

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

1. Objetivo de inversión

El objetivo del Fondo de Inversión Colectiva cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II es proporcionar a los inversionistas un instrumento de inversión a largo plazo y riesgo moderado, mediante la inversión directa en activos inmobiliarios, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.

Para lograr su 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 inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

La estrategia de inversión del Fondo se desarrollará a través de los criterios adoptados por el Comité de Inversiones. Los Inversionistas reconocen consciente y expresamente que dichos criterios se desarrollarán conforme al Objetivo de Inversión del Fondo y atendiendo a su Política de conformidad con lo previsto en el Reglamento. Así mismo, los Inversionistas declaran conocer que el Fondo está expuesto a los riesgos expresados en el Reglamento.

Igualmente, el fondo podrá invertir en valores de renta fija inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) con una calificación mínima de AA+ de acuerdo con los límites previstos en el reglamento.

2. Informe de desempeño

El segundo semestre de 2024 estuvo marcado por un escenario económico global mixto. Las principales economías desarrolladas mostraron signos de resiliencia, pero con señales claras de desaceleración hacia finales del año. La inflación en la eurozona y en Estados Unidos continuó su descenso, lo que permitió a los bancos centrales adoptar políticas monetarias menos restrictivas. No obstante, este alivio fue moderado, ya que, las presiones inflacionarias repuntaron por factores como el fortalecimiento del mercado laboral, los incrementos en los precios de los servicios y las elecciones presidenciales en Estados Unidos. A nivel global, el crecimiento económico mostró un comportamiento desigual, con una ligera desaceleración en el cuarto trimestre. Por su parte, la Reserva Federal de Estados Unidos estableció sus tasas en el rango de 4,25% - 4,5%, si bien se anticipaban recortes adicionales, la probabilidad de nuevos ajustes se redujo considerablemente a medida que los datos económicos apuntaron a una recuperación del empleo y una inflación más persistente de lo esperado. En Europa, la flexibilidad en la política monetaria se mantuvo, mientras que los mercados emergentes enfrentaron mayores presiones, derivadas tanto de la incertidumbre geopolítica como de los precios internacionales de las materias primas y el comportamiento de sus economías nacionales.

"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.

A nivel local, la economía continuó su ajuste en el segundo semestre de 2024, con una inflación en descenso, aunque a un ritmo más moderado de lo esperado. La inflación anual cerró el semestre en 5,20%, por debajo de los picos registrados al inicio del año, pero aún lejos de la meta del 3% establecida por el Banco de la República. El crecimiento económico del país mostró señales de desaceleración en el segundo semestre, con un comportamiento más moderado en las actividades industriales y de consumo. La Junta Directiva de BanRep continuó su ciclo de reducción de tasas, cerrando el semestre con una Tasa de Política Monetaria de 9,5%, un ajuste moderado que refleja un delicado equilibrio entre varios factores: la necesidad de estimular el crecimiento económico, las condiciones externas, la disminución de la inflación, la volatilidad en los mercados internacionales, la depreciación del tipo de cambio y los riesgos fiscales. A nivel fiscal, el gobierno continuó implementando medidas para ajustar las finanzas públicas, aunque el déficit fiscal proyectado estimado en 5,6% del PIB sigue siendo motivo de preocupación respecto a la sostenibilidad fiscal a mediano plazo.

Durante el segundo semestre de 2024, el mercado inmobiliario en Colombia mostró signos de recuperación, principalmente impulsados por la disminución de las tasas de interés, que pasaron del 12% al 10%. Esta reducción incentivó la demanda de vivienda nueva, aunque las ventas no lograron alcanzar los niveles previos a la crisis económica. Los precios de las viviendas experimentaron un aumento moderado debido al incremento en los costos de materiales de construcción y de mano de obra.

En términos macroeconómicos, el sector inmobiliario aportó un 8.5% al Producto Interno Bruto (PIB) de Colombia en 2024. El mercado de arrendamientos alcanzó un volumen anual de \$55 billones, demostrando un crecimiento sostenido hacia el cierre del año. A pesar de la contracción en el sector residencial y no residencial, el PIB del sector constructor se mantuvo estable.

El portafolio de créditos hipotecarios experimentó una contracción, con excepción de los créditos indexados a la inflación. La oferta de vivienda nueva se desaceleró, especialmente en el segmento de Vivienda de Interés Social (VIS), mientras que el ritmo de licencias aprobadas para la construcción de vivienda se mantuvo estable.

La demanda de Vivienda de Interés Social (VIS) continuó siendo alta, impulsada por el crecimiento de la población y la formación de nuevos hogares. Adicionalmente, la vivienda en renta ganó popularidad, especialmente entre los jóvenes y las familias que no pueden acceder a la compra de una vivienda propia. Las medidas gubernamentales, como la reducción del IVA para la compra de vivienda VIS, ayudaron a controlar el alza de precios.

En resumen, el mercado inmobiliario en Colombia durante el segundo semestre de 2024 se caracterizó por una recuperación tímida, con un aumento moderado en los precios y una demanda fuerte, especialmente en el segmento de vivienda de interés social y en renta. Se proyecta un crecimiento del 15% en la gestión de inmuebles hacia finales del año, reflejando un entorno de optimismo cauteloso.

"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, el Fondo contaba con seis inversiones en su portafolio: cinco en inmuebles adquiridos directamente y uno en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor presente de \$8.200.954 miles distribuidos de la siguiente forma:

1. Tres inmuebles comerciales ubicados en la ciudad de Cali:

Tres locales comerciales (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, los cuales operan como un solo local comercial.

Los locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la perspectiva obedece a una estrategia de inversión a mediano plazo, con el fin de obtener ganancia por valoración e ingresos por arrendamiento.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$1.335.609 miles y el valor razonable a 31 de diciembre de 2024 asciende a \$ 1.480.746 miles. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración diaria a la TIR, información remitida por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada, por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

2. Dos inmuebles comerciales ubicados en la ciudad de Bogotá:

El pasado 4 de enero de 2024 se realizó la adquisición de dos locales comerciales (212^a- 212) ubicados en el Centro Comercial Paseo del Río, los cuales operan como un solo local comercial.

Estos locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la adquisición se hizo como parte de una estrategia de inversión a mediano plazo, con el fin de obtener ganancia por valoración e ingresos por arrendamiento.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$2.310.000 miles y el valor al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$5.065.440 miles. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración por UVR, la cual fue realizada en el mes de diciembre de 2024, con la información proporcionada por PIP - Proveedor Integral de Precios SA de CV, una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

3. En el mes de junio del año 2024, se realizó la terminación del contrato marco de compraventa/cesión con pacto de recompra a 4 años a favor del vendedor de los derechos fiduciarios, del 26,56% del Fideicomiso FA-166 - José Antonio Cubillos, cuyo subyacente son bienes inmuebles por un valor de venta \$3.824.152 miles dejando así un porcentaje activo de participación del **22,47%** del señalado fideicomiso resultado de la operación celebrada en el mes de diciembre del año 2021 fideicomiso y cuyo subyacente en este caso, es el bien inmueble que se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá en la carrera 13 # 56 – 34 el cual se encuentra generando rentas periódicas. el costo de adquisición de los derechos fiduciarios fue de \$3.000.000 miles y se realizaron pagos adicionales por valor de \$2.328 miles.

El valor razonable al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$3.487.191 miles, registrando una pérdida cercana al 10% en valoración como consecuencia de la valoración diaria a la TIR de valoración

"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.

entregada por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC). La disminución en el valor razonable se da como consecuencia del ajuste del valor terminal del contrato debido a que su fecha de terminación es 2025 y se ajusta a la inflación y proyecciones de corto plazo del indicador.

4. En el mes de septiembre 2024 se realizó un nuevo contrato de adquisición de los derechos fiduciarios de 32.43% del FA- Jose Antonio Cubillos por un valor de \$4.000.000 miles cuyo subyacente en este caso, es el bien inmueble que se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá en la carrera 13 # 56 – 34, con un contrato a 4 años de plazo y del cual se generarán rentas periódicas del orden de \$40.000.000 cop mensuales. El valor reconocido en los estados financieros al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$4.356.973 miles; al ser la primera valoración realizada el valor razonable aumento el valor de portafolio del activo, que venía valorando a UVR.

El FIC Rentar II presentó un desempeño positivo en 2024, generando una rentabilidad anual cercana al 27%, superando significativamente el promedio de mercado, que se ubicó alrededor del 10%. Este desempeño positivo se debe a dos factores principales. En primer lugar, la gestión constante del fondo ha permitido mantener un CapRate superior al 0.8% mensual sin recurrir a apalancamientos, evitando así las dificultades y rentabilidades negativas que han enfrentado algunos agentes del mercado de fondos inmobiliarios. Además, el fondo logró mantener una ocupación del 100%, lo que ha contribuido a su rentabilidad. Hasta noviembre, el FIC Rentar II ya había superado las rentabilidades del mercado inmobiliario en casi 400 puntos básicos, con una rentabilidad del 11.3%, en comparación con el Benchmark promedio del 7.94%.

El segundo factor clave ha sido la valoración de los activos por parte del proveedor de precios PIP. Esta valoración reflejó una expectativa positiva de flujos de caja a partir de los contratos negociados, lo que llevó al fondo a alcanzar una rentabilidad superior al 27% a cierre de año.

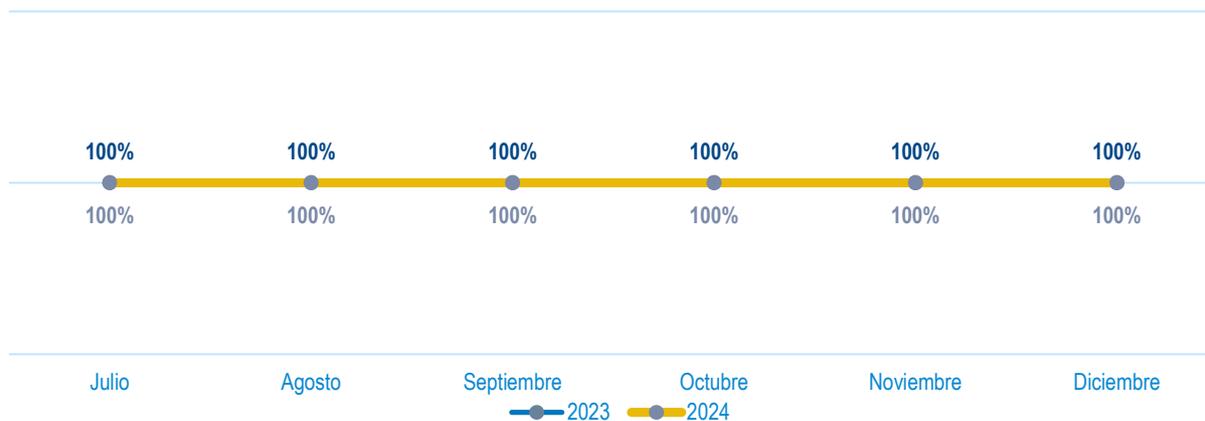
El fondo también destacó por la distribución de utilidades a través de desinversiones, alcanzando un valor superior a los \$1.000.000 millones durante el año y \$622 millones en el segundo semestre, superando en un 41% lo repartido en 2023. Este incremento se debió a mayores rentas por activos nuevos y una desinversión extraordinaria de \$200 millones del contrato del PA - José Cubillos en julio.

Estas cifras reflejan un semestre de desempeño positivo, con activos rentando según las expectativas iniciales y sin periodos de vacancia. Todo esto ha llevado al FIC Rentar II a consolidarse como el mejor fondo de inversión inmobiliaria en Colombia en 2024, destacando por su rentabilidad y eficiencia en la gestión de activos.

"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

Ocupación de los Inmuebles 2023-2024



Fuente: Progresión SCB S.A.

Con corte a diciembre de 2024 la ocupación de los inmuebles del FIC Rentar II es del 100%.

Tabla 1 - Facturación por activo

Cánones de arrendamiento segundo semestre de 2023

Canon de Arrendamiento 2023	julio/23	agosto/23	septiembre/23	octubre/23	noviembre/23	diciembre/23	Total
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	13.594.130	11.255.534	11.567.936	11.979.877	20.183.024	25.000.000	93.580.500
Locales Davita	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000	60.000.000	360.000.000
Total	73.594.130	71.255.534	71.567.936	71.979.877	80.183.024	85.000.000	453.580.500

Fuente: Progresión SCB S.A

Cánones de arrendamiento segundo semestre de 2024

Canon de Arrendamiento 2024	julio/24	agosto/24	septiembre/24	octubre/24	noviembre/24	diciembre/24	Total
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	14.099.268	11.047.590	12.506.683	13.685.734	22.355.513	35.926.903	109.621.691
Grupo UMA Arriendo	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	106.604.172
Grupo UMA Ventas	25.274.828	16.322.379	24.008.180	24.067.487	22.356.461	20.215.390	132.244.725
Locales Davita	30.000.000	30.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	340.000.000
Total	87.141.458	75.137.330	124.282.225	125.520.583	132.479.336	143.909.655	688.470.588

Fuente: Progresión SCB S.A

Los ingresos recibidos por explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el segundo semestre del año 2024 ascendieron a \$657.328 miles presentando un crecimiento del 49,37% frente a los ingresos generados en el mismo periodo del año 2023, debido a la adquisición de los locales del centro comercial Villa del Rio, los cuales representan un 33,26% de los ingresos totales de los cánones de arrendamiento de los 6 inmuebles, este recaudo se genera sobre el 6% del total de las ventas de los locales, adicional de un

"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.

canon fijo. Sumado a esto el incremento generado en el canon de arrendamiento por los negocios con el PA- Jose cubillos aumentaron el recaudo general del fondo y el Cap Rate del mismo.

Al cierre del segundo semestre de 2024 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de los impuestos prediales de los seis activos inmobiliarios, el IVA que se cancela cada cuatrimestre de la facturación de los cánones de arrendamiento y el pago de la comisión fija y variable a la sociedad administradora.

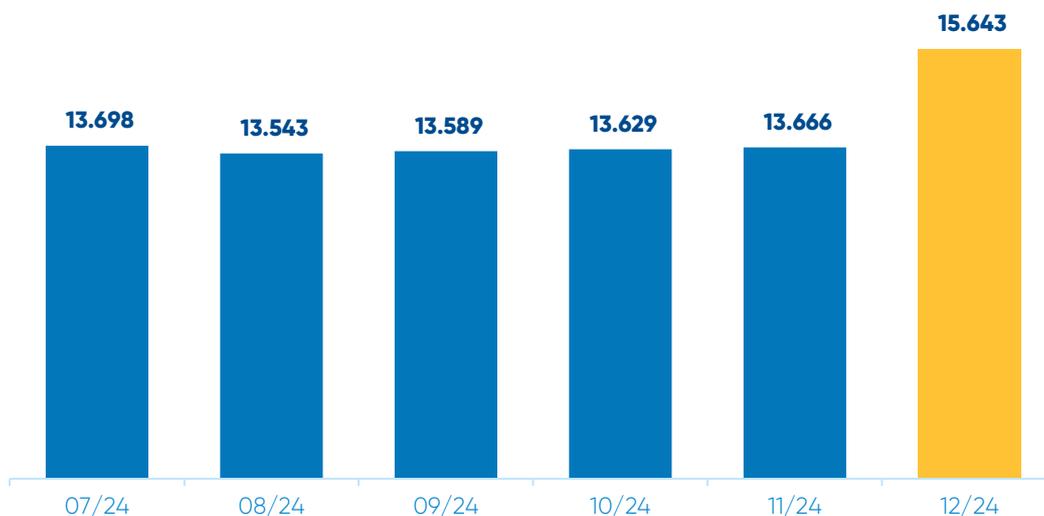
La perspectiva del Fondo es continuar su crecimiento patrimonial y la consecución de activos de inversión que proyecten una buena valorización y que estén generando una buena renta para poder cumplir con las expectativas de rentabilidad a los inversionistas.

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar II presentó al cierre del segundo semestre de 2024 un valor total administrado de \$15.642.990 miles, presentando un crecimiento del 14,47% frente al valor administrado al 31 de diciembre de 2023 por valor de \$13.319.827 miles, como resultado las valorizaciones de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del fondo y de los cuales valoran diariamente a la TIR (Tasa Interna de Retorno) entregada por el valorador de precios después de aplicar la metodología de flujo de caja descontado.

Gráfica 2 – Evolución valor de fondo

Evolución Valor del Fondo



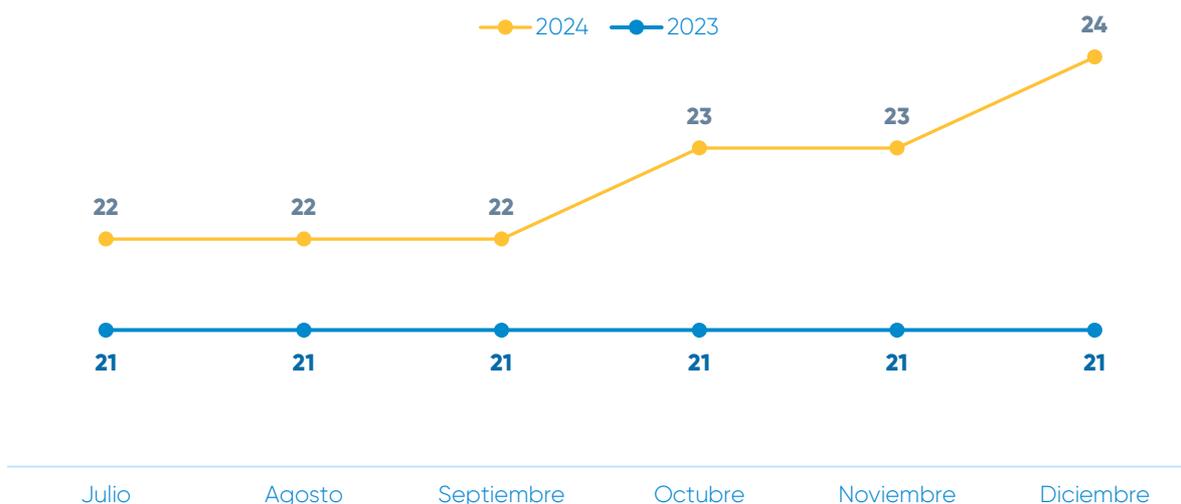
Fuente: Progresión SCB S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar II presentó, al 31 de diciembre de 2024, un total de 24 suscriptores, registrando un aumento respecto al cierre del mismo periodo en el año anterior como consecuencia de cesiones parciales realizadas por los inversionistas. Ninguno de los inversionistas

"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.

mantiene una participación superior al 60% del fondo, cumpliendo así con las políticas normativas de concentración por inversionista para los fondos cerrados.

Gráfica 3 – Evolución número de inversionistas
Evolución, Numero de Inversionistas



Fuente: Progresión SCB S.A.

A partir del mes de septiembre la rentabilidad mensual aumentó dado que se celebró la operación de compraventa – cesión del 32.43% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA166 José Antonio Cubillos, por la recompra del inmueble el canon de arrendamiento pasó de 30 millones a 70 millones.

El FIC registró al 31 de diciembre de 2024 una rentabilidad mensual del 463,1% E.A, dado que durante el mes de diciembre se incluyó la valorización realizada por el proveedor de precios; la rentabilidad semestral fue de 44,1% E.A y la rentabilidad anual del 27,15% E.A.

Gráfica 4 – Evolución rentabilidades mensuales

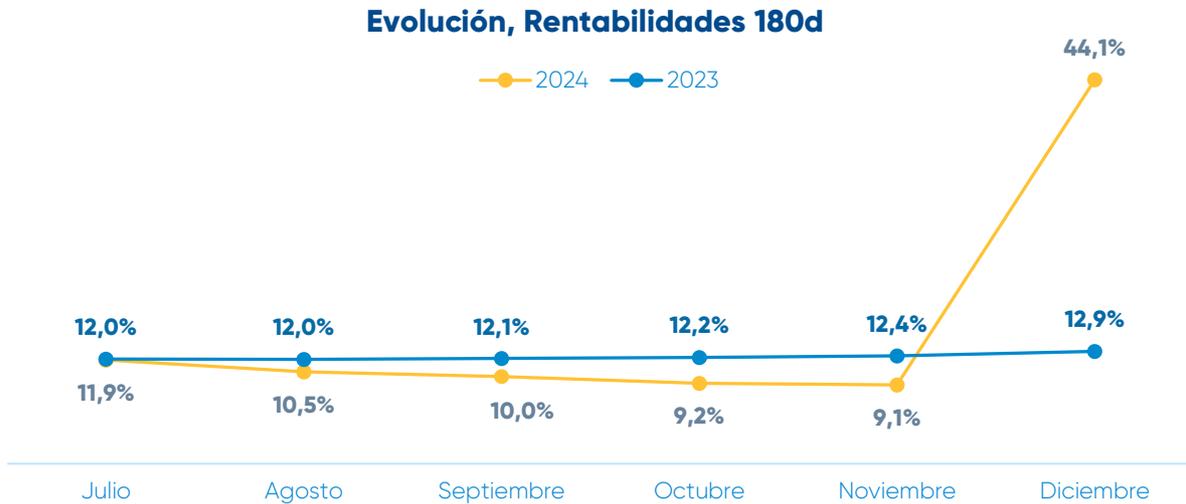
Evolución, Rentabilidades 30d



Fuente: Progresión SCB S.A.

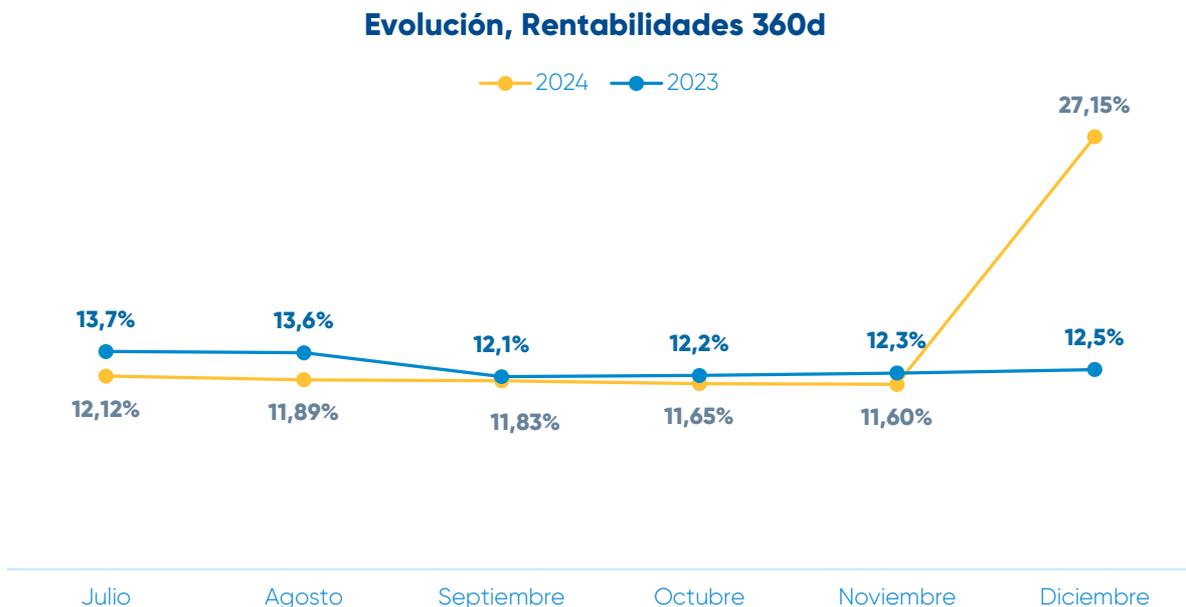
"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito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



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 6 – Evolución rentabilidades anuales

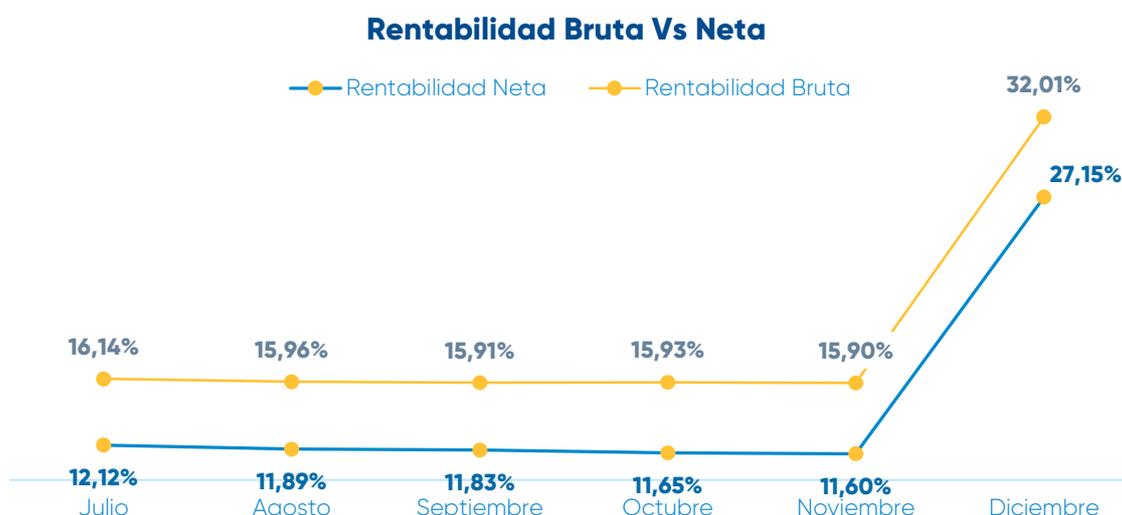


Fuente: Progresión SCB S.A.

"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.

Desde el punto de vista de la rentabilidad bruta, el FIC registró rentabilidades bruta y neta con promedios superiores al 27%, con fluctuaciones en el mes de diciembre como consecuencia de la valoración del activo del Fondo. Los mayores ingresos recibidos por los locales del CC Aquarela de Cali y el CC Villa del Río.

Gráfica 7 – Evolución rentabilidades brutas y netas



Fuente: Progresión SCB S.A.

Por otra parte, el fondo presentó volatilidades significativas durante el segundo semestre del 2024 como resultado de la valoración realizada y aplicada en el mes de diciembre 2024, el incremento en este rubro por mas de 2.000.000 miles, generó el cambio significativo en el valor de unidad que reflejo esta diferencia en la volatilidad con respecto al año anterior, sin embargo, durante el semestre sin contar el mes de diciembre las volatilidades se encontraron en los rangos normales.

Tabla 2 – Volatilidades

Volatilidad Histórica						
Periodo	Último Mes	Últimos 6 meses	Año Corrido	Último Año	Últimos 2 Años	Últimos 3 Años
2023	0,583%	0,327%	0,360%	0,360%	1,045%	2,956%
2024	47,728%	19,872%	14,132%	14,132%	10,009%	8,217%

Fuente: Progresión SCB S.A.

2.2. 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 \$ 22,70 miles, la cual presentó un crecimiento del 27,17% frente al valor reportado a diciembre de 2023 de \$17,84 miles, sustentado por los rendimientos positivos generados por el vehículo de inversión durante el semestre

“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.

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.

Gráfica 8 – Evolución valor de unidad



Fuente: Progresión SCB S.A.

2.3. Perfil General de Riesgo

2.3.1. 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 **alto**; esto como resultado a que el portafolio se encuentra invertido principalmente en activos no inscritos en el RNVE como activos inmobiliarios, que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.

Un perfil de riesgo **alto** consiste en que la inversión se está realizando en un fondo con una capacidad vulnerable 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.
- La posibilidad de realizar operación apalancadas de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.3.5 del Reglamento.

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

"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.

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.

Progresión SCB como sociedad administradora del Fondo, cuenta con una Vicepresidencia de Riesgos que depende directamente de la presidencia 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, operacional, 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 Vicepresidencia de Riesgos se encuentra: identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos incurridos por la entidad en la administración del Fondo, así como la verificación del cumplimiento de políticas y límites establecidos. En la unidad de riesgos durante el periodo analizado ha realizado las gestiones tendientes que garantizan el cumplimiento de límites contractuales y legales establecidos para la inversión de los recursos.

2.3.1.1. 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 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.

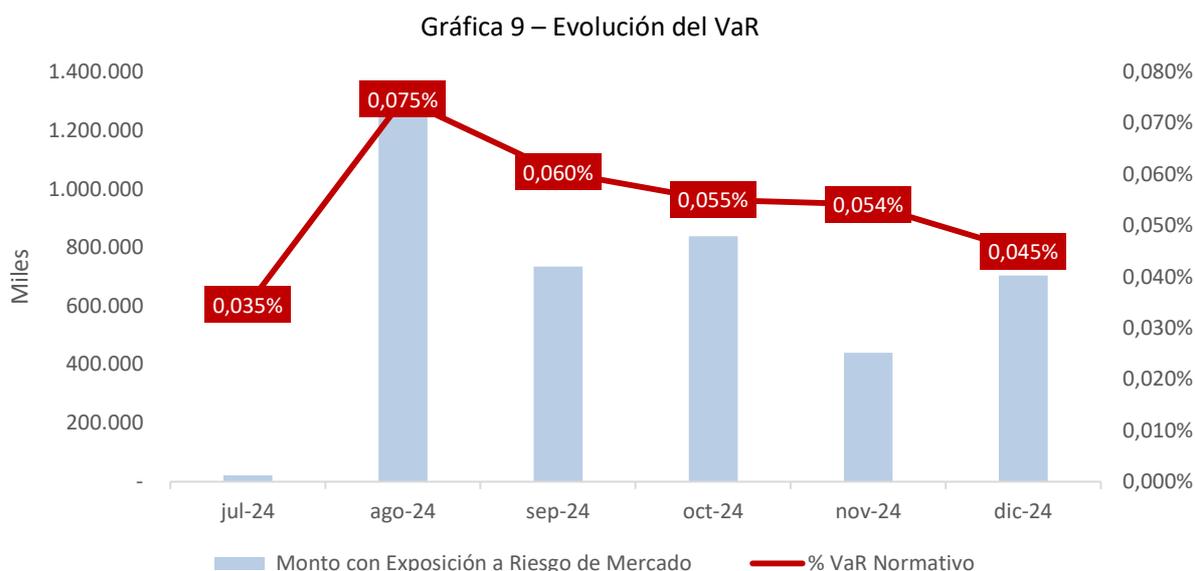
Si bien los activos principales en los que invierte el Fondo no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, el Fondo puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja en proporción frente al nivel de activos y a los factores 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; para lo cual el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento.

"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.

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. 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 PWPREI. La Junta Directiva aprueba los límites de valor en riesgo para el Fondo.

Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) 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, 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 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.



Fuente: Progresión SCB S.A.

2.3.1.2. 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.

"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.

Teniendo en cuenta que los activos principales del fondo no son transados por bolsa, estos pueden considerarse como títulos de relativa iliquidez; así mismo, la inversión en el Fondo es de baja liquidez y 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. 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 realizó el seguimiento 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.

2.3.1.3. 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 por lo cual el riesgo de crédito contraparte del Fondo es **moderado**.

Este riesgo se mitiga 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.

2.3.1.4. 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.

"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 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 el retiro; teniendo el límite máximo de participación por inversionista definido para el Fondo se considera que la exposición a este riesgo es **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.

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

2.3.1.5. 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 de administración de Riesgo Operacional que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 025 de 2020 y en el Capítulo XXIII - Reglas relativas a la Administración del Riesgo Operacional. 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 operacional mediante capacitaciones mensuales y anuales a todos los funcionarios de Progresión.

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

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

2.1.1.6 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:

"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.

- 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:

- 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.

Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo:

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**

"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.

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 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

3. 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 75% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo el 60%). Sin embargo, durante el periodo, se presentó un exceso en el porcentaje mínimo que se debe tener en activos principales inmobiliarios y en Bancos y/o Compañías de Financiamiento. Lo anterior, se debió al vencimiento en el pacto de recompra y venta del 26.46% de los derechos inmobiliarios, como medida mitigante se realizaron nuevas operaciones.

Composición del Portafolio

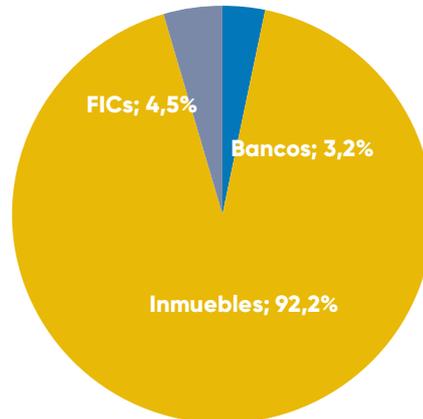
Al corte de 31 de diciembre de 2024, el 92,2% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios, el 3,2% se encuentra invertido en cuentas de ahorro y corrientes de entidades bancarias y el 4,5% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija. Por otro lado, al corte de 31 de diciembre de 2023, el 70,6% del portafolio se encontraba invertido en activos inmobiliarios, el 29,4% se encontraba invertido en cuentas de ahorro y corrientes de entidades bancarias y el 0,01% en Fondos de Inversión Colectiva abiertos de renta fija.

Las variaciones observadas entre los periodos se dan como resultado de las nuevas inversiones realizadas durante el año 2024

"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 10 – Composición del portafolio II SEM 2024

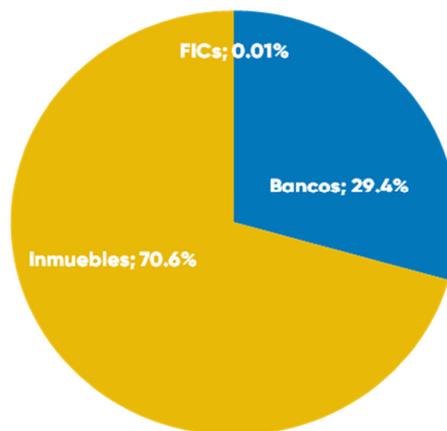
Composición del Portafolio 31-12-2024



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 11 – Composición del portafolio II SEM 2023

Composición del Portafolio 31-12-2023



Fuente: Progresión SCB S.A.

Portafolio de Inmuebles

En cuanto a las principales inversiones el Fondo de Inversión Colectiva Rentar II mantuvo sus inversiones mayoritariamente en el centro comercial Paseo Villa del Rio L 212 y 212ª con una participación de 32,47% seguido de la cesión de derechos fiduciarios FA-166 en dos tramos con una participación del 27,93% y 22,35 en 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.

Tabla 3 – Portafolio de inversiones

Principales Inversiones del FIC	Ponderación
CC PASEO VILLA DEL RIO L-212A	32,47%
32.43% FA-166 JOSE ANTONIO C	27,93%
22.47% FA-166 JOSE ANTONIO C	22,35%
CREDICORP CAPITAL	4,51%
LOCAL M48 C.C. AQUARELA	3,94%
LOCAL P50 C.C. AQUARELA	2,78%
LOCAL P49 C.C. AQUARELA	2,78%
BANCO COOMEVA	2,76%
BANCOLOMBIA	0,27%
BANCO BBVA COLOMBIA	0,21%

Fuente: Progresión SCB S.A.

Por otra parte, el plazo promedio ponderado del portafolio incluyendo disponible al 31 de diciembre de 2024 se encontraba en 6.702,283 días, dando cumplimiento con el límite de mantener una duración menor a 10.800 días y siendo mayor al plazo promedio del segundo semestre de 2023 cuando se ubicó en 5.413,300 días.

Tabla 4 – Plazo promedio del portafolio

Periodo	Plazo Promedio Con Disponible		Plazo Promedio Sin Disponible		Duración
	Días	Años	Días	Años	Años
2023	5413,300	14,831	7655,100	21,000	21,000
2024	6702,283	18,362	6927,076	18,978	18,978

Fuente: Progresión SCB S.A.

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

Tabla 5 – Inversiones por plazo

Inversiones por Plazos	II Semestre 2023	II Semestre 2024
1-180 días	0,02%	4,67%
181-365 días	0,00%	0,00%
1-3 Años	0,00%	0,00%
3-5 Años	0,00%	0,00%
más de 5 Años	99,98%	95,33%

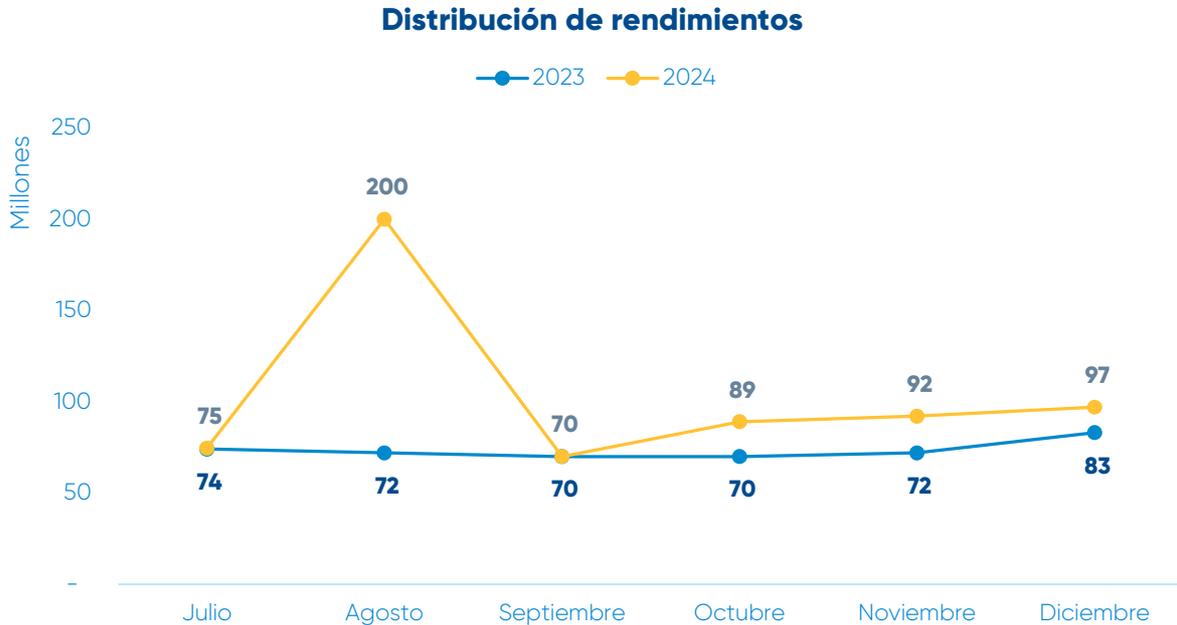
Fuente: Progresión SCB S.A.

4. Distribución rendimientos

Durante el segundo semestre de 2024 se distribuyeron rendimientos por \$622.502 miles los cuales representan un incremento de 41,16% con respecto a lo distribuido en el segundo semestre del año 2023 por valor \$441.002.

"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 12 – Distribución de rendimientos



Fuente: Progresión SCB S.A.

5. Estados Financieros

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

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

- a. 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 usufructúo.
- b. 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.
- c. 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	15.799.074	100,0%	13.362.445	100,0%	18,2%
Activo Corriente	1.408.721	8,9%	3.962.463	29,7%	-64%
Cuentas Corrientes y de Ahorro	506.348	3,2%	3.910.843	29,3%	-87%
Cuentas por Cobrar	198.002	1,3%	50.010	0,4%	296%
Participación en FICs Abiertos	704.371	4,5%	1.610	0,0%	43649%
Activo no Corriente	14.390.352	91,1%	9.399.982	70,3%	53%
Propiedades de Inversión	14.390.352	91,1%	9.399.982	70,3%	53%
Otros Activos	-	0,0%	-	0,0%	0%
Total Pasivo	156.084	1,0%	42.618	0,3%	266,2%
Patrimonio	15.642.990	99,0%	13.319.827	99,7%	17,4%

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del fondo al 31 diciembre de 2024 presentó un valor de \$15.799.074 miles, el cual registró un incremento del 18,2 % frente al presentado al 31 de diciembre de 2023 por valor de \$13.362.445 miles, generado por el aumento en el valor razonable de los activos de inversión (inmuebles) y el ingreso de nuevos aportes.

El activo se encuentra concentrado en un 91,1% en las propiedades de inversión (activos materiales) los cuales presentaron una disminución de 53% respecto al cierre del año 2023, debido a la valoración de los inmuebles a la TIR proporcionada por PIP, de otra parte, el 3,2% del activo está representado por los recursos disponibles en cuentas de ahorro remuneradas.

El FIC registró un pasivo al 31 de diciembre de 2024 por valor de \$156.084 miles el cual se compone de comisiones e impuestos, con un aumento un 266,2% respecto al registrado en el cierre del 31 de diciembre de 2023 por valor de \$42.618 miles.

Para el cierre del segundo semestre del 2024, el FIC presentó un patrimonio por valor de \$15.642.990 miles, el cual representa un incremento del 17,4% con respecto al cierre del año anterior, como consecuencia de la valorización de los activos del fondo.

El estado de resultados del fondo debe ser analizado bajo las siguientes premisas:

- 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.

"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.

- b. Los gastos de fondo corresponden a los estipulados en el reglamento del fondo y los cuales se describen a continuación:
1. El costo del contrato de depósito de los valores que emite el Fondo, así como lo 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 de Inversión Colectiva, cuando las circunstancias así lo exijan.
 9. El valor de los seguros y amparos de los activos del fondo de inversión colectiva, distintos de la cobertura a que se refiere el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010.
 10. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo de Inversión Colectiva y en todas aquellas transacciones que se deriven de la operación del Fondo, incluidos aquellos por operaciones de endeudamiento que realice en Fondo.
 11. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas, en los casos en que dichas reuniones no se originen por actuaciones de la Sociedad Administradora.
 12. Los impuestos, contribuciones, valorizaciones y en general cualquier tributo o carga que gravan directamente los valores, los activos o los ingresos del Fondo de Inversión Colectiva o el Fondo mismo en atención a su existencia u operación.
 13. Las comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y realización de operaciones, en las que se incluyen las comisiones de estructuración, corretaje o intermediación para la adquisición o venta de activos inmobiliarios, así como la participación en sistemas de negociación, información, autorregulación u operación financiera o bursátil. Para la escogencia y remuneración de los intermediarios con los cuales se realizarán las operaciones del Fondo, el Comité de inversiones deberá aprobarlos y la Sociedad Administradora aplicará los cupos de Contraparte aprobados por la Junta Directiva, los cuales son establecidos por el modelo de análisis adoptado por la dicha sociedad, Para el caso de las firmas comisionistas de bolsa el precio de cierre de las operaciones tiene incluido el valor de la remuneración.
 14. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo pasivos, simultáneas pasivas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas, si hay lugar a ello.
 15. Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionadas con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.
 16. Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello

"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.

17. Los gastos asociados a la liquidación del Fondo
18. Los gastos asociados al Comité de inversiones relacionados a la remuneración de sus miembros que tengan la calidad de miembros externos e independientes de la Sociedad Administradora.
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 Proveeduría de Precios para la Valoración de los activos que conforman el portafolio de la Fondo de inversión colectiva, si hay lugar a ello.
21. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del fondo de inversión colectiva.

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

- Comisión previa y fija de 2,5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior. Dicha comisión se liquidará y causará diariamente, pero se cancelará mensualmente a la Sociedad Administradora.

Tabla 7 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (P&G)	31/12/2024	%	31/12/2023	%	2024/2023
Ingresos Operacionales	3.921.928	100,0%	1.836.242	100,0%	113,6%
Arrendamientos	1.260.072	32,1%	904.468	49,3%	39%
Valorización de Inmuebles	2.504.522	63,9%	559.626	30,5%	348%
Rendimientos en cuentas de Ahorro	131.373	3,3%	355.573	19,4%	-63%
Rendimientos FICs Abiertos	25.961	0,7%	16.196	0,9%	60%
Recobros y recuperaciones	-	0,0%	378	0,0%	-100%
Gastos Operacionales	518.649	100,0%	427.281	100,0%	21,4%
Comisión de Administración	336.324	64,8%	293.670	68,7%	15%
Impuestos y Tasas	102.241	19,7%	59.485	13,9%	72%
Comité de Inversiones	26.000	5,0%	24.000	5,6%	8%
Otros	21.246	4,1%	13.928	3,3%	53%
Revisoría Fiscal	15.052	2,9%	13.333	3,1%	13%
Avaluos	11.600	2,2%	5.668	1,3%	105%
Custodia de Títulos	2.442	0,5%	1.983	0,5%	23%
Gastos Bancarios	1.823	0,4%	1.537	0,4%	19%
Seguros	1.754	0,3%	7.160	1,7%	-76%
Trámites Legales	105	0,0%	131	0,0%	-20%
Servicios de Información	62	0,0%	6.383	1,5%	-99%
Ajustes	-	0,0%	4	0,0%	-100%
Ganancias o Perdidas	3.403.279		1.408.961		141,5%

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 31 de diciembre de 2024, se registraron ingresos por valor de \$3,921,928 miles, lo cual representa un incremento del 113,6% en comparación con los ingresos generados al 31 de diciembre de

"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.

2023, que fueron de \$1.836.242 miles. Este aumento se debe a la venta de un porcentaje de los derechos fiduciarios del Sr. José Antonio Cubillos, así mismo se generó la valoración de los inmuebles teniendo en cuenta la TIR de valoración entregada por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV. Por otra parte, los ingresos por arrendamiento cerraron el segundo semestre de 2024 en \$1.260.072 miles, aumentando un 39% respecto al cierre de 2023, por las razones ya expuestas.

Los ingresos se encuentran representados con 63,9% correspondientes a la valoración de inmuebles, seguido del 32,1% por los canones de arrendamiento, y en un 3,3% por los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro remuneradas y Fondos de Inversión Colectiva Abiertos.

Los gastos operacionales al 31 de diciembre de 2024 ascendieron \$518.649 miles, los cuales fueron superiores, en un 21,4%, en comparación con el cierre anterior por valor de \$427.281 miles.

Para el final del periodo 2024, el fondo registró una utilidad del ejercicio por \$3.403.279 miles, la cual representa un crecimiento de 141,5% en comparación al cierre de 2023 por valor de \$1.408.961.

6. Información relevante

El Fondo de Inversión Colectiva Rentar II celebró la operación de compraventa/cesión del 32,43% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA-166 José Antonio Cubillos, cuyo subyacente son bienes inmuebles que generan rentas periódicas. La compraventa/cesión de los derechos se realiza con pacto de recompra a favor del vendedor/cedente de los derechos fiduciarios, razón por la cual, este cuenta con un plazo de 4 años contados a partir del momento en que el Fondo fue reconocido como Fideicomitente y Beneficiario del referido Fideicomiso para ejercer su facultad de recomprar dichos derechos. Al ser beneficiario de un porcentaje del Fideicomiso el Fondo se vuelve acreedor de los frutos civiles derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles fideicomitados y el costo de adquisición del inmueble fue por \$4,000,000.

Para el segundo semestre de 2024 se realizó la valoración del inmueble teniendo en cuenta la TIR de valoración entregada por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) del inmueble, el valor razonable al 31 de diciembre de 2024 asciende a \$3.487.191 miles, la disminución en el valor razonable se da como consecuencia del ajuste del valor terminal del contrato debido a que su fecha de terminación es 2025 y se ajusta a la inflación y proyecciones de corto plazo del indicador.

Transacciones con Partes Relacionadas

Al cierre de diciembre de 2024, se mantienen las siguientes transacciones con partes relacionadas:

- Inversión de recursos por parte de la Sociedad Administradora, accionistas o sus familiares:

"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 8 – Partes Relacionadas

Tipo de inversionista	Vlr Fondo 31/12/2024	Inversión parte relacionada	Participación
Relacionados	\$ 15.642.990.172	5.819.016.903	37,20%
Sociedad Administradora		171.117.624	1,09%

Fuente: Progresión SCB SA – Cifras en miles

“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.