

A hand holding a pen drawing an upward arrow on a bar chart. The background is a blue-tinted image of a person's hands and a bar chart with an upward-trending arrow.

# PROGRESIÓN

Sociedad Comisionista de Bolsa



PROGRESIÓN  
**Rentar**  
*Fondo de Inversión Colectiva*

## Informe Tercer Trimestre 2022 Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Progresión Rentar 2015

## Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Estado y análisis financiero

IV Otros

V Informe riesgos

## Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Estado y análisis financiero

IV Otros

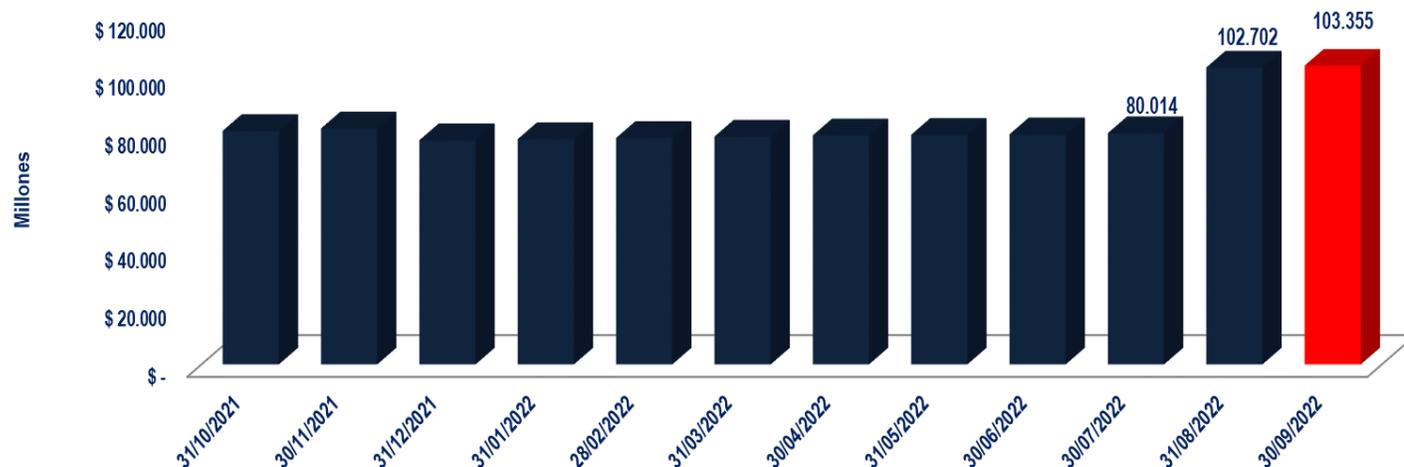
V Informe riesgos

# PROGRESION FIC Cerrado Progresión Rentar 2015

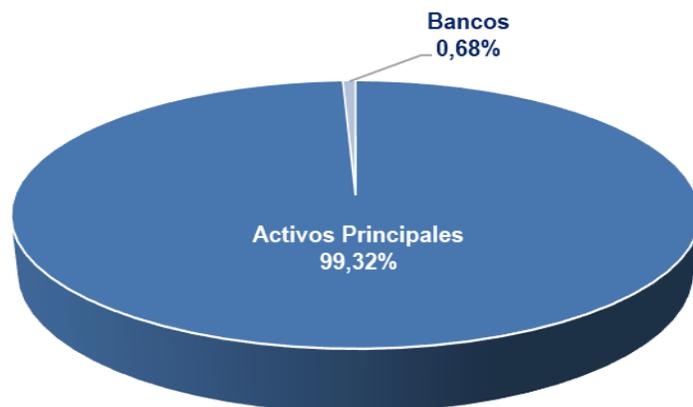
Sociedad Comisionista de Bolsa

Datos históricos del fondo

## Evolución Valor FIC "Rentar 2015"



## Portafolio FIC "Rentar 2015"



- Al 30 de septiembre de 2022 el FIC "Rentar 2015" presentó un valor de Cop 103.355.268m, registrando un aumento del 0,64% frente al valor presentado al 31 de agosto de 2022 por Cop 102.701.714m.
- Los activos principales representan el 99,32% del valor del fondo y los recursos disponibles en Bancos y Fondos de Inversión Colectiva Abiertos representan el 0,68%.

EVOLUCIÓN RENTABILIDAD DIARIA  
FONDO DE INVERSION COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO RENTAR 2015  
1 de abril de 2021 - 31 de marzo de 2022



EVOLUCIÓN VALOR DE LA UNIDAD  
FONDO DE INVERSION COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO RENTAR 2015  
1 de octubre de 2021 - 30 de septiembre de 2022



### Rentabilidades

- Al 30 de septiembre de 2022, el FIC Rentar 2015 presentó una rentabilidad a 30 días del 8.02%, a 180 días del 72.65% y a 365 días del 28.53%.
- La rentabilidad a 180 días incorpora el ajuste en el valor razonable de los activos inmobiliarios realizado en el mes de agosto..

### Valor de Unidad

- Al 30 de septiembre de 2022, el FIC Rentar 2015 presentó un valor de unidad por Cop 90.093, la cual se incrementó en un 29,83% frente al valor registrado al 30 de junio de 2022 por Cop 69.393.



VITRINAS



LOTE

Dirección	Fecha	Transacción	Valor	VPN
Calle 134A No 45 - 95	15/03/2017	Aporte	11.491.155	23.469.082.784
Centro Comercial Centro Mayor - LC 1-120	16/03/2017	Aporte	8.156.588	11.738.395.774
Cll 127 No 19-56/74	28/12/2021	Compra	7.645.299	12.547.962.085

Dirección	Fecha	Transacción	Valor	VPN
Carrera 7 No.45 - 55	07/12/2016	Compra	980.000	2.587.572.402



BODEGAS



VITRINAS



LOTE

Dirección	Fecha	Transacción	Valor	VPN
Carrera 6 No.51 - 50 Bodega No 24 (Centro Empresarial Granada)	03/03/2017	Aporte	7.220.707	12.242.717.785

Dirección	Fecha	Transacción	Valor	VPN
Carrera 6 No.51 - 50 Vitrinas Comerciales Concesionarios	31/03/2017	Aporte	22.572.694	21.373.018.426

Dirección	Fecha	Transacción	Valor	VPN
Lote San Felipe - Vereda Tierra de Paez	03/03/2017	Aporte	200.000	261.080.406



VITRINAS

Dirección	Fecha	Transacción	Valor	VPN
Condominio 1A	15/03/2019	Compra	8.705.000	18.025.046.348

\*Cifras en Miles

## Contenido

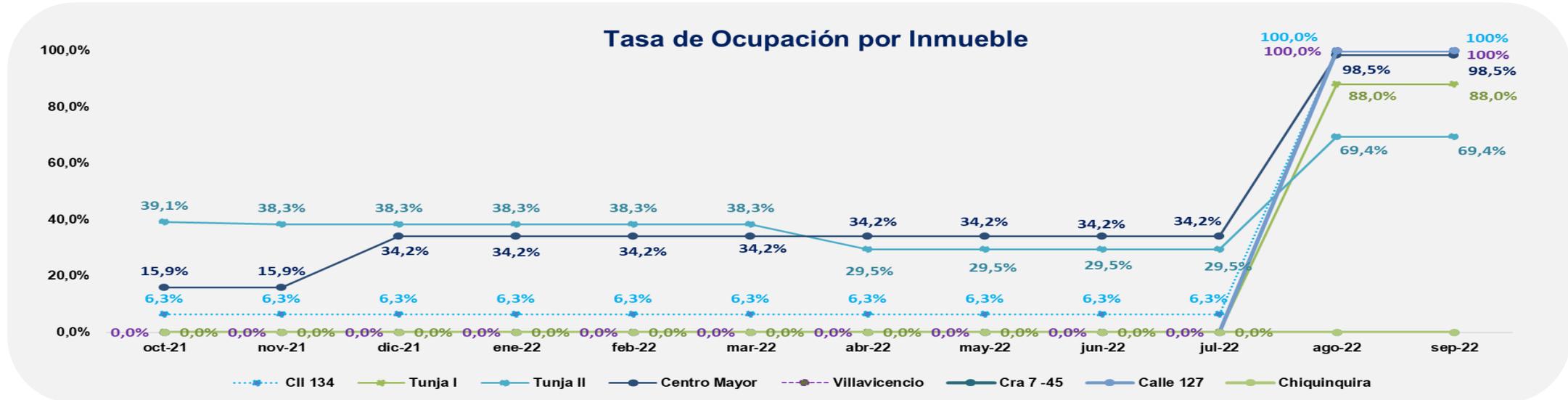
I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Estado y análisis financiero

IV Otros

V Informe riesgos



Al 30 de septiembre de 2022, de los 27.265,63 m2 ofertados para arrendar se encuentran ocupados 23.836,43m2; para un índice de ocupación del 87,42%.



Contrato cuentas en participación



Inmueble	Arrendador/Marca	Área	% Beneficio FIC
Calle 134	ALCIAUTOS – MAZDA	5130, 60 mts	15,31%.
Calle 127	ALCALA / HONDA, SUZUKI Y HYUNDAI	2864,8 mts	12,79%
Centro Mayor	ALCIAUTOS – MAZDA	179 mts	7,45%
	ALCALA / HONDA, SUZUKI, HYUNDAI Y MOTOS HONDA	368,90 mts	15,81%
	ALL CAR / CHEVROLET	175,8 mts	15,06%

### Vigencia

1ro de agosto de 2022

31 de julio de 2023

### Contrato Centro Mayor

1ro de octubre de 2022

30 de septiembre de 2023

### Comité de Seguimiento

Tendrá como responsabilidad el seguimiento y monitoreo al presupuesto del proyecto y su ejecución.

### Pago de Beneficios

En el marco del comité de seguimiento, las partes revisarán la liquidación consolidada de los bimestres y se procederá con el pago de los beneficios en el mes siguiente.

## FIC Cerrado Progresión Rentar 2015


**Inmueble**

**Arrendador/Marca**

**Área**

**% Beneficio FIC**

Tunja 1	ALBORAUTOS / TOYOTA	3516,80 mts	10,39%
Tunja 1	ALBORAUTOS / TOYOTA	3516,80 mts	10,39%
Tunja I Tunja II	ALBORAUTOS / RENAULT	2963,4 mts	11,69%
Tunja I Tunja II	ALCALA / HONDA, SUZUKI Y HYUNDAY	2010,60 mts	11,50%
Villavicencio	ALCALA / HONDA, SUZUKI Y HYUNDAY	3279,46 mts	15,64%

*Contrato cuentas en participación*

**Villavicencio**
**Vigencia**


1ro de agosto de 2022

31 de julio de 2023

### Comité de Seguimiento



Tendrá como responsabilidad el seguimiento y monitoreo al presupuesto del proyecto y su ejecución.

### Pago de Beneficios



En el marco del comité de seguimiento, las partes revisarán la liquidación consolidada de los bimestres y se procederá con el pago de los beneficios en el mes siguiente.



### Ingresos por cánones de arrendamiento

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Total
CLL 134	26.660	26.660	26.660	26.660	27.871	27.871	28.158	28.158	28.158	246.856
Tunja I	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
Tunja II	61.537	61.537	61.537	68.615	68.616	68.616	70.416	50.040	50.040	560.952
Centro Mayor	59.688	59.688	59.688	59.688	59.688	59.688	59.688	61.104	56.298	535.218
Villavicencio	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
CLL 127	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
<b>Total</b>	<b>147.885</b>	<b>147.885</b>	<b>147.885</b>	<b>154.963</b>	<b>156.175</b>	<b>156.175</b>	<b>158.262</b>	<b>139.302</b>	<b>134.496</b>	<b>1.343.026</b>



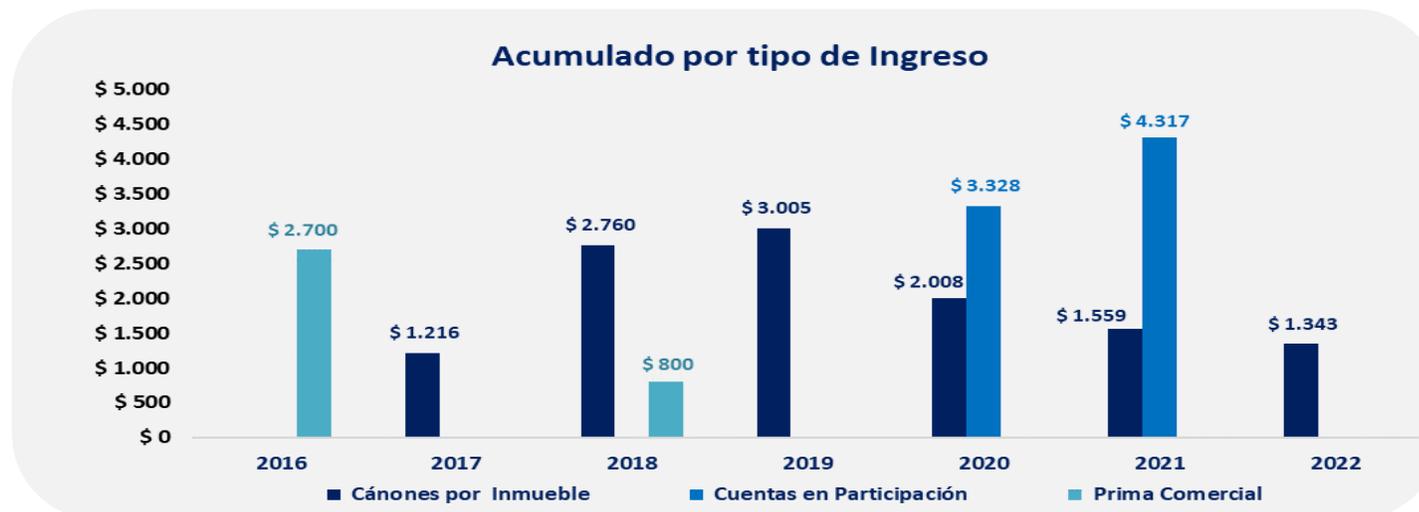
**Total Ingresos**  
**1.343.026**

\*Cifras en Miles

# FIC Cerrado Progresión Rentar 2015

## Ingresos por Cánones y Otros Contratos

INGRESO	INMUEBLE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	Total
Cánones por Inmueble	CII 134	-	197.044	423.389	438.458	360.173	318.060	246.856	1.983.979
	Tunja I	-	108.311	264.375	270.403	79.904	-	-	722.993
	Tunja II	-	431.934	952.459	1.012.994	812.294	760.617	560.952	4.531.249
	Centro Mayor	-	479.074	1.119.339	1.152.862	730.632	480.130	535.218	4.497.255
	Villavicencio	-	-	-	130.670	24.661	-	-	155.331
Cuentas en Participación	Tunja I y Tunja II	-	-	-	-	3.327.985	4.317.312	-	7.645.297
Prima Comercial	Contrato Alborautos	1.000.000	-	-	-	-	-	-	1.000.000
	Contrato Alciautos	1.700.000	-	-	-	-	-	-	1.700.000
	Contrato Inmueble Villavicencio	-	-	800.000	-	-	-	-	800.000
<b>Total General</b>		<b>2.700.000</b>	<b>1.216.362</b>	<b>3.559.562</b>	<b>3.005.387</b>	<b>5.335.649</b>	<b>5.876.119</b>	<b>1.343.026</b>	<b>23.036.100</b>



\*Cifras en Miles

## Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Estado y análisis financiero

IV Otros

V Informe riesgos

## FIC Cerrado Progresión Rentar 2015

Balances

Balance General	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	30/09/2022	30/09/2022	30/09/2021	30/09/2021	09/2022 a 09/2021
<b>DISPONIBLE</b>					
Efectivo	186.953	0,18%	35.691	0,04%	423,81%
<b>CUENTA POR COBRAR</b>					
Arrendamientos	149.815	0,14%	17.268	0,02%	767,59%
Impuesto a las ventas	3.108	0,00%	3.703	0,00%	-16,07%
Contratos en participación	-	0,00%	7.113.850	8,84%	-100,00%
Predial CII 127 y Tunja III	270.344	0,26%	-	0,00%	-
Poliza C.C Centro Mayor y CII 127	13.971	0,01%	-	0,00%	-
<b>INVERSIONES</b>					
Propiedad de inversión	102.244.876	98,89%	73.242.022	90,96%	39,60%
Participación en fondos a la vista	518.683	0,50%	104.019	0,13%	398,64%
Gasto pagado por anticipado Precia	4.640	0,00%	2.113	0,00%	119,59%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>103.392.389</b>	<b>100,00%</b>	<b>80.518.666</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,41%</b>
<b>PASIVO</b>					
Impuesto sobre las ventas	24.780	0,02%	25.394	0,03%	-2,42%
Administración SCB	10.969	0,01%	29.845	0,04%	-63,25%
Ingresos por anticipado por arrendamiento	745	0,00%	1.671	0,00%	-55,39%
Cuentas por pagar a la SCB	627	0,00%	616	0,00%	1,78%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>103.355.268</b>	<b>99,96%</b>	<b>80.461.141</b>	<b>99,93%</b>	<b>28,45%</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>103.392.389</b>	<b>100,00%</b>	<b>80.518.667</b>	<b>100,00%</b>	<b>28,41%</b>

\*Cifras en Miles

### Activos



### Pasivos



### Patrimonio



## FIC Cerrado Progresión Rentar 2015

Estado de Resultados 2022 VS 2021

Estado de Resultados	Saldo 30/09/2022	Saldo 30/09/2021	Horizontal
<b>INGRESOS DE OPERACIONES</b>	<b>26.430.824</b>	<b>7.202.269</b>	<b>266,98%</b>
Contratos en participación	-	3.785.864	-
Valorización	25.074.150	2.256.411	1011,24%
Cánones	1.343.027	1.157.282	16,05%
Rendimientos	13.647	2.505	444,81%
Recuperación gastos	-	207	-
<b>GASTOS DE OPERACIONES</b>	<b>622.224</b>	<b>8.780.342</b>	<b>-92,91%</b>
Perdida en valoración de Inmuebles	-	7.996.927	-
Impuestos prediales	449.625	533.030	-15,65%
Comisión administración SCB	101.961	159.648	-36,13%
Pólizas	51.481	46.522	10,66%
Comisión administración Centro Mayor	-	28.906	-
Precia	8.718	10.829	-19,50%
Custodia de valores	3.058	3.732	-18,06%
BVC-Pantallas	334	504	-33,73%
Legales	1.054	244	331,87%
Mantenimiento y reparaciones	5.319	-	-
Servicios publicos	675	-	-
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>4.661</b>	<b>7.104</b>	<b>-34,39%</b>
<b>GANANCIAS O PERDIDAS</b>	<b>25.803.939</b>	<b>- 1.585.177</b>	<b>-1727,83%</b>
<b>EXCEDENTES SIN VALORIZACIÓN</b>	<b>729.789</b>	<b>4.155.339</b>	<b>-82,44%</b>

\*Cifras en Miles

### Ingresos

Valorización **1011,24%**

Arrendamientos **16,05%**

### Gastos

Comisión Admón. SCB **-36,13%**

Prediales **-15,65%**

### Excedentes sin Valorización

**-82,44%**

# Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Estado y análisis financiero

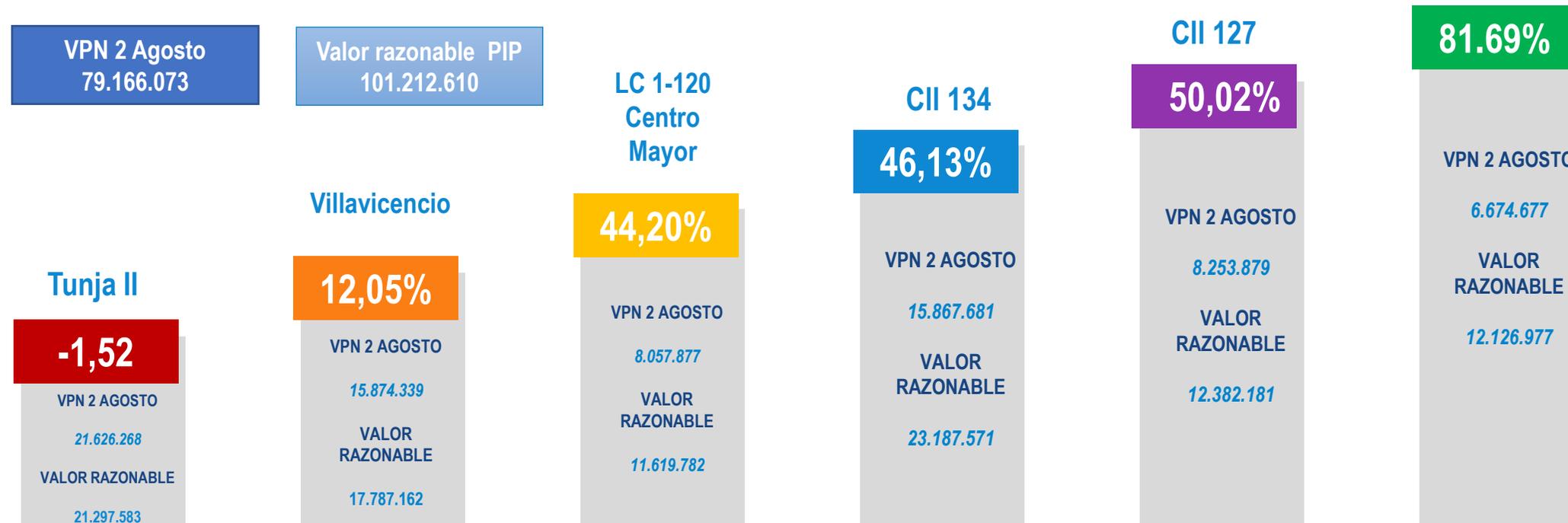
IV Otros

V Informe riesgos

## FIC Cerrado Progresión Rentar 2015

Valoración Activos

- El 3 de agosto se realizó el ajuste del modelo de valoración de cada activo por parte de PIP Colombia S.A (valorador de precios), el cual arrojó como resultado un incremento del 27,67% en el valor de los inmuebles frente al cierre del 2 de agosto, sustentado principalmente en:
- Para los inmuebles Calle 127, Villavicencio, Tunja I y Tunja II se consideró un enfoque de mercado como adecuado, debido a que por ingresos se obtuvo un resultado inferior al esperado. Estos inmuebles se estarán monitoreando en próximas valoraciones.
- Para los inmuebles de la CII 134 y el local 1-120 de Centro Mayor se utilizó el método por flujo de caja.



\*Cifras en Miles



**Calle 134**

**Cra 7 # 45**

**Centro Mayor L 120**

**Centro Mayor Bodega**

**CII 127**

**Villavicencio**

**Tunja**

Valor Catastral	13.875.621	1.543.944	15.818.366	86.746.000	6.093.200	1.253.200	24.006.270
Tarifa	0,0095	0,0095	0,0095	0,0080	0,0095	0,0060	0,0150
Impuesto	131.818	14.667	80.087	693.968	57.885	7.594	360.094
Descuento	13.182	1.467	8.009	69.397	5.789	902	72.019
<b>Valor a Pagar</b>	<b>118.637</b>	<b>13.201</b>	<b>72.078</b>	<b>624.571</b>	<b>52.097</b>	<b>6.692</b>	<b>342.089</b>

\*Cifras en Miles

## Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Estado y análisis financiero

IV Otros

V Informe riesgos



## 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**; ya que el portafolio se compone principalmente de activos de mediano y largo plazo con baja volatilidad, pero cuyo precio puede fluctuar en el tiempo. Así mismo, un perfil de riesgo **Moderado** significa que el Fondo tiene una capacidad razonable de limitación al riesgo de pérdidas, ya que los aportes de los suscriptores se destinan a la adquisición de un portafolio representado en activos inmobiliarios que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.

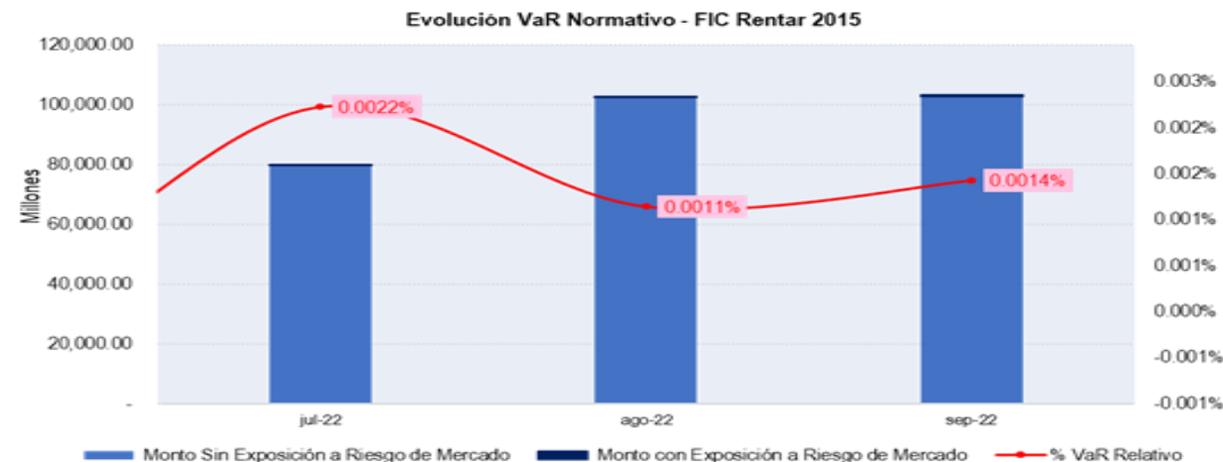
El Fondo se enfoca en realizar inversiones a largo plazo, especialmente en contratos sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa 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.



### 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.



Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VeR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual para cada uno de los portafolios administrados, 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



## Riesgo de Mercado

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.

El plazo promedio ponderado del portafolio al 30 de septiembre de 2022 se encontraba en 8.875 días, dando cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días.

Plazo Promedio Ponderado Incluyendo el Disponible		Plazo Promedio Ponderado Incluyendo el Disponible		Duración
Días	Años	Días	Años	Años
8.764,51	24,012	8.825,00	24,178	24,178

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

Inversión por Plazos	Participación 30.09.2022	Participación 30.09.2021
1 a 180 Días	00,50%	00,14%
181 a 365 Días	00,00%	00,00%
1 a 3 Años	00,00%	00,00%
3 a 5 Años	00,00%	00,00%
Más de 5 años	99,50%	99,86%

Fuente: Progresión SCR

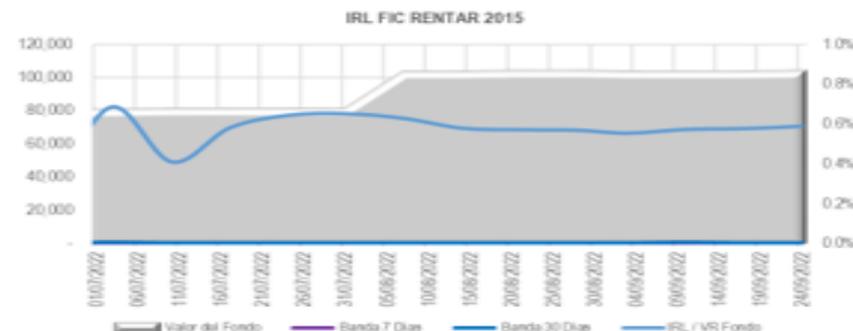


### Riesgo de Liquidez

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.



El modelo utilizado para el cálculo del Indicador de Riesgo de Liquidez (IRL) del Fondo, corresponde al modelo interno desarrollado por la Sociedad y aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia. Para el periodo de análisis no se identificaron alertas de riesgo de liquidez.

*Así mismo, 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.*



## 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.

*Durante el periodo de análisis se realizaron operaciones con contrapartes que contaban con un análisis de riesgo previo.*



## 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.

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



## 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.

*Durante el tercer semestre del año 2022 no se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC Rentar 2015*



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

Es la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir la Sociedad Administradora por su propensión a ser utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

El nivel de exposición del Fondo a este riesgo es bajo.

*Durante el tercer semestre del año se efectuaron las actividades requeridas para la prevención del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo y no se identificaron señales de alerta relacionadas con los inversionistas y/o operaciones del Fondo.*



- A la fecha no se han presentado incumplimientos al reglamento que rige el fondo ni a ningún otro documento relacionado con el fondo.



- A la fecha no se han presentado contingencias del pasivo ni contingencias materiales.

# PROGRESIÓN

Sociedad Comisionista de Bolsa

**Sede Principal - Bogotá D.C.**  
Carrera 7 No. 77 - 07 Oficina 302  
Teléfono: (+571) 326 9595

**Oficina Cali**  
Calle 22 No 6AN - 24 Oficina. 508  
Teléfono: (+572) 369 0590

Portal web: [www.progresion.com.co](http://www.progresion.com.co)  
Correo Servicio al Cliente: [contacto@progresion.com.co](mailto:contacto@progresion.com.co)  
Línea Servicio al Cliente: (+315) 288 89295

El contenido de esta presentación no constituye una recomendación profesional para realizar inversiones en los términos del artículo 2.40.1.1.2. del Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen o sustituyan o complementen.