

Preguntas Frecuentes

Contexto General

La participación en el **Fondo de Capital Privado Gestión Inmobiliaria, Compartimento Rentas Turísticas C21**, se estructura mediante una vinculación 100% digital, con una inversión base de \$21 millones de pesos. Su capital ingresa inicialmente al FIC Global Vista, actuando como un vehículo transitorio, mientras se consolida la meta de recaudo del Compartimento que son COP\$10.000.000. Una vez alcanzados los recursos, estos se trasladan automáticamente al compartimento inmobiliario para iniciar la constitución.



SEGURIDAD, REGULACIÓN Y SUPERVISIÓN

1. **¿Progresión está supervisada por la Superintendencia Financiera de Colombia?** Sí, Progresión SCB es una Sociedad Comisionista de Bolsa y, como entidad financiera, está vigilada y supervisada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Puede consultar nuestro estado y certificación [haciendo clic aquí](#).
2. **¿Qué tipo de entidad es Progresión? ¿Comisionista de bolsa, fiduciaria o fondo?** Progresión SCB es una Sociedad Comisionista de Bolsa independiente. Nos especializamos en estructurar, gestionar y administrar tanto Fondos de Inversión Colectiva como Fondos de Capital Privado y operaciones en bolsa (Renta Fija y Renta Variable).
3. **¿Mi dinero queda protegido por algún esquema oficial de seguridad?** Aunque los Fondos de Capital Privado no cuentan con seguro de depósitos (como Fogafín), su seguridad radica en la solidez de los activos y la vigilancia de la Superintendencia Financiera. Además del respaldo principal en activos inmobiliarios tangibles, protegemos y diversificamos su dinero manteniendo una parte de los recursos en instrumentos confiables como otros fondos de inversión, cuentas bancarias y valores garantizados por entidades públicas.
4. **¿Qué controles tiene Progresión para evitar fraudes o mal manejo del dinero?** Contamos con un riguroso **Gobierno Corporativo** tanto en Progresión SCB como en los fondos. Esto incluye comités de inversiones y vigilancia y órganos independientes que supervisan cada decisión y movimiento de dinero, asegurando total transparencia y alineación con los

intereses de nuestros inversionistas, esto lo hacemos con disciplina y una adecuada gestión de riesgos.

5. **¿Qué pasa si Progresión llega a tener problemas financieros? Sus recursos están protegidos.** El Compartimento funciona como un patrimonio autónomo; esto significa que los activos del fondo están legal y contablemente separados de los de Progresión SCB. Si la administradora tuviera problemas, los activos del fondo no se verían afectados y seguirían siendo propiedad exclusiva de los inversionistas.
6. **¿Puedo consultar la reglamentación o licencia con la que opera Progresión?** Sí. Progresión se encuentra autorizada, vigilada y supervisada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Los inversionistas pueden consultar su reglamentación, licencias y demás documentos oficiales a través de los canales formales de la entidad [haciendo clic aquí](#) y de la propia Superintendencia [haciendo clic aquí](#).

MECÁNICA DE LA INVERSIÓN (FIC Vista a C21)

7. **¿Qué exactamente hace Progresión con mi dinero mientras se reúne el capital inicial del fondo?** Mientras se completa el capital necesario para iniciar el Compartimento Rentas Turísticas C21, su dinero no está quieto. Se mantiene invertido en el **Fondo de Inversión Colectiva Global Vista**, un fondo de perfil conservador que busca la preservación del capital y que cuenta con la calificación S1/AAAf(col) otorgada por Fitch Ratings [haciendo clic aquí](#), certificando su máxima calidad crediticia y bajo riesgo de mercado. Así, su capital se gestiona con los más altos estándares de seguridad mientras espera el traslado.
8. **¿Mi dinero está invertido en productos de renta fija, CDT, TES, etc.?** Sí. De manera transitoria, a través del FIC Global Vista, sus recursos se invierten principalmente en **CDTs de corto plazo**, **Títulos de Deuda Pública TES** y activos de renta fija de bajo riesgo, priorizando siempre la seguridad y preservación de su dinero.
9. **¿Cada cuánto se generan los rendimientos? ¿Mensual, trimestral o anual?** Mientras su dinero esté invertido en el FIC Global Vista, los rendimientos se generan diariamente. Estos se ven reflejados automáticamente en un mayor valor de la unidad del FIC, lo que significa que el saldo de su inversión crece día a día gracias a la valoración constante del fondo.

Ampliación: ¿Cómo se explican los flujos trimestrales del fondo desde la perspectiva del inversionista? Los flujos trimestrales son el dinero que el fondo Gestión Inmobiliaria, Compartimento Rentas Turísticas C21 va generando cada tres meses a partir de la operación de los inmuebles. Estos flujos provienen principalmente de los ingresos generados por la operación de los activos (*los alquileres de los inmuebles*). Debemos tener en cuenta que, el fondo primero cubre los gastos normales de operación, como la administración de los inmuebles, el mantenimiento y otros costos propios del funcionamiento, el dinero que queda después de estos pagos es lo que se conoce como el flujo trimestral.

10. **¿Puedo ver el saldo y la evolución de mi dinero en una plataforma en línea?** Sí, puede monitorear su inversión 24/7 a través de nuestro Portal Web de Clientes. portal.progresion.com.co
11. **¿La tasa de rentabilidad del FIC Vista es fija o puede variar?** Es variable. La rentabilidad depende de las tasas del mercado de los activos en el momento de su valoración. Buscamos siempre la tasa más competitiva acorde a nuestro perfil de riesgo conservador.
12. **¿Qué pasa si la rentabilidad baja?** Las rentabilidades en el mercado financiero son variables dependiendo de las condiciones del mercado. Sin embargo, dado que el FIC Vista es conservador, la volatilidad es mínima. Por otro lado, el Compartimento C21 (donde invertirá finalmente sus recursos) tiene un perfil para inversionistas de alto riesgo, a largo plazo basada en activos inmobiliarios, diseñada para absorber estas fluctuaciones del mercado y buscar una valorización en el tiempo.
13. **¿El rendimiento del FIC Vista o del Compartimento C21 está garantizado por contrato?** No. Por normativa legal en Colombia, ningún fondo de inversión puede garantizar una rentabilidad fija, ya que esta depende del comportamiento del mercado.
14. **¿Puedo retirar mi dinero antes de un año? ¿Hay penalidades?** Depende de la etapa:
 - a. En el FIC Global Vista (Fondo de transición): Puede retirar su dinero en cualquier momento sin penalidad.
 - b. En el Compartimento C21 (Fondo destino): Una vez los recursos ingresan aquí, no hay retiros anticipados, ya que es una inversión inmobiliaria de largo plazo (10 años).
15. **¿El rendimiento que genere mi dinero en Progresión (FIC Vista) pasa automáticamente al fondo (C21) o llega a mí?** Los recursos invertidos transitoriamente en el FIC Global Vista se trasladarán automáticamente al Compartimento Rentas Turísticas C21 una vez el inversionista haya suscrito la carta de compromiso de adhesión al fondo y se haya completado el monto mínimo de inversión requerido por dicho compartimento (\$10MM). Los rendimientos generados por el FIC Global Vista, por su parte, quedarán en el FIC Global Vista a nombre del inversionista una vez se constituya la participación de éste en el Compartimento Rentas Turísticas C21, para que disponga de ellos a su conveniencia.

MECÁNICA DE LA INVERSIÓN (FIC Vista a C21)

16. **¿Los rendimientos generados en el FIC Global Vista de manera transitoria, entran al Compartimento Rentas Turísticas C21?** No, los rendimientos generados durante la espera se mantienen en el FIC Global Vista a disposición del inversionista.
17. **¿Hay gastos o comisiones al pasar el dinero desde el FIC Global Vista al Compartimento Rentas Turísticas C21?** No, el traslado interno entre fondos no incurre en costos ni comisiones. Solo se aplican las comisiones de administración normales de cada fondo mientras el dinero permanezca en ellos.

Ampliación: ¿Qué significa la comisión de colocación del 1% para el inversionista?

La comisión de comercialización es un cobro único del 1%, que se aplica por la labor de estructuración y colocación del fondo. No se cobra todos los años ni sobre la rentabilidad, sino solo cuando efectivamente se aportan recursos al fondo. En la práctica, cuando haces un aporte, el 1% de ese monto se destina a cubrir los costos de originación y comercialización del vehículo, y el resto entra a invertirse en los activos del fondo. **Ejemplo:** Si, por ejemplo, aportamos \$10 millones, la comisión sería \$100.000, y los \$9.900.000 restantes quedan invertidos en el fondo.

18. **¿Quién autoriza el traslado del dinero al Compartimento Rentas Turísticas C21 cuando se constituya?** Cada Inversionista, mediante la firma de la Carta de Autorización o Compromiso de Adhesión al momento de vincularse.
19. **¿Qué pasa si al finalizar el plazo establecido para iniciar el Compartimento Rentas Turísticas C21 decido no entrar al fondo? ¿Puedo retirar todo?** Sí. Si antes de que se constituya el Compartimento C21 usted decide no continuar, puede retirar la totalidad de su dinero y rendimientos generados en el FIC Global Vista sin ninguna penalidad. Pero recuerde; una vez el dinero pasa al Compartimento Rentas Turísticas C21, ya no se puede retirar hasta el final del plazo de la inversión (10 años).

REPORTES Y DOCUMENTACIÓN

20. **¿Recibiré extractos o reportes mensuales?** Sí, recibirá su extracto mensualmente en su correo electrónico. También podrá descargarlo en cualquier momento desde nuestro portal web portal.progresion.com.co.
21. **¿Cómo puedo verificar que mi dinero realmente está invertido?** A través de nuestro portal transaccional web se verá reflejada el valor de su inversión representado en la cantidad y el valor de las unidades de participación a su nombre.
22. **¿Qué documento respalda mi inversión una vez he realizado el aporte?** Inicialmente verá el aporte reflejado en el FIC Global Vista de manera transitoria. Una vez se constituya el Compartimento Rentas Turísticas C21 se verá reflejado su inversión a través del extracto correspondiente.
23. **¿La gestión de Progresión está certificada por alguna agencia calificadora?** Sí. La firma BRC Ratings – S&P Global ha otorgado y confirmado nuestra calificación de P AA- en relación con la calidad de la administración de portafolios de inversión, lo que certifica nuestros altos estándares de calidad.
24. **¿Hay auditorías externas? ¿Puedo consultarlas?**

Sí, en Progresión SCB contamos con un Revisor Fiscal externo que audita nuestros estados financieros y procesos. Además, la estructura del Compartimento Rentas Turísticas C21 cuenta con:

- **Asamblea de Inversionistas:** Máximo órgano de decisión del fondo. Aprueba asuntos clave como modificaciones al reglamento, extensión del plazo del compartimento, políticas relevantes y decisiones extraordinarias.
- **Administrador del Compartimento (Sociedad Administradora):** Responsable de la gestión diaria, ejecución de la estrategia de inversión y administración operativa y financiera del fondo.
- **Comité de Inversiones:** Órgano encargado de evaluar, aprobar y hacer seguimiento a las inversiones y desinversiones del compartimento, de acuerdo con la política de inversión.
- **Comité de Vigilancia:** Órgano encargado de verificar el cumplimiento del reglamento por la Sociedad Administradora, manejo de conflictos de interés y cumplimiento de la política de inversión.
- **Revisor Fiscal / Auditor Externo:** Supervisa la información financiera, el cumplimiento normativo y los controles internos del Compartimento Rentas Turísticas C21
- **Custodio / Depositario (si aplica):** Encargado de la custodia de los activos y del control independiente de ciertas operaciones, conforme a la regulación aplicable.

GESTIÓN DE RIESGOS

25. **¿Qué riesgos reales tiene esta inversión?** Como toda inversión, existen riesgos. En el Compartimento Rentas Turísticas C21, los principales riesgos son las variaciones en el mercado inmobiliario o periodos de vacancia. Sin embargo, al invertir en **activos inmobiliarios**, estos riesgos se mitigan con la tendencia histórica de valorización de la propiedad raíz.
26. **¿Hay riesgo de perder el capital?** Toda inversión financiera conlleva un nivel de riesgo. Sin embargo, nuestra gestión profesional y la naturaleza de los activos inmobiliarios están enfocadas en minimizar esta posibilidad y proteger su patrimonio.
27. **¿Qué pasa si los mercados bajan?** Si el mercado inmobiliario se contrae, podría haber una desvalorización temporal o menores rendimientos. No obstante, al ser una inversión de largo plazo, el fondo está diseñado para esperar la recuperación del ciclo económico sin tener que vender los activos a pérdida.

28. **¿El valor de esta inversión suele tener cambios bruscos o repentinos?** La inversión inmobiliaria se caracteriza por su **baja volatilidad** comparada con activos financieros como acciones o divisas. Los inmuebles tienden a ser estables y a valorizarse progresivamente, ofreciendo mayor tranquilidad al inversionista.
29. **¿Cómo se define la responsabilidad sobre el desempeño y riesgo de la inversión?** El inversionista es el titular de la inversión y por tanto, quien percibe los resultados económicos y asume los riesgos naturales del mercado. Por su parte, Progresión SCB asume la responsabilidad de la gestión profesional del Compartimento Rentas Turísticas C21, encargándose de administrar los riesgos con diligencia, tomar decisiones expertas en la gestión de inversiones y velar siempre por la protección y el crecimiento del capital del fondo.

LEGAL Y OPERATIVO

30. **¿Qué tipo documento acredita el vínculo contractual con el Compartimento Rentas Turísticas C21?** El vínculo del inversionista se formaliza mediante el Formulario de Vinculación Digital a Progresión SCB y la aprobación del Reglamento del Compartimento Rentas Turísticas C21, que usted acepta al ingresar. Recibirá una copia de estos documentos y su constancia de vinculación vía correo electrónico.
31. **¿Este vínculo se realiza directamente con Progresión o con el Compartimento Rentas Turísticas C21?** El cliente se vincula directamente con Progresión SCB, quien actúa como la entidad administradora y vocera legal del FCP Gestión Inmobiliaria y se adhiere al Compartimento Rentas Turísticas C21.

Ampliación: ¿Cómo se determina cuánto puedo invertir inicialmente en el fondo?

Según el Decreto 2555 de 2010, los clientes inversionistas tienen un límite máximo de inversión en Fondos de Capital Privado (FCP) equivalente al 20% de sus ingresos anuales o de su patrimonio, tomando el mayor de los dos valores, el cual se valida con la información y los soportes que usted suministra. Este límite busca proteger su patrimonio, ya que los FCP son inversiones de largo plazo, con menor liquidez y mayor nivel de riesgo. Si desea invertir un monto superior al 20% de sus ingresos anuales o de su patrimonio, puede solicitar la recategorización como inversionista profesional, siempre que cumpla los requisitos legales, caso en el cual el límite del 20% no aplica.

32. **¿Debo presentar documentación adicional para ingresar al Compartimento Rentas Turísticas C21?** No. Si usted ya es cliente de Progresión SCB (a través del FIC Global Vista), solo necesitamos validar que cumpla con el monto mínimo de inversión y firmar la autorización de traslado. Nosotros nos encargamos del trámite interno.

Ampliación: ¿Cuáles son los requisitos de ingreso al fondo para personas extranjeras?

Los extranjeros pueden invertir sin problema en el fondo siempre que cumpla con el proceso de vinculación. Solo se les pide una documentación básica para cumplir con los requisitos

regulatorios y de conocimiento del cliente, muy similar a la que se solicita a inversionistas locales.

- Copia del pasaporte o documento de identidad del país de origen.
- Declaración de renta o documento equivalente en el que conste el pago de impuestos en su país.
- Certificación de ingresos.
- Constancia o soporte de pago de dichos ingresos.

Adicionalmente, se puede solicitar una certificación bancaria, aunque este documento no es obligatorio.

33. **¿Puedo revisar el reglamento o prospecto del producto donde se invierte mi dinero?** Sí, es su derecho y nuestro deber. El Reglamento y Prospecto están disponibles permanentemente en nuestra página web y oficinas.
34. **¿Qué pasa si no se logran cumplir las condiciones para constituir el fondo en el tiempo establecido inicialmente?** No hay ningún problema legal. Si por alguna razón no se alcanza el monto mínimo (\$10MM) para enero de 2026 (Plazo establecido inicialmente), sus recursos seguirán invertidos en el FIC Global Vista, y usted podrá decidir si mantenerlos allí o retirarlos.

TRAYECTORIA Y TRANSACCIONAL

35. **¿Cuánto tiempo lleva Progresión SCB en el mercado?** Contamos con una trayectoria sólida de más de 20 años en el mercado financiero colombiano. A lo largo de estas dos décadas, nos hemos destacado por nuestra independencia y solidez, consolidándonos hoy como una firma experta y especializada en la gestión de activos y administración de fondos de inversión.
36. **¿Qué volumen de activos administra actualmente?** Actualmente administramos activos por un valor mayor a los \$3 billones de pesos, lo que demuestra la confianza que miles de inversionistas depositan en nosotros.
37. **¿Tienen otros fondos o productos reconocidos?** Sí. Gestionamos un portafolio de más de 20 fondos, diversificados en fondos de activos tradicionales, alternativos y Fondos de Capital Privado.
38. **¿Tienen testimonios o casos de éxito?** Contamos con resultados tangibles que demuestran nuestra gestión profesional y rigurosa. Casos de éxito como el FIC Rentar II (Fondo Inmobiliario), FCP Profútbol y el FCP Complejo Logístico del Caribe evidencian nuestra capacidad para identificar oportunidades de alto valor, realizar una gestión activa y profesional disciplinada y tener la capacidad de finalizar nuestras inversiones de una manera exitosa.

ASPECTOS OPERATIVOS

39. **¿Cómo transfiero los recursos al Fondo Global Vista?** Para su seguridad, no recibimos efectivo. Progresión SCB le generará un **formato con código de barras** o instrucciones para transferencia bancaria, para que usted realice el aporte directamente a las cuentas oficiales del fondo desde su banco.
40. **¿En cuánto tiempo se ve reflejado mi aporte en el portal Web?** La inversión se ve reflejada al **día hábil siguiente** de realizada la operación, una vez el banco confirme los fondos.
41. **¿Necesito tener cuenta en Progresión o en Century 21?** Todos los inversionistas realizarán la apertura de la cuenta en Progresión SCB (Cuenta de inversión OyD), donde se registrarán todos sus movimientos.
42. **¿Qué pasa si cometo un error en una consignación?** Gracias a nuestro sistema de recaudo con código de barras y referencias únicas, Botón PSE, Transferencia bancaria con exención de GMF (Gravamen a los movimientos financieros), **la probabilidad de error es casi nula**. Si ocurriera algún inconveniente bancario, nuestra tesorería validará el ingreso de los recursos directamente con la entidad financiera.
43. **¿Puedo programar aportes mensuales?** Para el FIC Vista, sí puede hacer aportes recurrentes. Para el **Compartimento Rentas Turísticas C21**, se pueden realizar aportes adicionales, pero siempre por un valor equivalente al monto mínimo de inversión (\$21 millones). En este último caso, cada adición será un encargo independiente.

TRIBUTACIÓN

44. **¿Los rendimientos generados este año pagan impuestos?** Los rendimientos financieros están sujetos a retención en la fuente, la cual se descuenta **solo al momento de retirar el dinero o redimir las unidades**, no mientras se estén reinvertiendo los recursos.
45. **¿Progresión SCB me entrega certificado tributario?** Sí, anualmente le enviaremos su certificado tributario para la declaración de renta o lo podrá descargar desde nuestro portal Web, detallando los saldos de sus inversiones al 31 de diciembre y rendimientos del año.
46. **¿El Compartimento Rentas Turísticas C21 ofrece alguna ventaja fiscal?** Por norma general, no cuenta con exenciones tributarias especiales, pero le recomendamos consultar con su asesor tributario personal para evaluar su caso específico.
47. **¿Debo declarar este dinero como patrimonio?** Sí, debe declarar el valor de su inversión como parte de su patrimonio, así como los rendimientos que hayan sido efectivamente pagados o abonados en cuenta. Le recomendamos consultar con su asesor tributario personal para evaluar su caso específico.

CONTACTO

48. **¿A quién contacto si tengo dudas?** Siempre en Progresión SCB usted contará con un asesor comercial certificado que lo acompañará en todo el proceso.
49. **¿Progresión SCB tiene línea de atención al cliente?** Sí, nuestra línea oficial es: (+57)3009122121. Adicionalmente contamos con un equipo de atención al consumidor.
50. **¿Puedo solicitar asesoría financiera personalizada?** Por supuesto. Nuestro equipo de expertos está disponible para analizar su perfil de riesgo y ayudarlo a estructurar su portafolio de inversión de manera óptima.
51. **¿Cómo actualizo mis datos si los necesito cambiar?** Puede hacerlo fácilmente a través del Portal Web de Clientes en portal.progresion.com.co/ o comunicándose con su asesor.
52. **¿Qué canales oficiales tiene Progresión para verificar información?** Nuestra página principal es la página web: www.progresion.com.co. Allí encontrará reglamentos y fichas técnicas de nuestros fondos y, adicionalmente, en el portal Web podrá consultar información relacionada con sus inversiones.