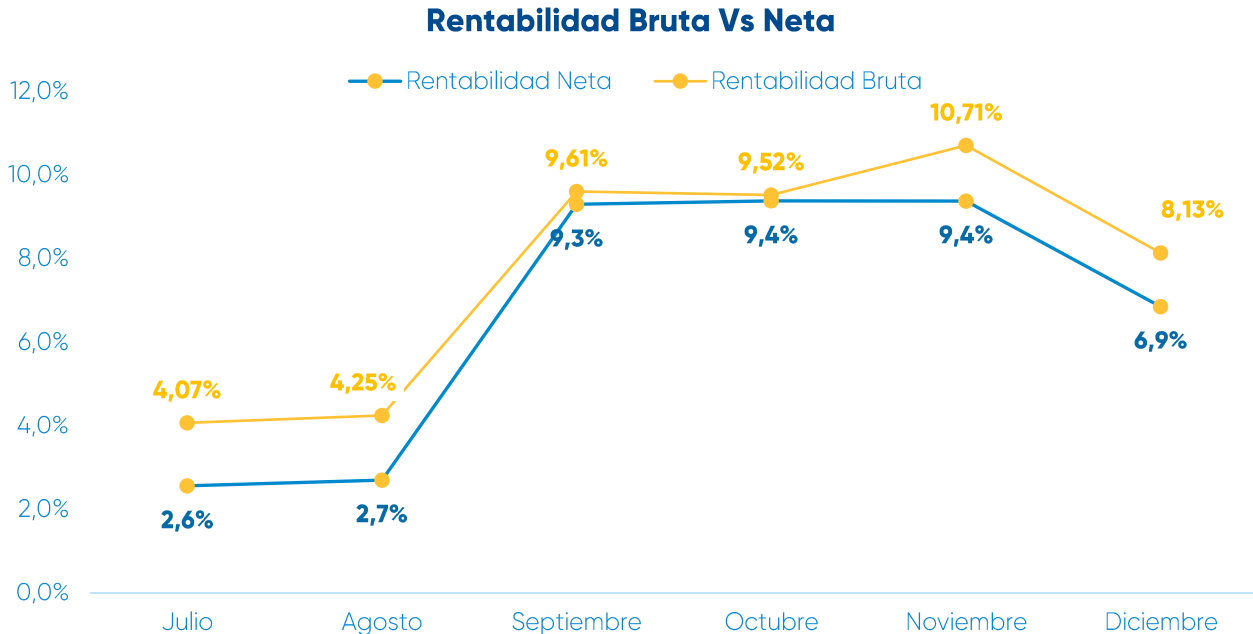
Fuente: Progresión SCB S.A.

La rentabilidad semestral presentó picos en los meses septiembre y diciembre en efecto por la causación de los ingresos que se reciben por el contrato en cuentas en participación sobre los inmuebles.

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

3. RENTABILIDAD BRUTA VS RENTABILIDAD NETA

Gráfica 6 – Evolución Rentabilidad Neta vs Rentabilidad Bruta



Fuente: Progresión SCB S.A.

Desde el punto de la rentabilidad bruta del Fondo, para el mes de julio y agosto se presentaron rentabilidades del 4% por el incremento en los gastos operativos del Fondo entre ellos: mantenimientos locativos del inmueble ubicado en la carrera 45 con 7, aprobación de la licencia de construcción para los predios de Yopal y Tunja y cumplimiento del contrato de administración delegada. Para los meses subsiguientes se presentaron rentabilidades mayores del 4% generados por el incremento en la facturación por cuentas en participación y cánones de arrendamiento, con respecto al mes de diciembre se generó una rentabilidad del 8,13% presentando una leve disminución por la devolución de rendimientos y cruce en cuentas en participación.

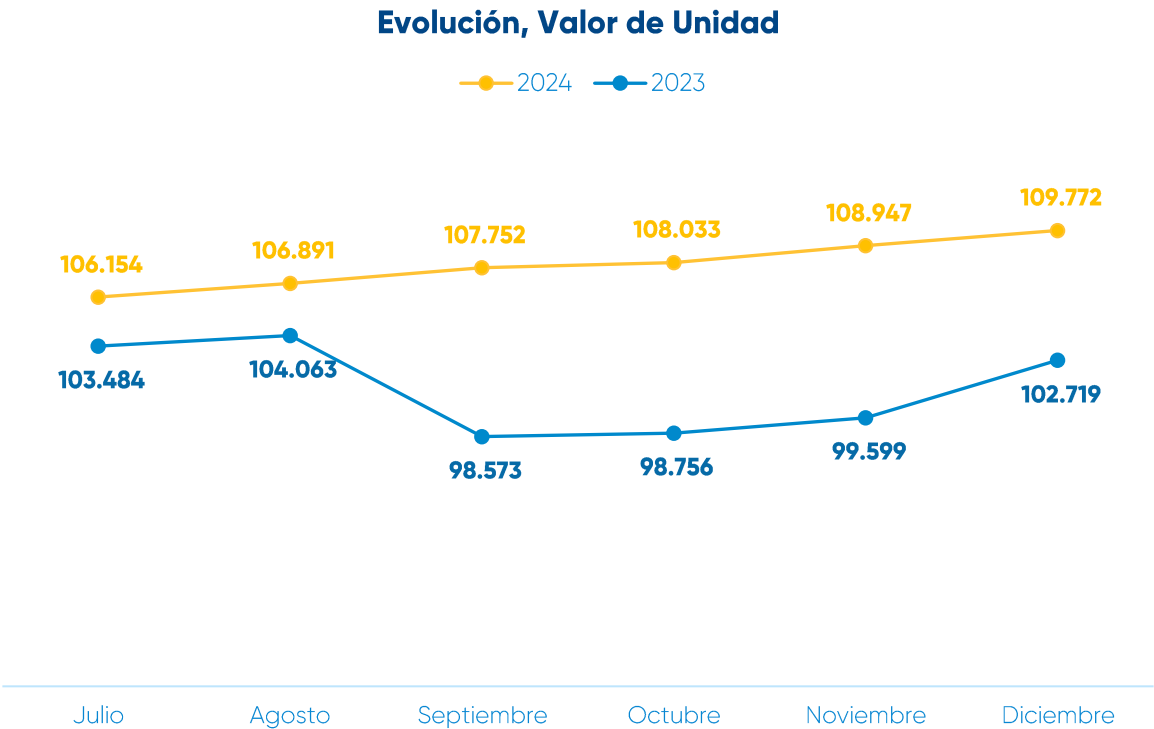
Actualmente, la estrategia del Fondo se encuentra encaminada en la preservación de clientes y la búsqueda de nuevos arrendatarios para disminuir la vacancia de los metros cuadrados en oferta, con el objetivo de colocar nuevamente las áreas disponibles. Además, se tiene proyectado activar las áreas de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

3.1 Evolución del Valor de Unidad

Respecto al valor de la unidad del FIC, al cierre del 31 de diciembre de 2024 se registró un valor de \$109.771,65 la cual presentó un crecimiento del 6,87% frente al valor al cierre del año 2023 de 102.719,49, sustentado por los rendimientos positivos generados por el vehículo de inversión durante el año, después de cubrir la totalidad de los gastos de la operación, en donde se incluye la utilidad por caja más las valorizaciones de los activos inmobiliarios.

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

Gráfica 7 – Evolución valor de unidad



Fuente: Progresión SCB S.A.

Durante el segundo semestre de 2024, el sector automotriz en Colombia mostró una notable recuperación, con un aumento en la venta de vehículos cero emisiones e híbridos. Según ANDEMOS, las matrículas de vehículos nuevos crecieron un 7,7% en comparación con el mismo período de 2023, totalizando 201.219 unidades vendidas. Las ventas de vehículos eléctricos incrementaron un 150%, alcanzando 9.178 unidades, mientras que los híbridos subieron un 53% con 42.668 unidades. Toyota lideró el mercado con una participación del 13,4%, seguida por Renault y Kia. El Mazda CX-30 fue el modelo más vendido con 7.820 unidades. El Salón Internacional del Automóvil en Bogotá, celebrado en noviembre, jugó un papel crucial en la reactivación del mercado, facilitando numerosos negocios que impactaron positivamente en las ventas de diciembre. Los segmentos de taxis, vehículos utilitarios y comerciales de carga mostraron crecimientos significativos. En resumen, el sector automotriz colombiano experimentó un sólido desempeño durante este semestre, impulsado por la adopción de tecnologías sostenibles y la recuperación del mercado gracias a eventos clave como el Salón del Automóvil.¹

¹ acelerando.com.co/sector-automotor-en-colombia-2024-las-cifras/

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

4. Perfil General de Riesgo

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el perfil general de riesgo del Fondo de Inversión colectivo es moderado; esto como resultado de que el portafolio se puede invertir principalmente en activos de mediano y largo plazo con baja volatilidad pero que su precio puede fluctuar en el tiempo.

Un perfil de riesgo Moderado consiste en que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad razonable de limitación al riesgo de pérdidas, por factores como:

- Destinar los aportes de los suscriptores a la adquisición de un portafolio representados en activos inmobiliarios que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.
- La ejecución de la estrategia de inversión prevista en el reglamento que implica la ejecución del objetivo y política de inversión.

El Fondo se enfoca en realizar inversiones a largo plazo, especialmente en contratos sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contratos de arrendamiento o cuentas en participación con participación en ventas o utilidades, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los activos que componen el portafolio de este, entre ellos riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de emisor o crediticio, riesgo de contraparte, riesgo de concentración, riesgo operacional, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, riesgo de seguridad y ciberseguridad, entre otros.

En la actualidad el Fondo de Inversión Colectiva cuenta con un Comité de Inversiones compuesto por dos miembros independientes y un miembro delegado por la sociedad. El órgano se encuentra encargado de realizar el análisis y la aprobación de las inversiones presentadas por la administración de la sociedad como gestor del fondo y de las negociaciones de cánones de arrendamiento con arrendatarios actuales y nuevos con el fin de buscar opciones de inversión con potencial de valorización y con flujos periódicos que generen el mejor beneficio riesgo-retorno.

Progresión SCB como sociedad administradora del Fondo, cuenta con una Gerencia de Riesgos que depende directamente de la Gerencia General, garantizando así su independencia de las áreas del Front y Back Office, en la cual se gestiona de forma integral los diversos riesgos (crédito, mercado, liquidez, operativo, SARLAFT, Plan de continuidad del negocio) a los que se encuentran expuesto los recursos administrados conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, Progresión SCB ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

Entre los objetivos de la Gerencia de Riesgos se encuentra: identificar, medir, controlar y monitorear de los riesgos incurridos por la entidad en la administración del Fondo, así como la verificación del cumplimiento de políticas y límites establecidos.

"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 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.

4.4.1. Riesgo de Mercado

Se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el valor de mercado de los activos que conforman el portafolio de inversiones, los cuales son susceptibles a este. Estos cambios en el precio de los instrumentos obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora y pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés y tipos de cambio, así como en cotizaciones y variables de mercado de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.

El Fondo se enfoca en realizar inversiones a corto y mediano plazo, donde sus activos principales no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, sin embargo, puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja proporción frente al nivel de activos y a los factores de riesgo de mercado por lo cual presenta un nivel de exposición moderado.

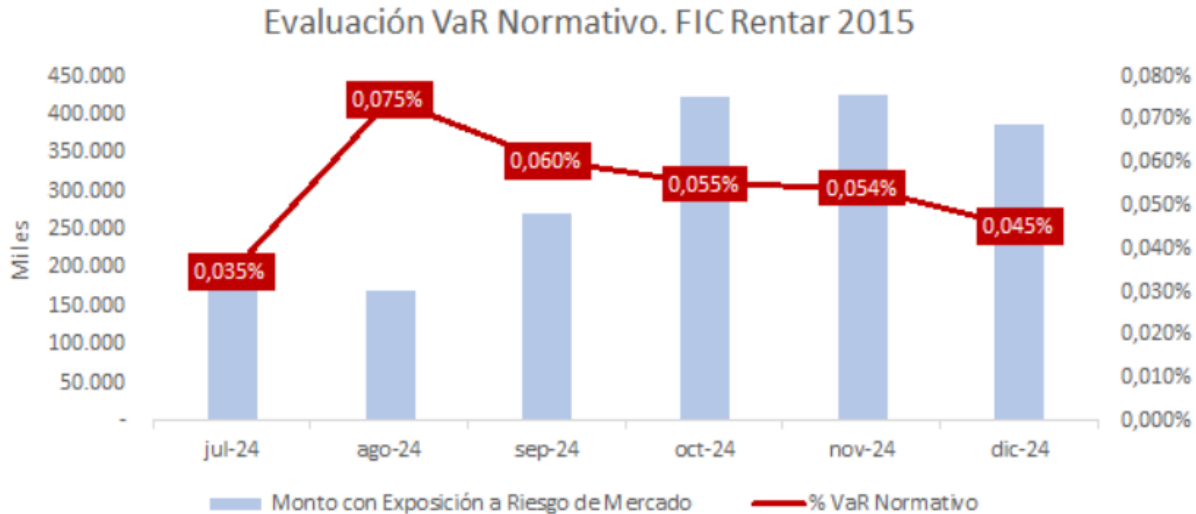
Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; en todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en el Capítulo II. política de inversión - Cláusula 2.5, del Reglamento y podrá realizar operaciones de cobertura que impidan dejar expuesto al Fondo a dichas fluctuaciones de precios conforme la cláusula 2.4 del Reglamento.

Progresión SCB realiza la gestión de Riesgo de Mercado mediante el monitoreo constante de los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. En consecuencia, las posiciones que conforman el portafolio administrado son valoradas diariamente a precios de mercado según la normatividad vigente; para lo cual se cuenta con PiP como proveedor de precios de valoración oficial.

Los riesgos de mercado se cuantifican a través de modelos de valor en riesgo (interno y estándar), para lo cual la Sociedad Administradora cuenta con el aplicativo PWPRED. La Junta Directiva aprueba los límites de valor en riesgo para el Fondo.

"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 4 – VAR



Evolución Var Normativo

Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VeR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 7 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual, mapeando las posiciones activas y pasivas del libro de tesorería, dentro de los factores de riesgo y bandas de tiempo establecidas en el modelo estándar.

Durante el periodo analizado, la medición del VeR ha estado dentro de los límites establecidos, las inversiones con exposición a riesgos de mercado se encuentran principalmente expuestas al factor de Fondos de Inversión Colectiva.

4.4.2. Riesgo de Liquidez

Es la contingencia de no poder cumplir con los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin llegar a afectar el curso de las operaciones o la condición financiera de la entidad. El riesgo de liquidez de fondeo se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles, asumiendo costos inusuales de fondeo.

Teniendo en cuenta que los activos principales del fondo son bienes inmuebles y otros derechos relacionados con inmuebles, estos pueden considerarse como activos de baja liquidez debido a la velocidad de venta de este tipo de activos; así mismo, la inversión en el Fondo es a largo plazo, en consecuencia, no se puede anticipar la formación de un mercado secundario que asegure una amplia negociación de los valores representativos de las Unidades de Participación, basado en lo anterior el riesgo de liquidez del Fondo es alto.

Este riesgo es mitigable, por cuanto el administrador tiene previamente establecidas las fechas de retiros de los suscriptores por la naturaleza cerrada del fondo. Así mismo, la liquidez del Fondo es administrada conforme los lineamientos en materia

"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.

de liquidez definidos en la Cláusula 2.3 del reglamento. 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 continuó realizando seguimientos al comportamiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, así como las posibles cancelaciones o renegociaciones que se puedan presentar con el fin de anticiparse a situaciones de liquidez.

4.4.4. Riesgo de Crédito - Contraparte

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

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

Progresión SCB mitiga este riesgo mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; para lo cual el portafolio deberá seguir los lineamientos en materia de inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento.

De igual forma la sociedad administradora cuenta con mecanismos de seguimiento permanente a la evolución de la calidad crediticia del obligado a pagar el derecho contenido en los instrumentos (deudor, contraparte, emisor, originador y/o pagador, según sea el caso) que conforman el Fondo, o de la contraparte de las operaciones que ésta realice, las garantías que haya recibido como respaldo de estas, o las obligaciones derivadas de los instrumentos que el Fondo adquiera.

Durante el segundo semestre del 2024 se realizaron operaciones con contrapartes que contaban con un análisis de riesgo previo.

4.4.5. Riesgo de Concentración por inversionista

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

El riesgo afecta al fondo en relación con el valor de la unidad, cuando un inversionista con una alta concentración de participación realiza un retiro afectando los niveles de liquidez del Fondo e incluso obligar a la Administradora a vender activos, para cubrir por lo cual el riesgo del fondo se define como alto.

Progresión SCB cuenta con procedimientos y mecanismos para verificar tanto al momento de la vinculación de los inversionistas al Fondo como durante su vigencia, el cumplimiento del límite máximo de participación sobre el valor del patrimonio antes señalado, reportando alertas de forma anticipada para evitar posibles incumplimientos.

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

"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.

4.4.6. 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 Integral de administración de Riesgo que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente. Dicho sistema este compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operativo, así mismo como la generación de una cultura en riesgo mediante capacitaciones a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el segundo semestre del año 2024, no se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC Rentar 2015.

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

4.4.7 Riesgos ASG

Además de los riesgos mencionados anteriormente, el Fondo está expuesto a riesgos asociados a factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG). Estos riesgos pueden surgir de cambios en las regulaciones ambientales, eventos climáticos extremos, prácticas laborales inadecuadas, conflictos sociales o problemas de gobernanza corporativa de las empresas en las que se invierte. Para mitigar estos riesgos, el Fondo realiza una evaluación exhaustiva de los aspectos ASG de sus inversiones, priorizando aquellas empresas que demuestran prácticas sostenibles y alineadas con los principios de inversión responsable:

- Riesgos ambientales: Cambio climático, escasez de recursos naturales, contaminación, desastres naturales, entre otros.
- Riesgos sociales: Desigualdad, derechos humanos, condiciones laborales, salud y seguridad, conflictos sociales, etc.
- Riesgos de gobernanza: Corrupción, prácticas de soborno, falta de transparencia, conflictos de interés, etc.

Asimismo, se mantiene un monitoreo constante de los cambios en el entorno ASG y se implementan políticas y procedimientos para gestionar proactivamente estos riesgos.

Progresion, como administrador del fondo, es una compañía colombiana que desarrolla estrategias para mitigar estos riesgos: valora el impacto significativo en su reputación, rentabilidad, y sostenibilidad a largo plazo:

"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.

- Riesgo de contraparte: Incluso las empresas emisoras de títulos no inscritos en el RNVE pueden estar expuestas a riesgos ASG que podrían afectar su capacidad de pago.
- Riesgo reputacional: Las inversiones en empresas con prácticas ASG cuestionables pueden generar un impacto negativo en la reputación del Fondo y en la confianza de los inversionistas.
- Oportunidades de inversión: La integración de los factores ASG en el proceso de inversión puede identificar nuevas oportunidades de inversión en empresas que están demostrando un compromiso con la sostenibilidad y la creación de valor a largo plazo.

Para mitigar los riesgos ASG, el Fondo implementa las siguientes medidas:

- Evaluación de riesgos ASG: Se realiza una evaluación de los riesgos ASG asociados a cada inversión, considerando factores como la política ambiental de la empresa, su gobierno corporativo y su desempeño en materia de sostenibilidad.
- Integración de los factores ASG en el proceso de inversión: Los factores ASG se incorporan en los criterios de selección de inversiones, privilegiando aquellas empresas que demuestran mejores prácticas en materia de sostenibilidad.
- Monitoreo continuo: Se realiza un seguimiento constante de las empresas en las que el Fondo ha invertido, con el fin de identificar cualquier cambio en temas ASG.
- Engagement con las empresas: Se promueve un diálogo activo con las empresas en las que el Fondo tiene participación, con el objetivo de influir en su comportamiento y fomentar prácticas más sostenibles.

Al integrar la gestión de los riesgos ASG en su proceso de inversión, el FIC busca generar un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente, al tiempo que protege el capital de sus inversionistas a largo plazo.

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

Es el riesgo que corre el Fondo al ser utilizado en operaciones que permitan dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas. La Sociedad continúa ejecutando el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), a efectos de garantizar el adecuado funcionamiento de este de cara a los requerimientos normativos, en todas y cada una de las operaciones realizadas por los clientes y usuarios del Fondo.

El nivel de exposición del Fondo a este riesgo es BAJO

La Sociedad en desarrollo de su objeto social ha adoptado de forma integral el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (en adelante "SARLAFT") de acuerdo con 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.

Dentro del este proceso, se establecieron políticas, controles y procedimientos que han sido implementados, para la administración de riesgos, acciones que buscan la debida diligencia para prevenir el uso de nuestra entidad por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones contemplan el atender la ejecución de las etapas del SARLAFT, que contempla entre otros, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con nuestra entidad, la administración de los riesgos

"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.

asociados al LAFT a través de la matriz de riesgo, el monitoreo de transacciones, la capacitación al personal y la gestión de alertas, reportes de operaciones inusuales y sospechosas.

Durante el segundo semestre de 2024 se efectuaron ciertas 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. Se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos, los que actualizaron su información, las contrapartes de la Sociedad y los fondos así como sus proveedores 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

5. INFORME DE CUMPLIMIENTO

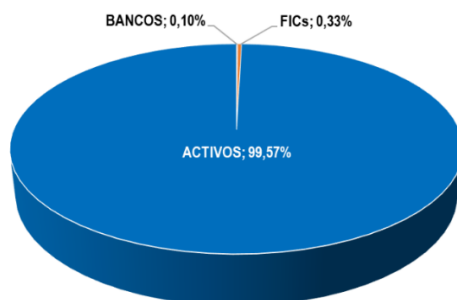
Al cierre del segundo semestre de 2024 se cumplió con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 80% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo el 60%).

No se presentaron incumplimientos de los límites durante el año 2024.

5.1 Composición del Portafolio

Al corte del 31 de diciembre de 2024, el 99,57% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios, el 0,33% en fondos de inversión colectiva y el 0,10% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias. La composición respecto al cierre del año del 2024 y el año 2023 no presenta ninguna variación, siendo los inmuebles los activos que concentra más de 99% del portafolio.

Gráfica 8 – Composición del portafolio



Fuente: Progresión SCB S.A.

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

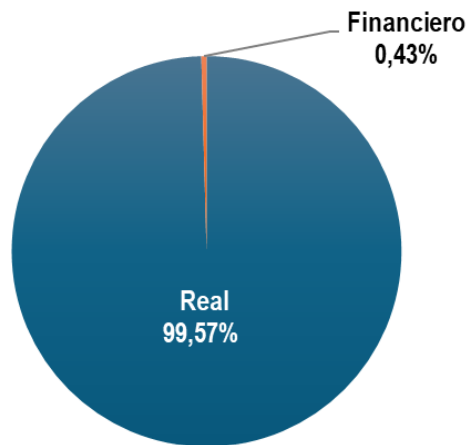
1. El inmueble de la carrera 7 No 45 – 55 ubicado en Bogotá presenta una participación del 100%, en el cual se tiene proyectado desarrollar un proyecto comercial.

"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. El inmueble de la calle 134ª No 45 – 95 ubicado en Bogotá presenta una participación del 100%, en el cual se tiene una vitrina comercial, locales comerciales y oficinas.
3. 53,34% de los locales 1 al 120 en la ciudad de Bogotá ubicados en la calle 38ª Sur No 34 – 50 del Centro Comercial Centro Mayor.
4. Lote y construcción en la ciudad de Bogotá ubicado en la Calle 127 No 19 – (56/74) presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas comerciales y parqueadero.
5. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para concesionarios.
6. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para locales comerciales.
7. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para bodegas.
8. Lote en la vereda Tierra de Páez en Chiquinquirá, en el cual se va a desarrollar proyecto de vitrinas y locales comerciales, presenta una participación del 100%.
9. Lote Condominio 1ª ubicado en la ciudad de Villavicencio, en el cual se tienen vitrinas comerciales, presenta una participación del 100%.
10. Lote Yopal, es un predio rural ubicado en el lote 1 vereda Upamena, Yopal Casanare, en el cual se tiene proyectado el desarrollo de vitrinas y locales comerciales, presenta una participación del 100%.

Portafolio de Inmuebles

Gráfica 9 – Composición por Sector Económico



Fuente: Progresión SCB S.A.

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

En cuanto al sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 99,57% en sector real inmobiliario y en un 0,43% en sector financiero (bancos y fondos de inversión colectiva abiertos).

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

Tabla 5 – Portafolio de inversiones

Principales Inversiones del FIC	Ponderación
CL 134 A # 45 – 95	18,72%
CII 127 No 19-56/74	17,54%
CR 6 # 51-50 VITRINAS CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	15,04%
CONDOMINIO UNO A VILLAVICENCIO	11,64%
CR 6 # 51 – 50 BG # 24 CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	11,28%
Cra 6 No 51-50 CE Granada	9,80%
CL 38A SUR #34D-50 LC 1-120 Y AK 27 #38 A-61 SUR CC CENMAYOR	8,97%
LOTE 1, VRDA UPAMENA YOPAL	3,97%
CR 7 # 45 – 55	2,00%

Fuente: Progresión SCB S.A

6. ESTADOS FINANCIEROS

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

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

- El activo del fondo está conformado por inversiones inmobiliarias que valoran diariamente con la TIR (tasa interna de retorno) suministrada por el proveedor de precios y por cuentas por cobrar correspondiente a cánones de arrendamiento o cualquier otra modalidad utilizada para recibir una compensación por la entrega de inmuebles a terceros para su propio usufructo.
- El pasivo está conformado principalmente por cuentas por pagar en donde se destacan las comisiones por pagar a la Sociedad Administradora que se causa diariamente y se cancelan dentro de los cinco días siguientes al corte de mes y los impuestos por pagar de las facturaciones generadas por la explotación de los inmuebles.
- El patrimonio está conformado por los aportes de los suscriptores más el resultado del ejercicio del fondo.

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

Tabla 6 – Balance General

Balance General (en Miles de Pesos)	31/12/2024	%	31/12/2023	%	2024/2023
Total Activo	118.317.914	99,6%	116.328.458	100,0%	1,7%
Activo Corriente	1.428.715	1,2%	2.702.250	2,3%	-47%
Participación en Fondos a la Vista	388.420	0,3%	5.625	0,0%	6805%
Efectivo	117.792	0,1%	1.289.777	1,1%	-91%
Cuentas por cobrar	922.503	0,8%	1.406.847	1,2%	-34%
Anticipo a Proveedores	695.492	0,6%	1.229	0,0%	56505%
Cuentas en Participación	153.000	0,1%	1.321.401	1,1%	-88%
Canon arrendamientos	39.663	0,0%	52.556	0,0%	-25%
Impuestos	21.239	0,0%	24.254	0,0%	-12%
Descuentos Retenciones	13.109	0,0%	-	0,0%	100%
Deterioro	-	0,0%	6.963	0,0%	-100%
Otras cuentas	-	0,0%	14.370	0,0%	-100%
Activo no Corriente	116.889.199	98,4%	113.626.209	97,7%	3%
Inmuebles	92.364.924	78,1%	92.364.924	79,4%	0%
Valorización de Propiedades	24.105.694	20,4%	21.261.285	18,3%	13%
Construcciones en Curso	418.581	0,4%	-	0,0%	100%
Total Pasivo	612.959	0,5%	323.763	0,3%	89,3%
Patrimonio	117.704.955	99,5%	116.004.696	99,7%	1,5%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	118.317.914	100,0%	116.328.458	100,0%	

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del fondo al 31 de diciembre de 2024 presentó un valor de \$118.317.914M, reflejando un crecimiento del 1,74% frente al presentado al 31 de diciembre de 2023 por valor de \$116.328.458M, como resultado de la valorización de la propiedad. El activo se encuentra concentrado en un 78,1% en inmuebles correspondiente a los 10 inmuebles distribuidos en Bogotá, Tunja, Villavicencio, Chiquinquirá y Yopal, en un 20,4% en valorización de propiedades, en un 0,64% en Construcciones en curso.

Al cierre de diciembre de 2024, el fondo se apalancó en un 99,50% en su patrimonio por valor de \$117.704.955M y en un 0,50% en el pasivo por \$612.959M.

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:

"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.

1. El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva,
2. El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo de Inversión Colectiva.
3. La remuneración de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva.
4. Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ellos haya lugar.
5. Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y demás gastos asociados al servicio de administración inmobiliaria para la operación del Fondo, tales como: administración de contratos de arrendamiento, inspecciones periódicas a los inmuebles, cobranza a arrendatarios, entre otros.
6. El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.
7. Los pagos por obras, mantenimiento y reparación de los inmuebles, las mejoras necesarias y los demás gastos asociados a las mismas.
8. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses y bienes del Fondo.
9. El valor de los seguros y amparos de los activos.
10. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia.
11. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas,
12. Los impuestos, contribuciones, valorizaciones y en general cualquier tributo o carga que gravan directamente los valores.
13. Las comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación, información, autorregulación u operación financiera o bursátil.
14. Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionadas con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.
15. Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello.
16. Los gastos asociados a la liquidación del Fondo
18. Los gastos asociados al Comité de inversiones relacionados a la remuneración de los miembros independientes o externos de la Sociedad Administradora.
17. Gastos por comisiones incurridos por concepto de corretaje inmobiliario en la compra o venta de activos inmobiliarios o gastos por comisiones incurridas en la consecución de arrendatarios.
18. Gastos de promoción y mercadeo de activos inmobiliarios del Fondo.

"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.

19. Los costos y gastos que se generen como consecuencia de la constitución y otorgamiento de avales o garantías, la entrega de activos en prenda, hipoteca, entre otros.

20. Los costos derivados de los contratos suscritos por parte de la Sociedad Administradora, para la Proveduría de Precios para la Valoración de los activos que conforman el portafolio.

c. La comisión de administración del fondo se establece de la siguiente manera:

- Comisión fija equivalente a 104 salarios mínimos legales vigentes, suma que se cancelará en 12 cuotas

mensuales, la cual se liquida y causa diariamente y se cancela mes vencido.

- Comisión Variable equivalente al 1,8% sobre los ingresos efectivos brutos. La comisión se causa y liquida el mismo día del ingreso bruto y se cancela mes vencido.

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

Tabla 7 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (P&G)	31/12/2024	%	31/12/2023	%	2024/2023
Ingresos Operacionales	9.240.818	100,0%	13.611.279	100,0%	-32,1%
Contrato Cuentas en Participación	3.381.625	36,6%	9.031.872	66,4%	-63%
Arrendamientos	2.892.914	31,3%	2.718.379	20,0%	6%
Valorización de Inmuebles	2.799.289	30,3%	1.854.818	13,6%	51%
Clausula penal	138.437	1,5%		0,0%	100%
Rendimientos en Fondos de Inversión	14.326	0,2%	2.453	0,0%	484%
Recuperaciones de Deterioro	6.963	0,1%	-	0,0%	100%
Rendimientos en Cuentas de Ahorro	3.697	0,0%	3.756	0,0%	-2%
Recobro y Recuperación	3.568	0,0%	-	0,0%	100%
Gastos Operacionales	1.406.779	100,0%	2.312.060	55,0%	-39,2%
Impuestos Predial	725.080	51,5%	685.606	29,7%	6%
Comision de Administración	254.432	18,1%	362.644	15,7%	-30%
Propiedad de Inversión	187.515	13,3%	33.522	1,4%	459%
Cuotas De Administración	71.089	5,1%	8.738	0,4%	714%
Seguros	55.554	3,9%	55.828	2,4%	0%
Honorarios	42.435	3,0%	47.455	2,1%	-11%
Legales	30.663	2,2%	1.194	0,1%	2467%
Servicios De Administración E Intermediación	28.393	2,0%	57.374	2,5%	-51%
Servicios Públicos	10.509	0,7%	10.908	0,5%	-4%
Gastos Bancarios	477	0,0%	249	0,0%	91%
Transporte	331	0,0%	-	0,0%	-
De Sistematización	176	0,0%	-	0,0%	-
Otros gastos	68	0,0%	-	0,0%	-
Útiles Y Papelería	53	0,0%	-	0,0%	-
Aseo	2	0,0%	-	0,0%	-
Intereses Créditos De Bancos Y Otras Obligaciones	1	0,0%	-	0,0%	-
Deterioro (Provisiones)	-	0,0%	6.963	0,3%	-100%
Perdida en la valoración de inversiones en inmuebles	-	0,0%	1.041.579	45,0%	-100%
Ganancias o Perdidas	7.834.040	84,8%	11.299.219	83,0%	-30,7%
Utilidad Neta con valorización	7.834.040	84,8%	11.299.219	83,0%	-30,7%
Utilidad Neta sin valorización	5.034.751	78,2%	9.444.400	80,3%	-46,7%

Fuente: Progresión SCB SA

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

Al cierre del 31 de diciembre de 2024 se registraron ingresos por valor de \$9.240.818M, los cuales representan un decrecimiento del 32,1% frente a los ingresos generados al 31 de diciembre de 2023 por valor de \$13.611.279M, como resultado principalmente de los contratos en cuentas en participación por valor de \$3.381.625M, generando un decrecimiento del 63% con respecto al cierre del año anterior, seguido de canones arrendamiento por valor de \$2.892.914M presentando un crecimiento del 6% con respecto al cierre del año 2023, seguido del rubro valorización de inmuebles por valor de \$2.799.289M presentando un crecimiento del 51% con respecto al cierre del año anterior.

Los gastos operacionales del fondo al cierre del 31 de diciembre de 2024 sumaron \$1.406.779M, presentando una optimización de los recursos en un 39,2% en comparación al cierre del año 2023 por valor de COP 2.312.060M. Los gastos se encuentran concentrados principalmente en un 51,5% en impuestos prediales por valor de COP 725.080M en un 18,1% por la comisión de la Sociedad Administradora, en un 13,3% propiedad de inversión el cual se aumentó en un 459%, con respecto al año anterior, y por último en un 17,0% se asumieron otros gastos menores de operación, como son cuota de administración que corresponde al inmueble ubicado en el Centro Comercial Centro Mayor por \$71.089M, los seguros y honorarios por valor de \$97.989M y el restante por valor de \$40.010 correspondientes a certificados de tradición de los inmuebles, servicios públicos, mantenimiento y reparaciones, el valor del custodio que entrega precios de valoraciones sobre activos del RNVE y las pantallas de la BVC.

Para el final del año 2024 el FIC Rentar 2015, registró una utilidad neta del ejercicio por \$7.834.040M con un margen neto del 84,8% y una utilidad sin valorización por valor de \$5.034.751M con un margen neto del 78,2%.

7. INFORMACIÓN RELEVANTE

En el transcurso del año 2024 se realizaron dos devoluciones de utilidades a los inversionistas por valor de \$6.050.000M.

- El mes de enero por valor de \$1.950.000M
- En el mes de diciembre por valor de \$4.100.000M, en el que se cruzó con la cuenta por cobrar de los contratos en cuentas de participación.

Para el mes de abril de 2024, se firmó el contrato de mandato mercantil suscrito entre el Fondo de Inversión Colectiva Rentar 2015 y Alborautos, en el cual, Alborautos realizará el mantenimiento y/o adecuaciones de los inmuebles ubicados en Tunja y Yopal. Esto fue revisado y aprobado por el comité de inversiones.

La Junta Directiva de la Sociedad Administradora en sesión No. 456 del veintiséis (26) de agosto de 2024 aprobó la modificación del reglamento del fondo, con el objetivo de introducir al reglamento los cambios dispuestos en el Decreto 265 de 2024.

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

Estos inmuebles son:

i) Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51 – 50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Davivienda S.A.

"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.

ii) Inmueble ubicado en Villavicencio (Meta) y reconocido en los estados financieros como propiedad de Inversión e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Pichincha S.A.

iii) Inmueble ubicado en la Calle 127 No 18 – (56/74) en la ciudad de Bogotá e hipotecado sin límite de cuantía al Banco Santander de Negocios Colombia S.A.

No obstante, para llevar un monitoreo de las obligaciones financieras que se encuentran garantizadas con las hipotecas de los activos del fondo, periódicamente se realiza un seguimiento por parte del área de riesgo de las empresas beneficiadas de los préstamos, en donde se verifican los estados financieros y el comportamiento de pago.

Para el segundo semestre de 2024, se realizó la valoración de los (10) activos inmobiliarios con el proveedor de precios, los cuales han sido revisados por la administración del fondo y presentados al comité de inversiones.

Tabla 7 – Valor por Enfoque

Valor Por Enfoque de Mercado				
Inmueble	31/07/2024	31/12/2023	Variación Cop	Variación %
Inmueble Calle 134	21.697.229.750	21.697.229.750	-	0,00%
Inmueble CII 127	20.423.051.000	20.423.051.000	-	0,00%
Inmueble Centro Mayor	10.475.793.500	10.475.793.500	-	0,00%
Inmueble Tunja I	13.081.941.069	11.095.105.502	1.986.835.567	17,91%
Inmueble Tunja II	17.652.468.000	17.652.468.000	-	0,00%
Inmueble Tunja III	11.503.273.600	11.503.273.600	-	0,00%
Inmueble Villavicencio	13.532.797.800	13.532.797.800	-	0,00%
Carrera 7 No.45 – 55	2.306.015.000	2.306.015.000	-	0,00%
Chiquinquirá	264.600.000	264.600.000	-	0,00%
Yopal	4.657.066.000	4.657.066.000	-	0,00%
Total	115.594.235.719	113.607.400.152	1.986.835.567	1,75%

Fuente: Progresión SCB SA

8.TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

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