

PROGRESIÓN

Sociedad Comisionista de Bolsa
LE DAMOS VALOS A TU PROGRESO

Informe tercer trimestre 2024 FIC Rentar II

SEPTIEMBRE

2024

TABLA DE CONTENIDO

- 1 Estado y análisis del Fondo**
- 2 Estado y análisis comercial**
- 3 Estado y análisis financiero**
- 4 Otros**

FIC Inmobiliario Rentar II

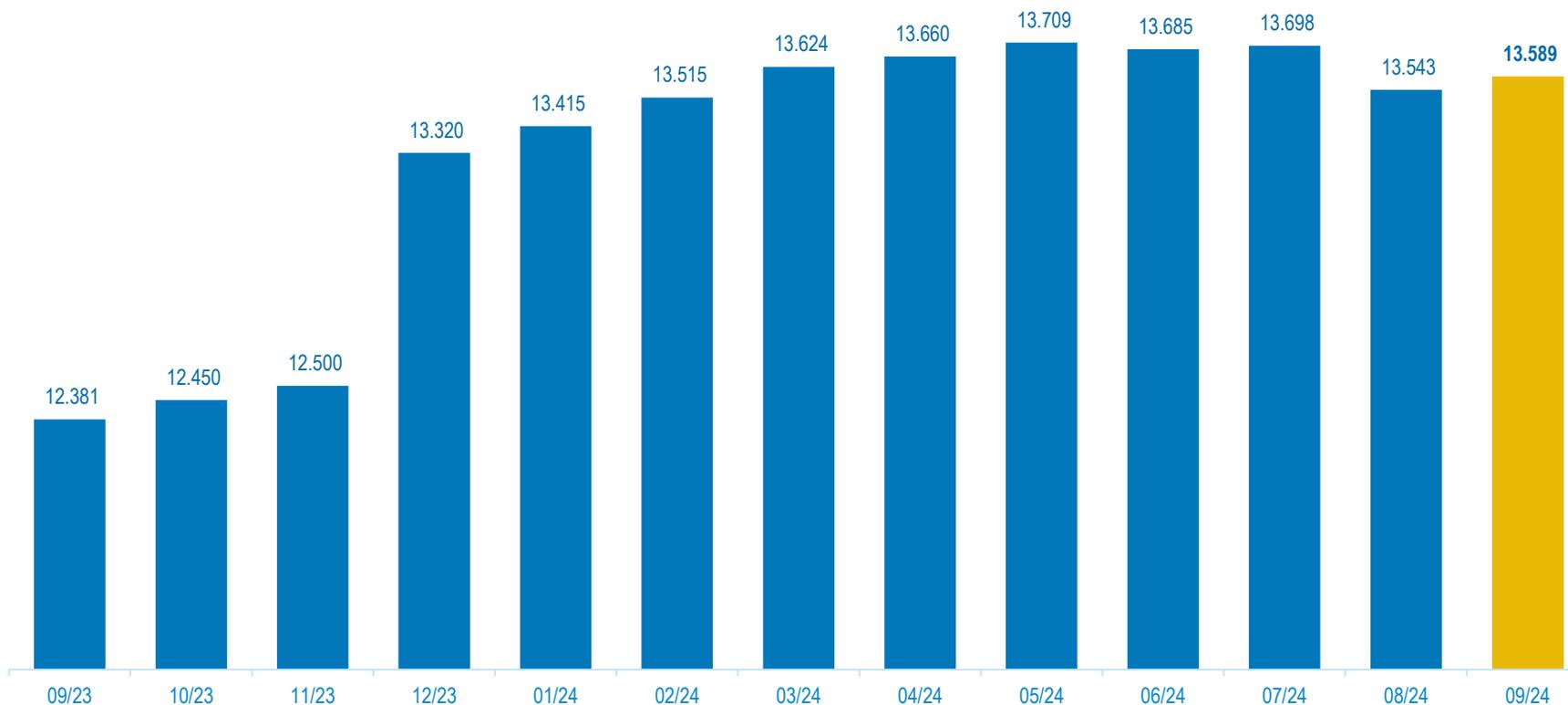
Rentab Mes

11.7%

Rentab Año

11.8%

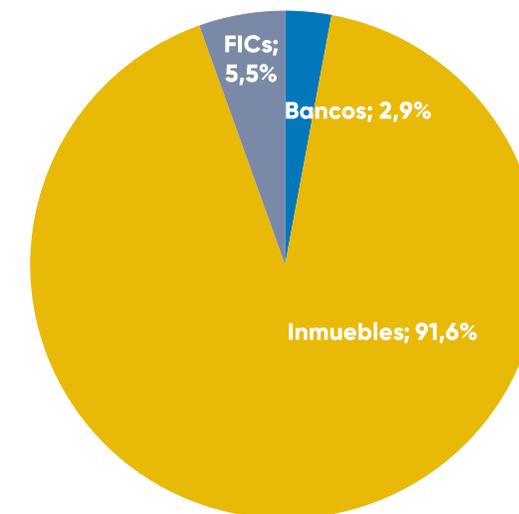
Evolución Valor del Fondo



Variación

0.34%

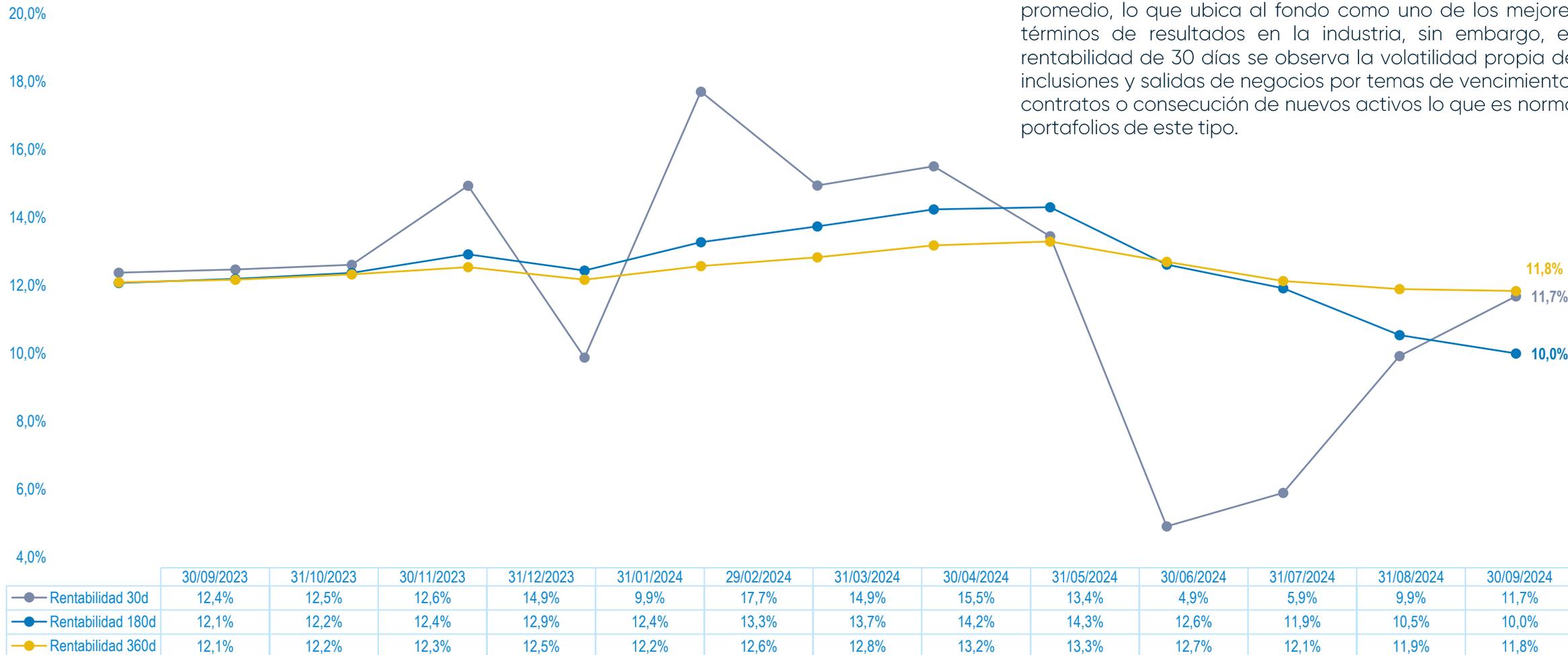
Composición del Portafolio



El Fondo tiene inversión directa en activos inmobiliarios y derechos fiduciarios de patrimonios autónomos los cuales le han permitido mantenerse estable durante el periodo de tiempo analizado, de igual manera se han realizado desinversiones periódicas a los clientes por un valor total de 800 millones de pesos en lo corrido de 2024. correspondiente a rendimientos.

Evolución Rentabilidad

Rentabilidades Últimos 12 Meses



En las rentabilidades de 180 y 360 días se observa estabilidad en las rentabilidades del fondo del orden del 11% al 12% en promedio, lo que ubica al fondo como uno de los mejores en términos de resultados en la industria, sin embargo, en la rentabilidad de 30 días se observa la volatilidad propia de las inclusiones y salidas de negocios por temas de vencimientos de contratos o consecución de nuevos activos lo que es normal en portafolios de este tipo.

Ocupación Inmuebles

Ocupación de los Inmuebles 2024

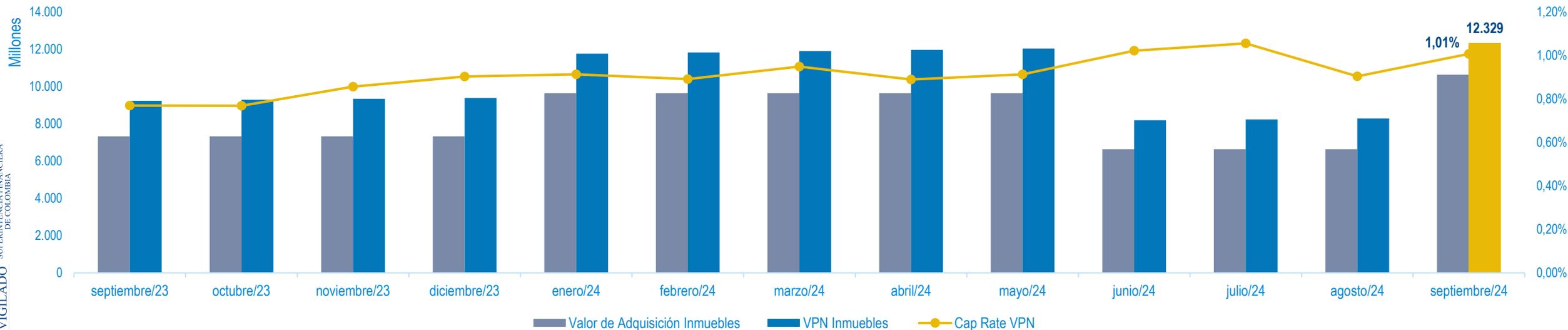


- La gestión del fondo continúa manteniendo negocios que permiten una vacancia 0 en el trimestre evaluado

Facturación

Inmueble	septiembre/23	octubre/23	noviembre/23	diciembre/23	enero/24	febrero/24	marzo/24	abril/24	mayo/24	junio/24	julio/24	agosto/24	septiembre/24
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	11.255.534	11.567.936	20.183.024	25.000.000	10.022.037	8.019.846	11.420.496	10.592.000	11.667.170	16.762.429	14.099.268	11.047.590	12.506.683
Grupo UMA Arriendo	-	-	-	-	15.408.539	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.764.362
Grupo UMA Ventas	-	-	-	-	22.159.071	19.759.274	23.979.400	18.327.246	20.707.605	19.336.367	25.274.828	16.322.379	24.008.180
Locales Davita	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000	30.000.000	30.000.000	30.000.000	70.000.000
Total	71.255.534	71.567.936	80.183.024	85.000.000	107.589.647	105.546.482	113.167.258	106.686.608	110.142.137	83.866.158	87.141.458	75.137.330	124.279.225
VPN Inmuebles	9.247.985.407	9.298.917.097	9.348.480.817	9.399.982.451	11.770.991.102	11.835.051.977	11.911.661.944	11.983.310.179	12.051.835.550	8.200.953.557	8.246.345.626	8.299.050.413	12.329.483.880
Valor de Adquisición Inmuebles	7.337.936.661	7.337.936.661	7.337.936.661	7.337.936.661	9.647.936.661	9.647.936.661	9.647.936.661	9.647.936.661	9.647.936.661	6.645.608.661	6.645.608.661	6.645.608.661	10.645.608.661
Cap Rate VPN	0,77%	0,77%	0,86%	0,90%	0,91%	0,89%	0,95%	0,89%	0,91%	1,02%	1,06%	0,91%	1,01%
Cap Rate Valor de Adquisición	0,97%	0,98%	1,09%	1,16%	1,12%	1,09%	1,17%	1,11%	1,14%	1,26%	1,31%	1,13%	1,17%
Total Canones de Arrendamiento	71.255.534	71.567.936	80.183.024	85.000.000	107.589.647	105.546.482	113.167.258	106.686.608	110.142.137	83.866.158	87.141.458	75.137.330	124.279.225
IVA	13.538.551	13.597.908	15.234.775	16.150.000	20.442.033	20.053.832	21.501.779	20.270.456	20.927.006	15.934.570	16.556.877	14.276.093	23.613.053
Total Facturación FIC	87.577.014	84.794.085	85.165.844	95.417.798	101.150.000	128.031.680	125.600.314	134.669.037	131.069.143	99.800.728	103.698.335	89.413.423	147.892.278

Inmueble	Tipo Negocio	M2	Valor M2 Avaluo	Participación	Facturación	Cap Rate Mes
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	Compra Directa	158	7.725.220	100%	12.506.683	1,02%
Grupo UMA	Compra Directa	316	7.660.375	100%	41.772.542	1,72%
Locales Davita	Participación	1354	11.811.079	22,47%	70.000.000	1,95%
Promedio		609	9.065.558	74,2%	41.426.408	1,56%



Benchmark

Benchmark diciembre 2023		Generalidades			Rentabilidades			
RK	Entidad	Comisión	AUMs	# Invers.	30d	180d	360d	YTD
1	FIC Rentar II	2.50%	13,320	21	14.8%	12.7%	12.5%	12.5%
2	Skandia Comprar para arrendar	1.50%	660,558	1076	10.2%	11.0%	12.1%	12.1%
3	Davivienda Corredores - FIC Inmob Renta	1.50%	993,770	4308	-3.0%	7.3%	10.1%	10.1%
4	Acciones y valores FIC Sirenta	0.20%	70,011	895	-10.7%	4.5%	8.3%	8.3%
5	BTG Pactual - Visum Capital	0.09%	1,170,333	1267	2.9%	0.0%	1.5%	1.5%
6	Credicorp Capital - FIC Inmoval	1.70%	1,932,125	1811	-20.2%	-3.1%	-3.7%	-3.7%
Promedio		1.25%	806,686	1563	-1.02%	5.40%	6.81%	6.81%

Benchmark septiembre-24		Generalidades			Rentabilidades			
RK	Entidad	Comisión	AUMs	# Invers.	30d	180d	360d	YTD
1	FIC Rentar II	2.50%	13,589	22	11.7%	10.0%	11.8%	11.3%
2	Skandia Comprar para arrendar	1.50%	688,034	1086	8.7%	7.2%	9.3%	9.3%
3	BTG Pactual - Visum Capital	0.09%	1,224,143	1283	4.3%	6.5%	7.2%	8.9%
5	Davivienda Corredores - FIC Inmob Renta	1.50%	1,040,985	4273	-5.9%	5.8%	6.6%	6.4%
4	Acciones y valores FIC Sirenta	0.20%	78,150	1463	1.7%	6.5%	5.3%	6.8%
6	Credicorp Capital - FIC Inmoval	1.70%	1,996,410	1788	-5.0%	-2.6%	2.9%	5.1%
Promedio		1.25%	840,218	1653	2.58%	5.57%	7.20%	7.97%

Análisis Rentar II vs BMK promedio				
Variable	Diferencia 2023		Diferencia Ult mes	
Comisión	1.25%	↑	1.25%	↑
Valor Fondo	-793,366	↓	-826,629	↓
# Inversionistas	-1,542	↓	-1,631	↓
Rent 30d	15.82%	↑	9.10%	↑
Rent 180d	7.29%	↑	4.47%	↑
Rent 360d	5.73%	↑	4.62%	↑
Rent YTD	5.73%	↑	3.38%	↑

- La comisión cobrada por FIC Rentar II supera en un 1.25% a la media de la industria.
- Los activos bajo administración de FIC Rentar II continúan rezagados en comparación con el promedio de los FICs inmobiliarios en la industria.
- En términos de rentabilidad, Rentar II ha superado a la industria, ocupando el primer lugar en 2023 y 2024. Este rendimiento se debe en gran parte a un menor nivel de apalancamiento, lo que ha permitido mantener gastos financieros más bajos en los últimos años.
- Para el mes de septiembre la rentabilidad 30 días registra que los Fondos con mejor comportamiento son Rentar II y Skandia, los cuales tienen una diferencia significativa frente a la rentabilidad promedio del sector

Balance General y Estado de Resultados

Balance General (en Miles de Pesos)	30/09/2024	%	30/09/2023	%	2024/2023
Total Activo	13,648,585	100.0%	12,413,534	100.0%	9.9%
Activo Corriente	1,307,578	9.6%	3,145,737	25.3%	-58%
Cuentas Corrientes y de Ahorro	393,328	2.9%	3,143,674	25.3%	-87%
Cuentas por Cobrar	178,852	1.3%	321	0.0%	55655%
Participación en FICs Abiertos	735,398	5.4%	1,742	0.0%	42115%
Activo no Corriente	12,341,007	90.4%	9,267,798	74.7%	33%
Propiedades de Inversión	12,329,484	90.3%	9,247,985	74.5%	33%
Otros Activos	11,523	0.1%	19,812	0.2%	-42%
Total Pasivo	59,182	0.4%	32,631	0.2%	81.4%
Patrimonio	13,589,402	99.6%	12,380,904	99.7%	9.8%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	13,648,585		12,413,534		

- El total activo presentó un incremento del **9,9%** con respecto al mismo periodo del año anterior, como efecto principal el incremento en propiedades de inversión. El valor fue de **COP \$13.648.585m**.
- Los pasivos totales sumaron **COP \$59.182m**, una variación del **81,4%** en comparación con el mismo periodo del 2023. Esto se dio por motivo, principalmente, de un aumento en ingresos recibido por anticipado e impuestos.
- Los gastos incrementaron en un **18,6%** debido principalmente a comisión de administración e impuestos y tasas. Como consecuencia, los gastos registraron un valor de **COP \$367.099m**.

Estado de Resultados (P&G)	30/09/2024	%	30/09/2023	%	2024/2023
Ingresos Operacionales	1,459,644	100.0%	1,319,125	100.0%	10.7%
Arrendamientos	877,989	60.2%	655,737	49.7%	34%
Valorización de Inmuebles	443,653	30.4%	407,629	30.9%	9%
Rendimientos en cuentas de Ahorro	122,014	8.4%	239,355	18.1%	-49%
Rendimientos FICs Abiertos	15,988	1.1%	16,028	1.2%	0%
Recobros y recuperaciones	-	0.0%	376	0.0%	-100%
Gastos Operacionales	367,099	100.0%	309,412	23.5%	18.6%
Comisión de Administración	251,167	68.4%	214,863	16.3%	17%
Impuestos y Tasas	58,841	16.0%	42,763	3.2%	38%
Comité de Inversiones	20,000	5.4%	18,000	1.4%	11%
Otros	11,876	3.2%	10,448	0.8%	14%
Revisoria Fiscal	11,185	3.0%	9,881	0.7%	13%
Avaluos	9,550	2.6%	1,756	0.1%	444%
Custodia de Titulos	1,764	0.5%	1,500	0.1%	18%
Gastos Bancarios	1,305	0.4%	1,163	0.1%	12%
Seguros	1,244	0.3%	2,543	0.2%	-51%
Trámites Legales	105	0.0%	131	0.0%	-20%
Servicios de Información	62	0.0%	6,364	0.5%	-99%
Ajustes	-	0.0%	0	0.0%	-100%
Ganancias o Perdidas	1,092,546		1,009,714		8.2%

- Los ingresos crecieron en un **10,7%** gracias a un incremento en los ingresos por arrendamiento en un **34%**, en comparación con el mismo periodo del año 2023. Esto resultó en un ingreso total de **COP \$1.459.644m** para el cierre de agosto.

Devolución de rendimientos 2024

Desinversiones realizadas en el año			
Mes	Ordinaria	Extra Ordinaria	Total
Enero	49,865,417		\$ 49,865,417
Febrero	122,000,000		\$ 122,000,000
Marzo	91,000,000		\$ 91,000,000
Abril	75,712,062		\$ 75,712,062
Mayo	80,312,995		\$ 80,312,995
Junio	54,636,746		\$ 54,636,746
Julio	74,500,000		\$ 74,500,000
Agosto		200,000,000	\$ 200,000,000
Septiembre	70,000,000		\$ 70,000,000
Octubre			\$ -
Noviembre			\$ -
Diciembre			\$ -
Total Año 2024			\$ 818,027,220

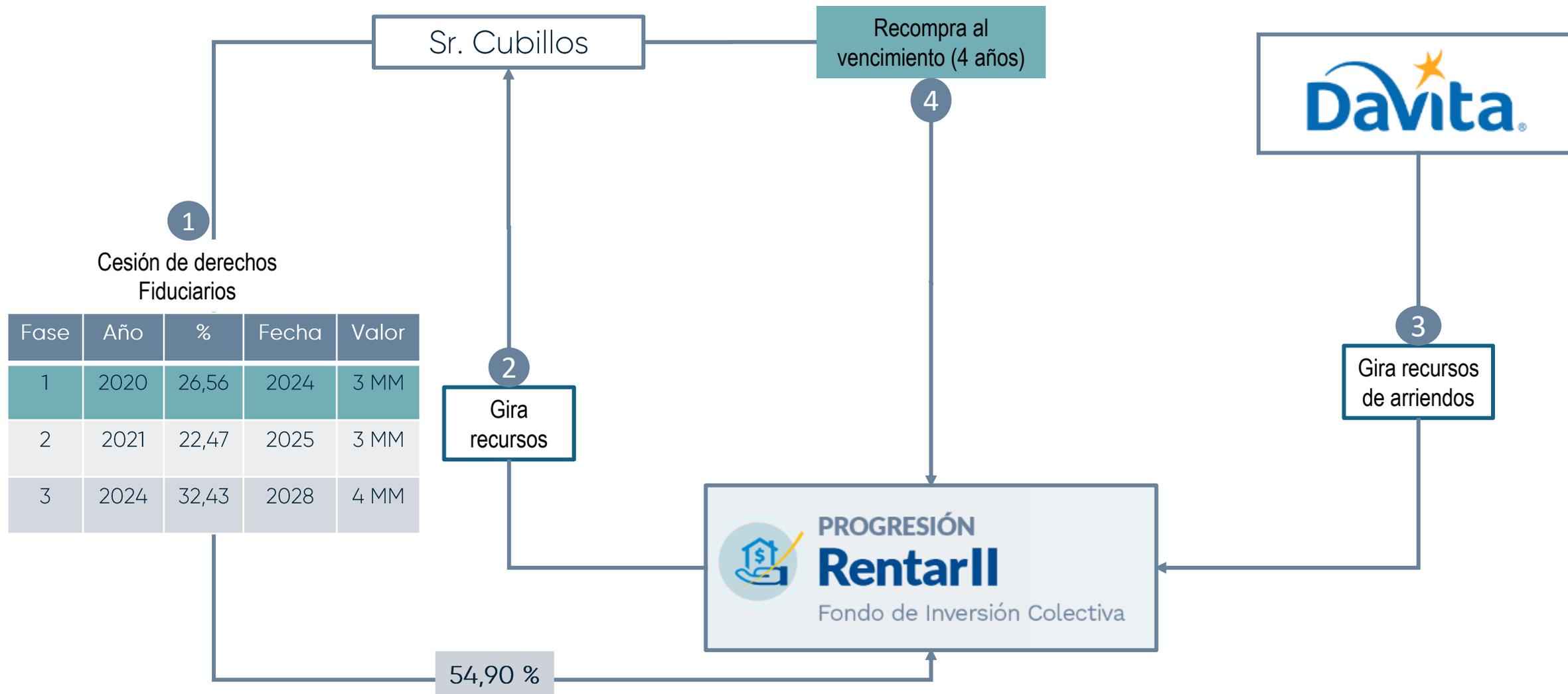
Negocios - Operación Jose Cubillos

Durante el tercer trimestre de 2024, el fondo Rentar II finalizó uno de sus contratos con el P.A. José Antonio Cubillos, debido al vencimiento de los 4 años del contrato en junio. Esto llevó a que el fondo mantuviera un porcentaje de inversión menor al promedio. A partir de esta situación, se negoció una estructura similar que comenzó a regir en septiembre, estableciendo un nuevo contrato con el P.A. Cubillos, con las características que se detallan a continuación.

Este nuevo acuerdo permitió aumentar la participación y, con ello, la facturación del fondo, tal como se observa en la página 6.

CONTRATO DE ARRENDAMIENTO	
ARRENDADOR:	JOSE ANTONIO CUBILLOS
ARRENDATARIO:	DAVITA SAS
INMUEBLE.:	Predio 1: Extensión 1.220.15m2, Cra13. No. 56 -29/39; Predio 2: Extensión 148m2, Calle 56 No. 13 -32 Ciudad: Bogotá D.C
CANON:	\$148.245.390
DURACIÓN:	10 años a partir del 10 de abril de 2020
PRÓRROGA	2 años, preaviso 3 meses a la fecha de terminación
FECHA DE SUSCRIPCIÓN	9/12/2019
TERMINACIÓN UNILATERAL	<p>*En cualquier momento con aplicación de la cláusula penal</p> <p>A favor del Arrendador: Si, después de 30 días de la notificación de incumplimiento, el pago del canon no ha sido efectuado, el Arrendador tendrá el derecho de terminar el contrato o cobrar los cánones restantes hasta el vencimiento del mismo.</p> <p>A favor del Arrendatario: Si, después de 30 días de la notificación de incumplimiento, este persiste, el Arrendatario podrá terminar el contrato, disminuir o retener el canon, remediar el incumplimiento y recuperar los costos correspondientes del Arrendador.</p>
SOLUCIÓN DE CONTROVERSIAS	Cláusula Compromisoria
POLIZAS	No tiene
CLAUSULA PENAL	20% del valor total del contrato
CESIÓN Y SUBCONTRATACIÓN	Se requiere autorización del Arrendatario
CAUSALES DE TERMINACIÓN	<ul style="list-style-type: none"> - Incumplimiento de cualquiera de las Partes de sus obligaciones - Uso indebido del inmueble o el ARRENDATARIO deja de ser elegible para operar plenamente como Institución Prestadora de Servicios de Salud. - Vencimiento del término o sus prorrogas

Resumen Operación Jose Cubillos



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Requerimientos entes de control



Como mecanismo de seguimiento de la Superintendencia Financiera de Colombia para evaluar los posibles impactos generados por la emergencia sanitaria y económica, se continúa 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.

En cumplimiento del Artículo 3.3.7.2.4 del Decreto 2555 de 2010, se deja constancia que no se presentaron situaciones que puedan comprometer la sostenibilidad o viabilidad, o que puedan tener una incidencia material sobre los estados financieros de Fondo de Inversión Colectiva Rentar II.

Información Relevante

“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 Comisionista de Bolsa

Gracias



www.progresión.com.co



youtube.com/progresionscb



Facebook.com/ProgresionSCB



Instagram.com/progresionscb



LinkedIn/company/progresion-scb



(+57) 300 912 21 21