



Informe Tercer Trimestre 2021

Fondo de Inversión Colectiva

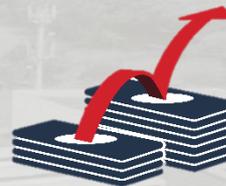
Rentar II



PROGRESIÓN

Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Sociedad Administradora



Rentar II





PROGRESIÓN
Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Fondo de Inversión Colectiva
Rentar II



Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

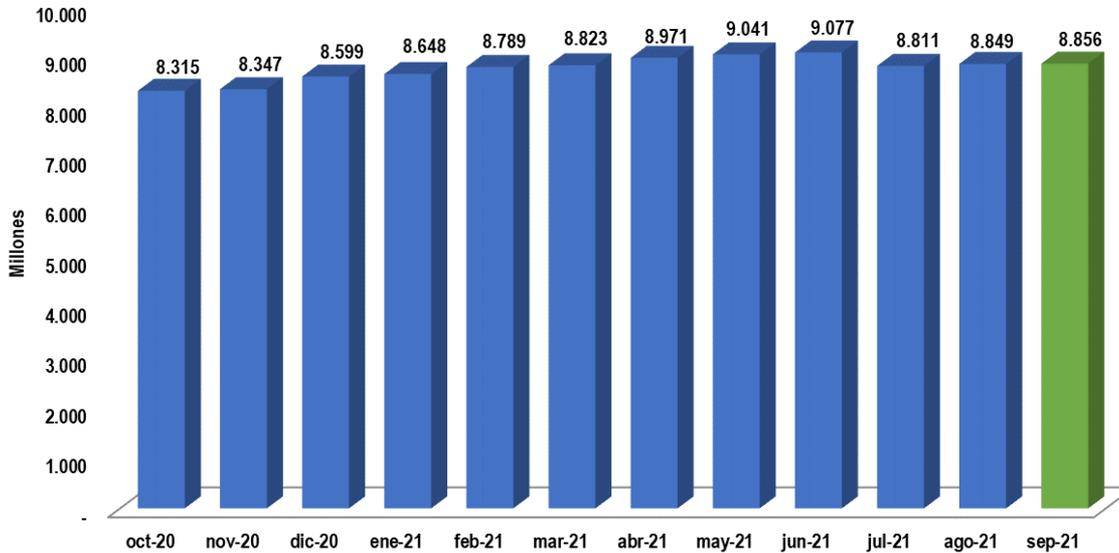
III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros

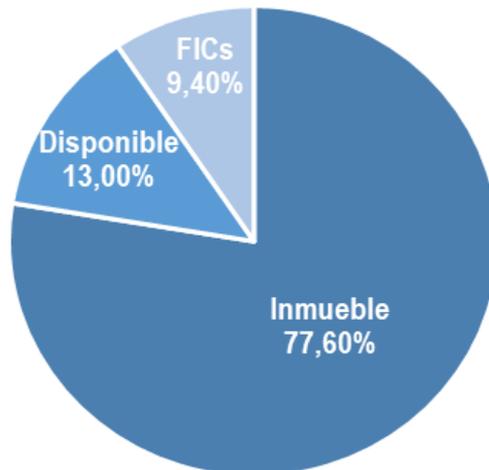


Evolución Valor FIC RentarII



- Al 30 de septiembre de 2021, el FIC Rentar II presentó un valor de Cop 8.855.723m, reflejando un decrecimiento del 2,44% frente al valor registrado al 30 de junio de 2021 por Cop 9.077.330m.

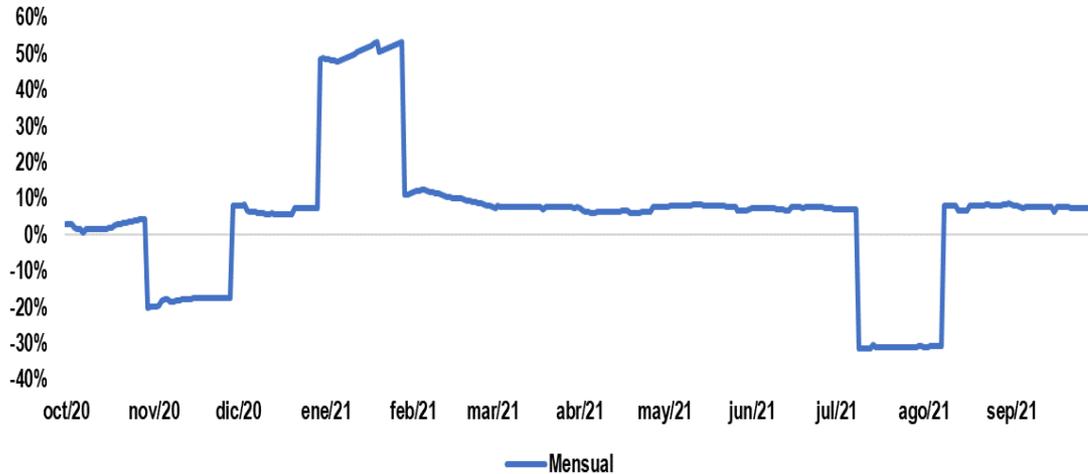
Portafolio FIC Rentar II



- Actualmente, el portafolio del fondo se encuentra invertido en un 77,60% en propiedades de inversión, en un 13,00% en recursos en bancos y 9,40% en FICs.

*Información al 30/09/2021

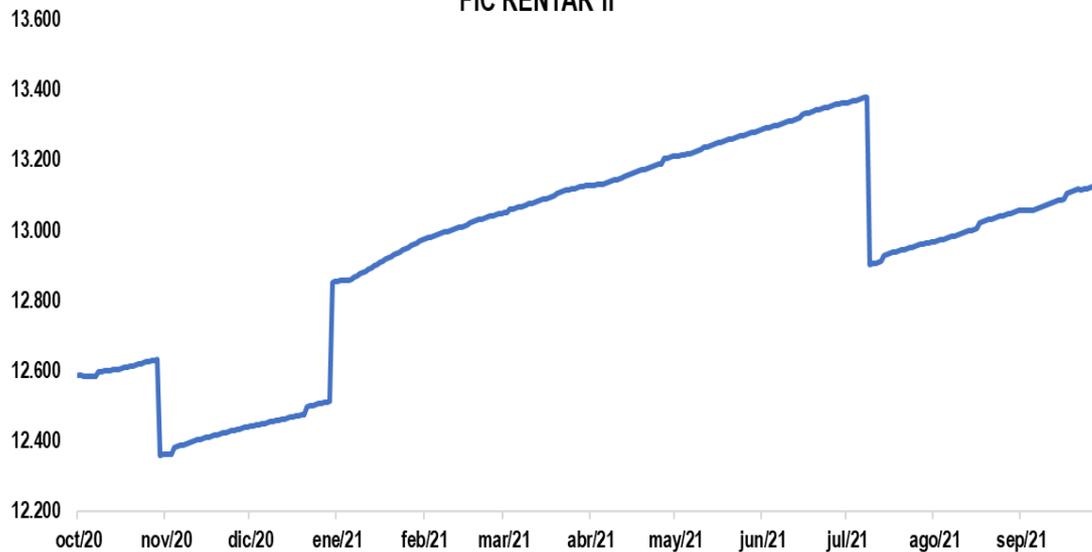
EVOLUCIÓN RENTABILIDAD
FIC RENTAR II



Rentabilidades

- Al 30 de septiembre de 2021, el FIC Rentar II presentó una rentabilidad a 30 días del 7,31%, semestral del 0,05% y a un año del 4,31%.

EVOLUCIÓN VALOR DE LA UNIDAD
FIC RENTAR II



Valor de Unidad

- Al 30 de septiembre de 2021, el FIC Rentar II presentó un valor de unidad por Cop 13.132,09, la cual decreció en un 1,72% frente al valor registrado al 30 de junio de 2021 por Cop 13.362,32.

Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros



Ocupación Inmuebles.

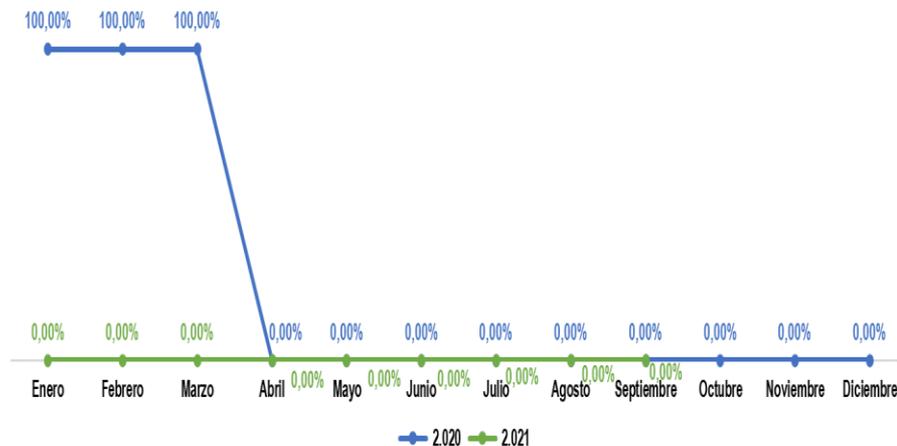


- A septiembre de 2021 se tienen arrendados 1.289 M2, para un índice de ocupación del 94,55%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se mantiene.



Ocupación C.C La Estación - Cali

Local B1 18



Local B1 20



Local B1 19



- Al cierre de septiembre en el Centro Comercial La Estación se tienen arrendados 412m², para un índice de ocupación del 66,67%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se mantiene.

Ocupación C.C Aquarela - Cali

Local M 48



Local P 49



Local P 50



- Al cierre de septiembre en el Centro Comercial Aquarela se tienen arrendados 163m², para un índice de ocupación del 100,00%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se mantiene.



Ocupación Chapinero - Bogotá



- Al cierre de septiembre se tienen arrendados 714m2, para un índice de ocupación del 100,00%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se mantiene.

Facturación inmuebles

Ciudad	Ubicación	Local	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sep-21
Cali	Centro Comercial La Estación	B1_19 - B1_20	\$ 14.293	\$ 14.293	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523
Cali	Centro Comercial Aquarela	M48 - P49 - P50	\$ 12.570	\$ 25.000	\$ 3.054	\$ 4.718	\$ 7.246	\$ 3.437	\$ 5.055	\$ 10.110	\$ 9.229	\$ 8.776	\$ 9.273
Bogotá	Chapinero	Av 3 NT 27 N 4	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.926	\$ 30.926	\$ 30.926
Total			\$ 56.863	\$ 69.293	\$ 47.577	\$ 49.241	\$ 51.769	\$ 47.960	\$ 49.579	\$ 54.633	\$ 54.678	\$ 54.225	\$ 54.722
Valor Inmuebles Por Portafolio			\$ 6.628.253	\$ 6.652.844	\$ 6.904.262	\$ 6.938.745	\$ 6.970.076	\$ 7.004.971	\$ 7.042.356	\$ 7.074.273	\$ 6.783.276	\$ 6.817.710	\$ 6.852.372
Cap Rate			0,86%	1,04%	0,69%	0,71%	0,74%	0,68%	0,70%	0,77%	0,81%	0,80%	0,80%
IVA			\$ 10.804	\$ 13.166	\$ 9.040	\$ 9.356	\$ 9.836	\$ 9.112	\$ 9.420	\$ 10.380	\$ 10.389	\$ 10.303	\$ 10.397
Total FIC			\$ 67.667	\$ 82.459	\$ 56.617	\$ 58.597	\$ 61.605	\$ 57.072	\$ 58.999	\$ 65.013	\$ 65.067	\$ 64.527	\$ 65.119



*Cifras en miles de pesos.

Benchmark.

<u>Administrador</u>	<u>Fondo</u>	<u>AUM</u>	<u>No Inversionistas</u>	<u>Rentabilidades</u>		
				<u>Mensual</u>	<u>Semestral</u>	<u>Anual</u>
Progresion SAI	FIC Rentar II	\$ 8.855,72	28	7,32%	0,04%	2,89%
Credicorp Capital	FIC Inmoval	\$ 1.811.312,23	1768	7,77%	6,64%	7,27%
Davivienda Corredores	FIC Inmob Renta	\$ 826.615,15	4302	6,38%	3,03%	3,83%
Acciones y Valores	FIC SiRenta	\$ 45.327,63	441	6,02%	7,51%	6,07%
Fiduciaria Bancolombia	SURA M Rentas	\$ 418.158,50	2456	-2,28%	3,19%	2,58%
Fiduciaria Old Mutual - Skandia	Comprar para Arrendar	\$ 571.181,98	998	4,82%	6,73%	6,23%
BTG Pactual	Visum Rentas Inmobiliarias	\$ 1.123.148,14	1214	4,10%	4,98%	4,68%

*Información al 30/09/2021



Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros



Impuesto predial 2021 – Inmuebles Cali.

- La Administración Distrital de Santiago de Cali estableció mediante la resolución 0001 del 06 de enero de 2021 las siguientes condiciones para el pago del impuesto predial, donde se daba un descuento del 15% si se cancelaban antes del 30 de abril.

Liquidación

Inmueble	Local	Avalúo catastral	Valor impuesto predial	Tarifa C.V.C	Tarifa bomberos	Total impuesto sin descuento	Valor descuento	Valor a cancelar con descuento
Centro Comercial La Estación	B1 - 18	\$ 504.273.000	\$ 7.312.000	\$ 756.000	\$ 271.000	\$ 8.339.000	\$ 1.250.850	\$ 7.088.150
	B1 - 19	\$ 504.273.000	\$ 7.312.000	\$ 756.000	\$ 271.000	\$ 8.339.000	\$ 1.250.850	\$ 7.088.150
	B1 - 20	\$ 1.669.721.000	\$ 24.211.000	\$ 2.505.000	\$ 896.000	\$ 27.612.000	\$ 4.141.800	\$ 23.470.200
Aquarela Centro Comercial	M48	\$ 194.248.000	\$ 2.817.000	\$ 291.000	\$ 104.000	\$ 3.212.000	\$ 481.800	\$ 2.730.200
	P49	\$ 136.548.000	\$ 1.980.000	\$ 205.000	\$ 73.000	\$ 2.258.000	\$ 338.700	\$ 1.919.300
	P50	\$ 136.548.000	\$ 1.980.000	\$ 205.000	\$ 73.000	\$ 2.258.000	\$ 338.700	\$ 1.919.300
Total		\$ 3.145.611.000	\$ 45.612.000	\$ 4.718.000	\$ 1.688.000	\$ 52.018.000	\$ 7.802.700	\$ 44.215.300



El pago se realizó el 28/04/2021 por valor de **\$ 44.215.300**



Impuesto predial 2021 – Inmueble FA166 JAC.

- De acuerdo al Contrato de Cesión firmado el 05 de Junio de 2020, donde el FIC Rentar II tiene una participación del **26,56%** en los derechos, acciones, obligaciones, en general relaciones jurídicas, activos, pasivos y contratos derivados de su posición contractual como FIDECOMITENTE Y BENEFICIARIO. Se debió reintegrar este porcentaje por el valor correspondiente al pago de los impuestos prediales de los inmuebles relacionados a continuación .
- La fecha limite de pago para aplicar al descuento por pronto pago del 10% era el 30 de Junio.

Liquidación

Ciudad	Inmueble	Matricula Inmobiliaria	Fecha Pago	Valor impuesto predial	Total impuesto sin descuento	Valor descuento	Valor a cancelar con descuento
Bogotá	Calle 58 # 13 - 32	50C-718801	23/06/2021	\$ 7.873.000	\$ 7.873.000	\$ 787.000	\$ 7.086.000
	Carrera 13 # 56 - 23	50C-251651	23/06/2021	\$ 65.389.000	\$ 65.389.000	\$ 6.539.000	\$ 58.850.000
Total				\$ 45.612.000	\$ 73.262.000	\$ 7.326.000	\$ 65.936.000



El reintegro del dinero se realizo el 01/07/2021 por valor de **\$ 17.668.079**

Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros

V. Estado y análisis financiero

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	sep-21	sep-21	dic-20	dic-20	Septiembre de 2021 a Diciembre de 2020
DISPONIBLE	1.984.459	22,31%	1.757.010	20,30%	12,95%
Efectivo	1.152.084	12,95%	999.678	11,55%	15,25%
Fondos Abiertos	832.375	9,36%	757.332	8,75%	9,91%
CUENTAS POR COBRAR	10.443	0,12%	1.028	0,01%	916,04%
Arrendamientos	10.443	0,12%	-	0,00%	100,00%
Anticipo Impuestos	-	0,00%	1.028	0,01%	-100,00%
OTROS ACTIVOS	24.401	0,27%	3.875	0,04%	529,71%
Impuesto Predial	16.514	0,19%	-	0,00%	100,00%
Seguros	4.927	0,06%	-	0,00%	100,00%
Infovalmer	2.960	0,03%	-	0,00%	100,00%
Gastos Notariales	-	0,00%	3.875	0,04%	-100,00%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	6.874.857	77,30%	6.893.184	79,64%	-0,27%
Propiedad de Inmueble	6.306.344	70,90%	6.306.344	72,86%	0,00%
Valorizaciones	568.513	6,39%	586.839	6,78%	-3,12%
TOTAL ACTIVO	8.894.160	100,00%	8.655.096	100,00%	2,76%
CUENTAS POR PAGAR	31.603	82,22%	56.078	99,66%	-43,65%
Impuestos por Pagar	11.636	30,27%	38.557	68,52%	-69,82%
Comisión de Administración	17.967	46,74%	17.521	31,14%	2,54%
Honorarios Comité de Inversiones	2.000	5,20%	-	0,00%	100,00%
Avalúos e Inventarios	-	0,00%	-	0,00%	100,00%
ACREEDORES VARIOS	6.834	17,78%	192	0,34%	3463,79%
Gastos por Pagar SAI	6.834	17,78%	192	0,34%	3463,79%
TOTAL PASIVO	38.436	100,00%	56.270	100,00%	-31,69%
Aportes y Utilidad	8.855.724	100,00%	8.598.826	100,00%	2,99%
PATRIMONIO	8.855.724	100,00%	8.598.826	100,00%	2,99%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	8.894.160	100,00%	8.655.096	100,00%	2,76%

Activos

Total
2,76% ↑

Disponible 12,95% ↑

Propiedades de inversión -0,27% ↓

Cuentas por cobrar 916,04% ↑

Pasivos

Total
-31,69%
Endeudamiento
0,70%

Cuentas por pagar -43,65% ↓

Acreedores varios 3.463,79% ↑

Patrimonio

2,76% ↑

*Cifras en miles de pesos.

Estado de Resultados	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	sep-21	sep-21	sep-20	sep-20	
INGRESOS OPERACIONALES	560.997	100,00%	405.904	100,00%	38,21%
Ingresos por arrendamiento	477.334	85,09%	254.004	62,58%	87,92%
Ingresos financieros	10.959	1,95%	71.440	17,60%	-84,66%
Ajuste en valor razonable	9.043	1,61%	19.796	4,88%	-54,32%
Ingreso por declaraciones tributarias	1	0,00%	-	0,00%	100,00%
Recuperaciones deterioro-provisión	-	0,00%	7.137	1,76%	-100,00%
Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades	63.660	11,35%	53.527	13,19%	18,93%
GASTOS OPERACIONALES	357.243	63,68%	253.138	62,36%	41,13%
Comisión administración	163.495	45,77%	153.367	60,59%	6,60%
Desvalorización de activos fijos	81.987	22,95%	15.708	6,21%	100,00%
Impuesto predial	45.369	12,70%	30.566	12,07%	48,43%
Otros gastos operacionales	39.136	10,95%	30.701	12,13%	27,48%
Seguros todo riesgo y RCE	11.446	3,20%	4.468	1,76%	156,20%
Revisoría Fiscal	8.020	2,24%	7.689	3,04%	4,30%
Avalúo	5.900	1,65%	2.669	1,05%	121,03%
Custodia de valores	1.418	0,40%	1.358	0,54%	4,38%
Servicios públicos	303	0,08%	1.588	0,63%	100,00%
Ajuste en valoración del portafolio	168	0,05%	5.025	1,98%	-96,65%
UTILIDAD OPERACIONAL	203.754	36,32%	152.765	37,64%	33,38%
GASTOS NO OPERACIONALES	17.927	100,00%	9.041	100,00%	98,29%
GMF	484	2,70%	362	4,00%	33,85%
Otros	17.443	97,30%	8.679	96,00%	100,97%
UTILIDAD NETA CON VALORIZACIÓN	185.827	33,12%	143.724	35,41%	29,29%
UTILIDAD NETA SIN VALORIZACIÓN	122.166	24,56%	90.197	25,60%	35,44%

Ingresos

Arrendamientos **85,09%**

Ingresos financieros **1,95%**

Ajuste en valor razonable **1,61%**

Gastos

Comisión administración **45,77%**

Desvalorización de activos fijos **22,95%**

Impuesto Predial **12,70%**

Utilidad

Margen Operacional **28,17%**

Margen neto **24,56%**

*Cifras en miles de pesos.

Contenido

I Estado y análisis del fondo

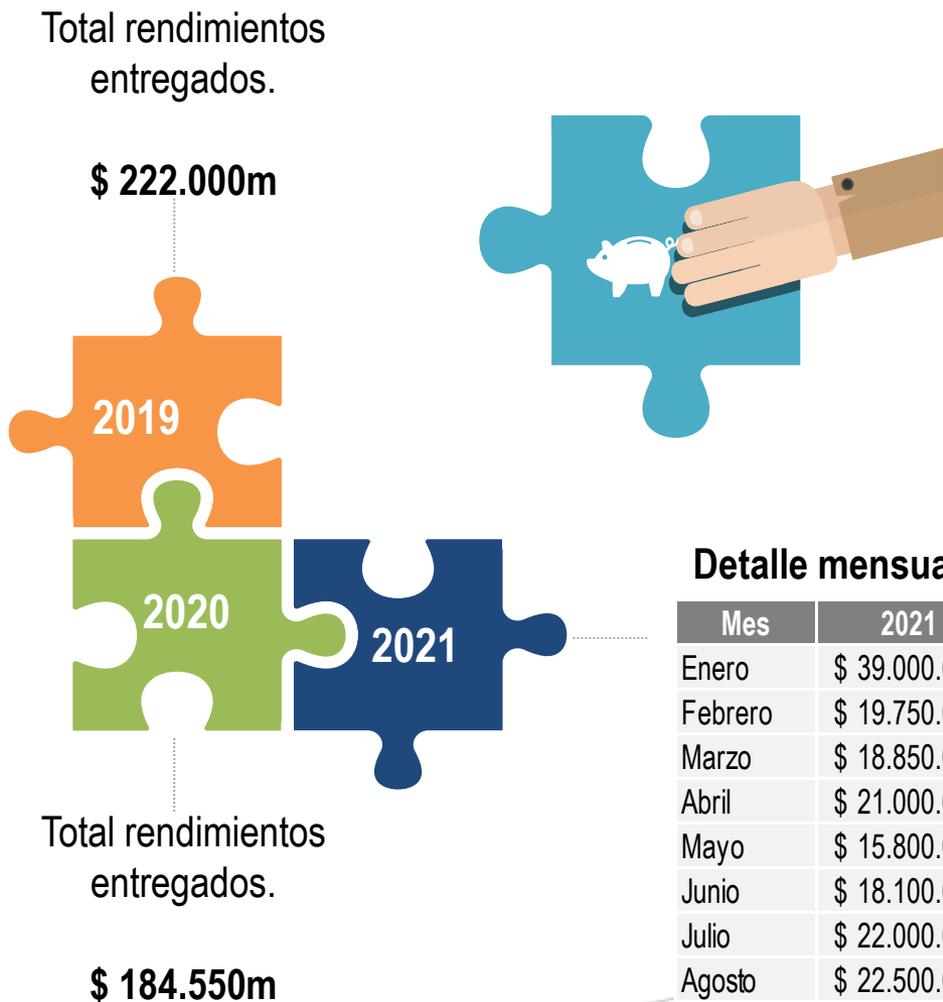
II Estado y análisis comercial

III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros

 **Histórico devoluciones rendimientos.**



Rendimientos Septiembre.

La desinversión del mes de Septiembre de 2021 se programó para realizarse el 03 de octubre, por un valor de **\$ 22.000m**

Detalle mensual.

Mes	2021
Enero	\$ 39.000.000
Febrero	\$ 19.750.000
Marzo	\$ 18.850.000
Abril	\$ 21.000.000
Mayo	\$ 15.800.000
Junio	\$ 18.100.000
Julio	\$ 22.000.000
Agosto	\$ 22.500.000
Septiembre	\$ 22.000.000

Total entregado a Durante 2021

\$ 199.000m



Como mecanismo de seguimiento de la Superintendencia Financiera de Colombia para evaluar los posibles impactos generados por la emergencia sanitaria y económica, se continua enviando de manera mensual los niveles de vacancia física y económica del Fondo, como también la generación ingreso del activo del fondo y la cartera.



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



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

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos de inversión colectiva 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 de inversión colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo de inversión colectiva”

PROGRESIÓN

Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Bogotá

Carrera 7 # 77-07 Of 302

Tel (1) 326 9595

Cali

Calle 22N # 6AN-24 Of 508

Tel (2) 369 0590

Medellín

Carrera 38 # 26-17 Of 523

Tel (4) 540 5908