

F.I.C. INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR



PROGRESIÓN
Rentar
Fondo de Inversión Colectiva



PROGRESIÓN

Sociedad Comisionista de Bolsa

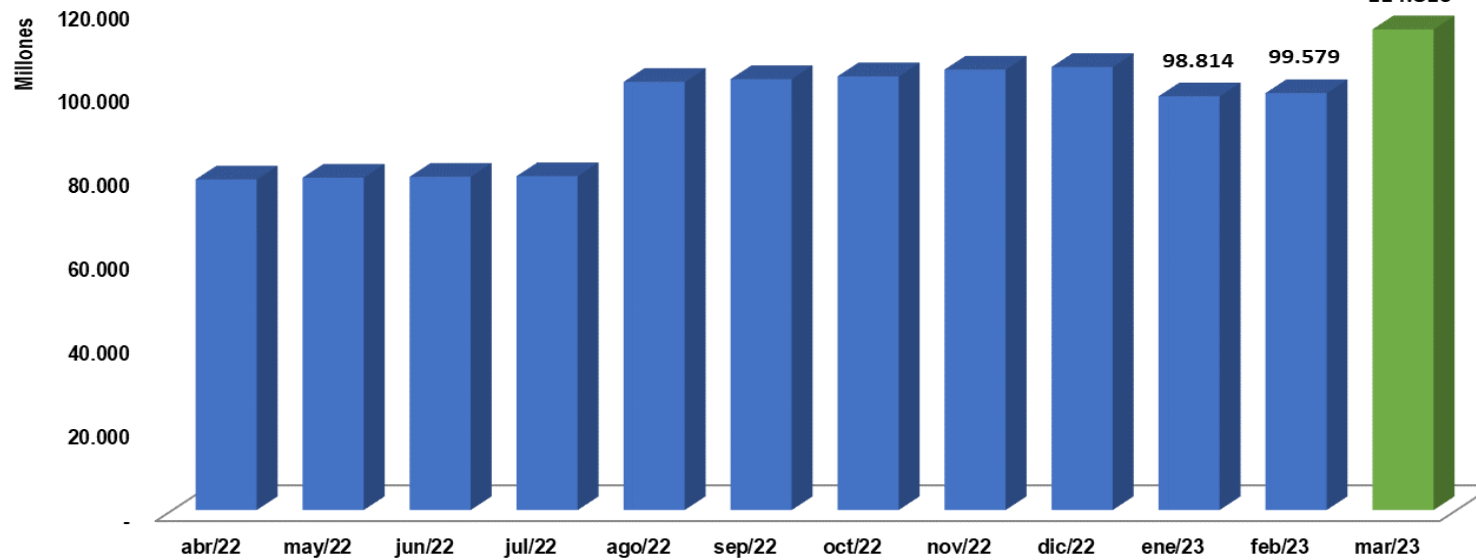
Informe Primer Trimestre 2023
Fondo de Inversión Colectiva
Rentar 2015

Contenido

- I. Estado y análisis del fondo.
- II. Estado y análisis comercial.
- III. Estado y análisis financiero.
- IV. Otros.
- V. Informe riesgos.

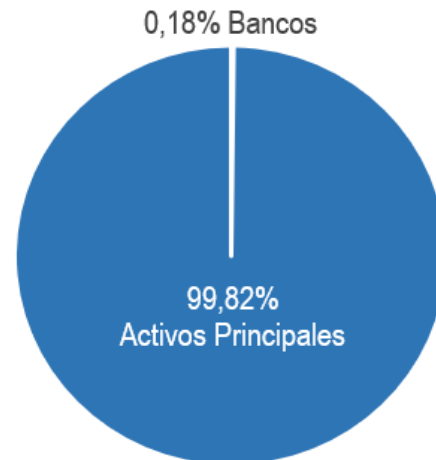


Evolución Valor FIC Rentar 2015



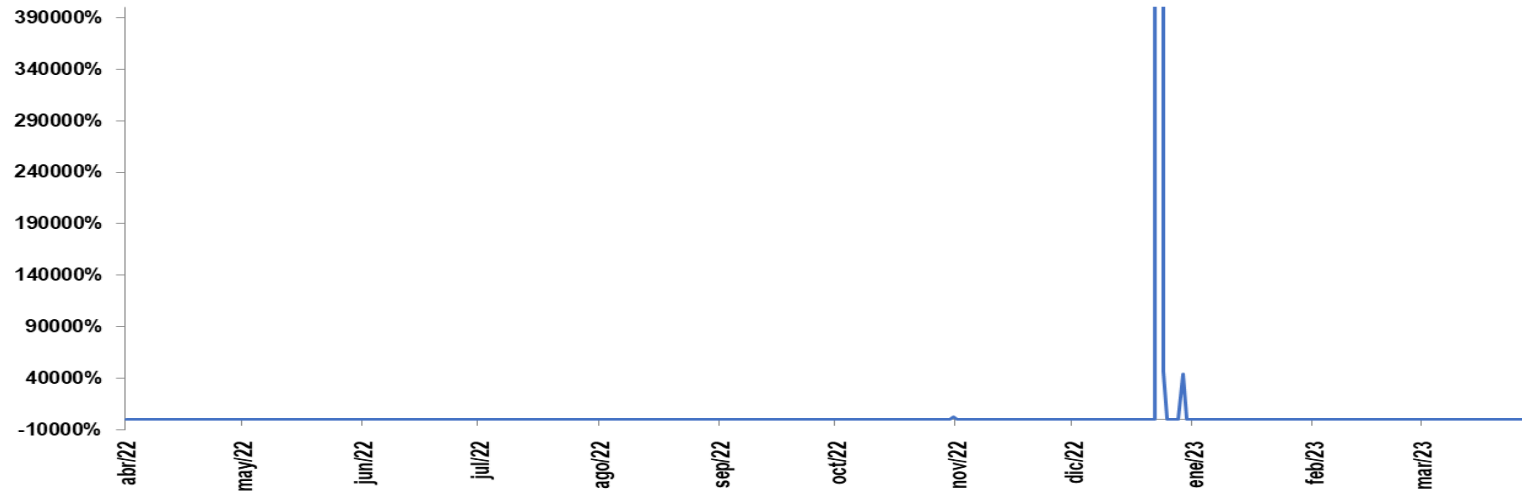
- Al 31 de marzo de 2023 el FIC “Rentar 2015” presentó un valor de COP \$114.810.048m, registrando un aumento de 15,29%, respecto al valor presentado con corte al 28 de febrero de 2023 por COP \$99.579.599m .

Portafolio FIC "Rentar 2015"

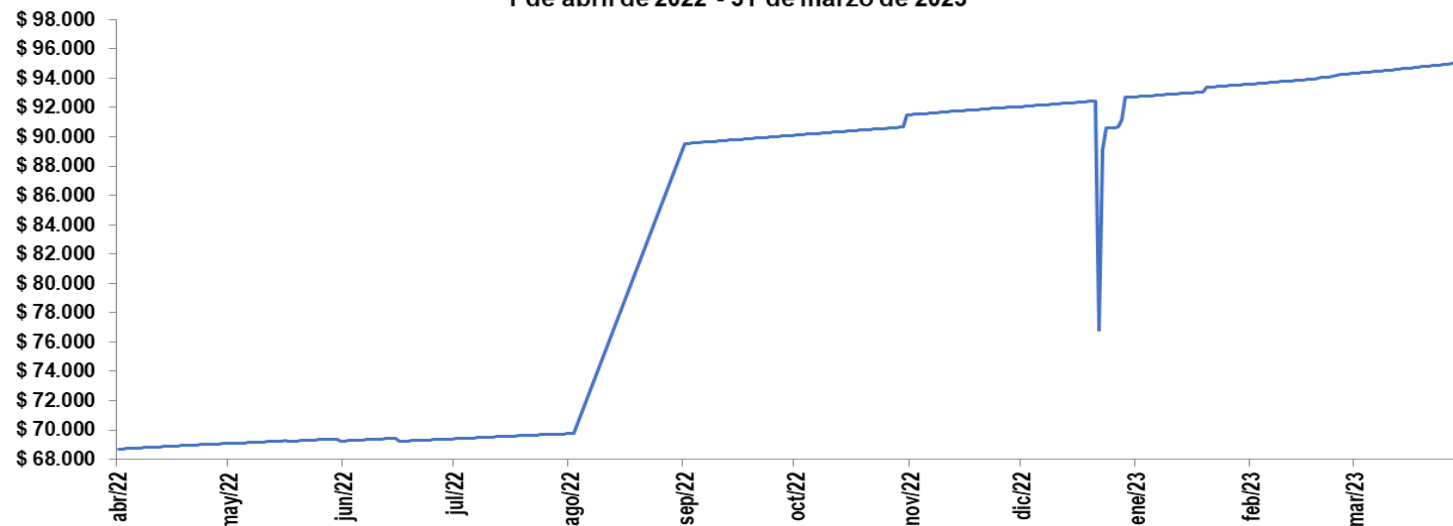


- Los activos principales representan el 99,82% del valor del fondo y los recursos disponibles en Bancos representan el 0,18%

EVOLUCIÓN RENTABILIDAD DIARIA
FONDO DE INVERSION COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO RENTAR 2015
1 de abril de 2022 - 31 de marzo de 2023



EVOLUCIÓN VALOR DE LA UNIDAD
FONDO DE INVERSION COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO RENTAR 2015
1 de abril de 2022 - 31 de marzo de 2023



Rentabilidades

- Al 31 de marzo de 2023, el FIC “Rentar 2015” presentó una rentabilidad a 30 días de 53%, a 180 días de 17,88% y a 365 días de 42,33%

Valor de Unidad

- Al 31 de marzo de 2023, el FIC “Rentar 2015” presentó un valor de unidad por COP \$97.773, logrando un incremento del 5,46% frente al valor con corte a 31 de diciembre de 2022 por COP \$92.715


VITRINAS

LOTE

Ciudad	Dirección	Fecha	Transacción	Valor Compra	VPN 31/Marzo
Bogotá	Carrera 7 # 45-55	7/12/2016	Compra	980.000,00	2.298.743,00
	Calle 134 # 45-95	15/03/2017	Aporte	11.491.155,00	22.235.763,00
	Centro Mayor Centro Comercial LC 1-120	16/03/2017	Aporte	8.156.588,00	12.228.773,00
	Calle 127 # 19 -56 /74	28/12/2021	Compra	15.883.055,00	20.579.605,00



Ciudad	Dirección	Fecha	Transacción	Valor Compra	VPN 31/Marzo
Tunja	Carrera 6 # 51-50 BG 24 (Centro Empresarial Granada)	3/03/2017	Aporte	7.220.707,00	9.274.028,00
	Carrera 6 # 51-50 Vitrinas Comerciales Concesionarios	31/03/2017	Aporte	22.572.694,00	17.263.356,00
	Carrera 6 # 51-50 CE Granada	14/03/2023	Aporte	12.337.581,00	12.450.707,00


BODEGAS

VITRINAS

LOTE

Ciudad	Dirección	Fecha	Transacción	Valor Compra	VPN 31/Marzo
Chiquinquirá	Lote San Felipe - Vereda Tierra de Paez	3/03/2017	Aporte	200.000,00	262.341,00

Ciudad	Dirección	Fecha	Transacción	Valor Compra	VPN 31/Marzo
Villavicencio	Condominio 1A	15/03/2019	Compra	8.705.000,00	13.306.457,00



TOTAL				87.546.780,00	109.899.773,00
-------	--	--	--	---------------	----------------

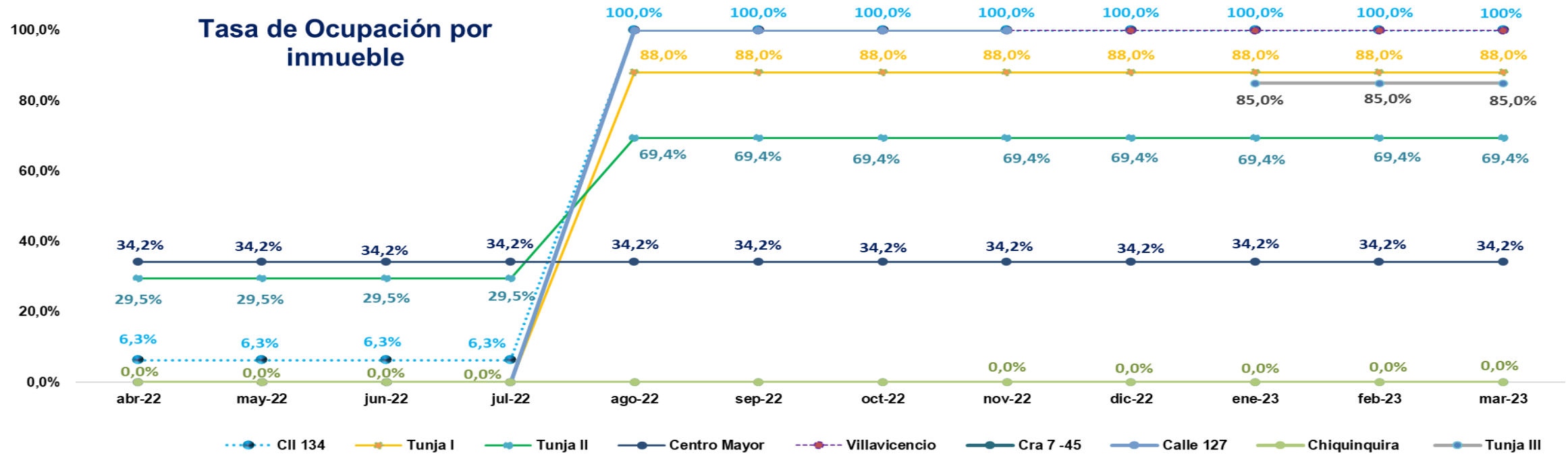

VITRINAS

*Cifras en Miles

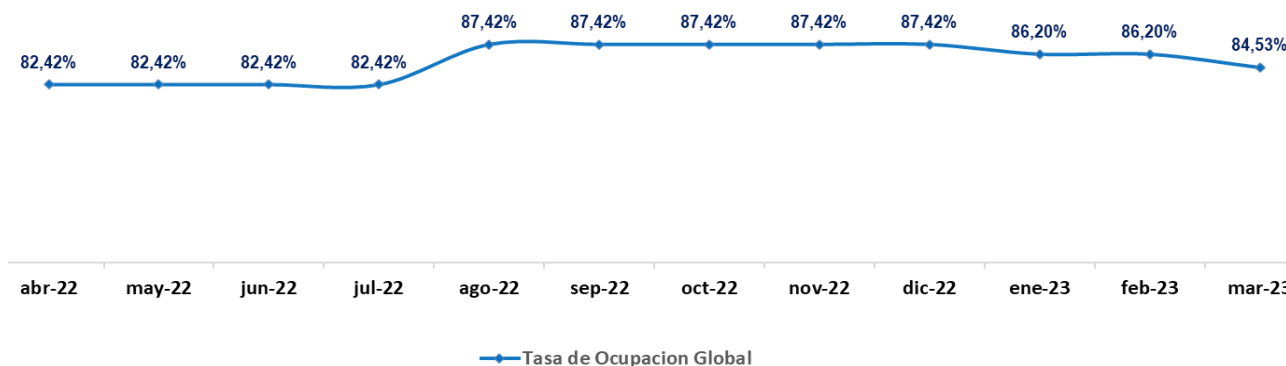
Contenido

- I. Estado y análisis del fondo.
- II. Estado y análisis comercial.
- III. Estado y análisis financiero.
- IV. Otros.
- V. Informe riesgos.





Ocupación Global



- Al 31 de marzo de 2023, de los 51.333,11m² ofertados se encuentran ocupados 45.450,19m²; para un índice de ocupación del 84,53%

**Inmueble****Arrendador/Marca****Área**

Calle 134	ALCIAUTOS – MAZDA	5130,60 mts
Calle 127	ALCALA / HONDA, SUZUKI Y HYUNDAI	2864,8 mts
Centro Mayor	ALCIAUTOS – MAZDA	179 mts
	ALCALA / HONDA, SUZUKI, HYUNDAI Y MOTOS HONDA	368,90 mts
	ALL CAR / CHEVROLET	175,8 mts
Tunja 1	ALBORAUTOS / TOYOTA	3516,80 mts
Tunja I Tunja II	ALBORAUTOS / RENAULT	2963,4 mts
Tunja I Tunja II	ALCALA / HONDA, SUZUKI Y HYUNDAI	2010,60 mts
Tunja III	CASA SOBRE LA ROCA, COLVANES, GOLD MACHINE, LA FABRICA, MAC POLLO, SERVIENTREGA	6030,72 mts
Villavicencio	ALCALA / HONDA, SUZUKI Y HYUNDAI	3279,46 mts

Comité de Seguimiento

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

Ingresos por Cánones de Arrendamiento

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Total
CLL 134	28,158	28,158	28,158	84,474
Tunja II	50,040	50,040	51,593	151,672
Tunja III	68,622	70,258	71,133	210,013
Centro Mayor	57,799	57,799	57,799	173,397
Total	204,619	206,255	208,683	619,557

Ingresos por Contratos Cuentas en Participación

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Total
Alborautos S.A - Tunja I - Tunja II	214,225	-	1,546,789	1,761,014
Alciautos S.A - Calle 134	55,112	-	775,414	830,526
Alcala - CII 127	37,543	-	500,613	538,156
Alcala S.A Tunja II	3,439	-	176,875	180,314
Alcala - Villavicencio	2,554	-	214,265	216,819
Total	312,873	-	3,213,956	3,526,829

Total Ingresos

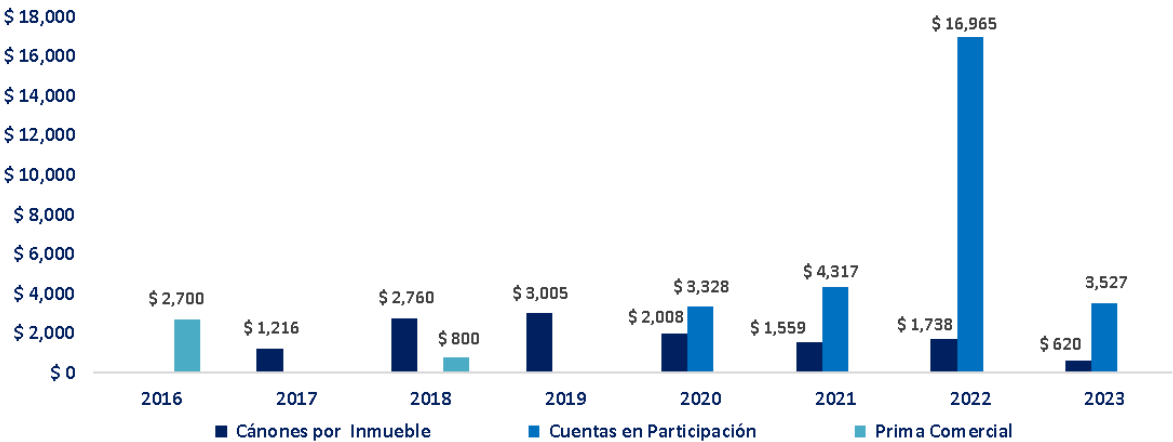


4,146,386

INGRESO	INMUEBLE	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	Total
Cánones por Inmueble	CII 134	-	197,044	423,389	438,458	360,173	318,060	331,330	84,474	2,152,928
	Tunja I	-	108,311	264,375	270,403	79,904	-	-	-	722,993
	Tunja II	-	431,934	952,459	1,012,994	812,294	760,617	712,327	151,672	4,834,296
	Tunja III								210,013	210,013
	Centro Mayor	-	479,074	1,119,339	1,152,862	730,632	480,130	694,098	173,397	4,829,532
	Villavicencio	-	-	-	130,670	24,661	-	-	-	155,331
Cuentas en Participación	Alborautos S.A- Tunja I - Tunja II	-	-	-	-	3,327,985	4,317,312	8,910,740	1,761,014	18,317,052
	Calle 134	-	-	-	-	-	-	5,160,105	830,526	5,990,631
	Villavicencio	-	-	-	-	-	-	1,289,404	216,819	1,506,223
	Alcala S.A Tunja II							788,950	180,314	969,264
	Calle 127	-	-	-	-	-	-	815,782	538,156	1,353,938
Prima Comercial	Contrato Alborautos	1,000,000	-	-	-	-	-	-		1,000,000
	Contrato Alciautos	1,700,000	-	-	-	-	-	-		1,700,000
	Contrato Inmueble Villavicencio	-	-	800,000	-	-	-	-		800,000
Total General		2,700,000	1,216,362	3,559,562	3,005,387	5,335,649	5,876,119	18,702,737	4,146,386	44,542,202

*Cifras en Miles

Acumulado por tipo de Ingreso



Contenido

- I. Estado y análisis del fondo.
- II. Estado y análisis comercial.
- III. Estado y análisis financiero.
- IV. Otros.
- V. Informe riesgos.



Balance General	Saldo 31/03/2023	Vertical 31/03/2023	Saldo 31/12/2022	Vertical 31/12/2022	Horizontal 03/2023 a 12/2022
DISPONIBLE					
Efectivo	232.467	0,20%	1.334.335	1,36%	-82,58%
CUENTA POR COBRAR					
Prediales C. Mayor y Tunja	763.436	0,66%	763.436	0,78%	0,00%
Contratos cuentas en participación	3.815.890	3,32%	295.937	0,30%	1189,43%
Arrendamientos	128.382	0,11%	19.997	0,02%	542,02%
Poliza C. Mayor	13.396	0,01%	13.971	0,01%	-4,11%
INVERSIONES					
Propiedad de inversión	109.899.772	95,57%	95.856.400	97,42%	14,65%
Anticipo a Proveedores	336	0,00%	-	0,00%	0,00%
Gasto pagado por anticipado PIP	3.222	0,00%	6.444	0,01%	-50,00%
Legales - escrituración inmuebles	113.100	0,10%	42.255	0,04%	167,66%
Participación en fondos a la vista	29.476	0,03%	28.172	0,03%	4,63%
TOTAL ACTIVO	114.999.477	100,00%	98.390.029	100,00%	16,88%
PASIVO	189.428	0,10%	414.612	0,12%	-54,31%
Administración SCB	71.821	0,06%	299.760	0,30%	-76,04%
Impuesto sobre las ventas	116.451	0,10%	104.822	0,11%	11,09%
Registro inmueble Yopal	60	0,00%	8.893	0,01%	-99,33%
Ingresos por anticipado por	745	0,00%	745	0,00%	0,00%
Cuentas por pagar a la SCB	351	0,00%	391	0,00%	-10,23%
PATRIMONIO	114.810.049	99,84%	97.975.418	99,58%	17,18%
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	114.999.477	99,94%	98.390.030	99,70%	16,88%

*Cifras en Miles

- Al 31 de marzo el activo del fondo registró un valor de Cop 114.999.477m , el cual se encuentra concentrado en:
 - 95,57% en inversiones en ocho (12) activos inmobiliarios.
 - 3,32% en contratos cuentas en participación
 - 0,20% en recursos disponibles.
 - La cartera corresponde a:
 - Cop 763.436m predial C. Mayor y Tunja.
 - Cop 3.815.890m contratos cuentas en participación.
 - Cop 128.382m de arrendamientos y pagos recibidos a la espera de certificaciones.
- El fondo presentaba un patrimonio por valor de Cop 114.810.049m y un pasivo por Cop 189.428m correspondiente a:
 - Cop 166.451m IVA sobre las ventas
 - Cop 71.821m Administración SCB

Acumulado año 2023

Estado de Resultados	Marzo	Total	Vertical
INGRESOS DE OPERACIONES	4.122.141	5.849.809	100,00%
Valorización	700.728	1.707.096	29,18%
Contratos cuentas en participación	3.213.955	3.519.952	60,17%
Cánones	206.897	617.771	10,56%
Rendimientos	561	1.487	0,03%
Recuperación gastos	-	3.503	0,06%
GASTOS DE OPERACIONES	84.585	127.529	2,18%
Impuestos prediales	7.088	7.088	5,56%
Comisión administración SCB	74.511	104.226	81,73%
Revisoria fiscal	-	8.005	6,28%
Mantenimiento y reparaciones	152	1.572	1,23%
Valoración PIP	1.130	3.383	2,65%
Custodia de valores	307	925	0,73%
Servicios públicos	1.397	1.862	1,46%
Legales	-	468	0,37%
GASTOS NO OPERACIONALES	1.116	6.668	0,11%
GANANCIAS O PERDIDAS	4.036.440	5.715.612	97,71%
EXCEDENTES SIN VALORIZACIÓN	3.335.712	4.008.516	

*Cifras en Miles

- Al 31 de marzo de 2023 el fondo registraba ingresos por valor de Cop 5.849.809m de los cuales:

- 60,17% corresponden a los ingresos generados por los contratos de cuentas en participación
- 29,18% corresponden a las valorizaciones de los inmuebles adquiridos.
- 10,56% corresponden a cánones de arrendamiento

- Gastos operacionales por Cop 134.197m correspondientes principalmente a:

- 81,73% comisión administración SCB.
- 6,28% revisoría fiscal.
- 4,84% gastos del custodio, valorador y servicios públicos.

Contenido

- I. Estado y análisis del fondo.
- II. Estado y análisis comercial.
- III. Estado y análisis financiero.
- IV. Otros.
- V. Informe riesgos.



- Se parte de una tasa de ocupación física del 83,93% al 31 de diciembre del 2022. Teniendo en cuenta que todavía no estaba Tunja III.

Calle 134
Valor
razonable
\$21.804
VPN \$13.415

Calle 127*
Valor
razonable
\$9.951
VPN \$6.879

**Centro
Mayor**
Valor
razonable
\$12.023
VPN \$6.723

**Cra 7ma
(Lote)**
Valor
razonable
\$2.250

- Se estiman tasas de crecimiento en la ocupación de inmuebles hasta alcanzar el 90%.

Villavicencio
Valor
razonable
\$13.089
VPN \$8.952

Tunja I
Valor
razonable
\$9.170
VPN \$7.421

Tunja II
Valor razonable
\$17.224
VPN \$13.158

**Chiquinquirá
(Lote)**
Valor razonable
\$259

- Para los inmuebles Calle 127, Villavicencio, Tunja I y II se considero un enfoque de mercado adecuado.
- Para el 2024 y 2025 se esperan unas tasas de ocupación del 90,98% y para el 2026 un incremento hasta el 91,74%.

- Para los inmuebles Cra7 y Chiquinquirá no se realizaron Enfoque de Ingresos.

*Para Calle 127 se tomo en cuenta el 50% del valor del inmueble.

	<u>Calle 134</u>	<u>Cra 7 # 45</u>	<u>Centro Mayor L 120</u>	<u>Centro Mayor Bodega</u>	<u>Calle 127 # 19-74</u>	<u>Calle 127 # 19-56</u>
Avalúo Catastral	14.531.965.000	1.757.136.000	13.988.738.000	93.045.000	6.285.789.000	6.450.452.000
Tarifa	0	0	0	0	0	0
Impuesto	138.053.668	16.692.792	132.893.011	744.360	59.714.996	61.279.294
Descuento	13.805.367	1.669.279	13.289.301	74.436	5.971.500	6.127.929
Descuento adicional	1.381.000	167.000	-	-	-	-
Valor a Pagar	122.867.301	14.856.513	119.603.710	669.924	53.743.496	55.151.365


Para los inmuebles en Bogotá:

- Se realizó el pago el 10 de mayo por un valor total de \$366.893m.
- Se obtuvo un descuento de \$42.485m que corresponde al 10% por pronto pago.

	<u>Tunja I, II y III</u>	<u>Yopal</u>	<u>Villavicencio</u>
Avalúo Catastral	25.040.940.000	22.771.000	1.307.213.000
Tarifa	0,0115	0,0035	0,006
Impuesto	431.956.000	113.856	7.921.000
Descuento	75.123.000	7.970	941.000
Descuento adicional	-	-	-
Valor a Pagar	356.833.000	105.886	6.980.000

El valor del impuesto predial de Tunja será cruzado con el saldo a favor que tiene el fondo en la secretaría de Hacienda del Municipio de la ciudad.

Contenido

- I. Estado y análisis del fondo.
- II. Estado y análisis comercial.
- III. Estado y análisis financiero.
- IV. Otros.
- V. Informe riesgos.





Perfil General de Riesgo

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

El Fondo se enfoca en realizar inversiones a largo plazo, especialmente en contratos sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contratos de arrendamiento o cuentas en participación con participación en ventas o utilidades, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los activos que componen el portafolio de este, entre ellos riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de emisor o crediticio, riesgo de contraparte, riesgo de concentración, riesgo operacional, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, riesgo de seguridad y ciberseguridad, entre otros.

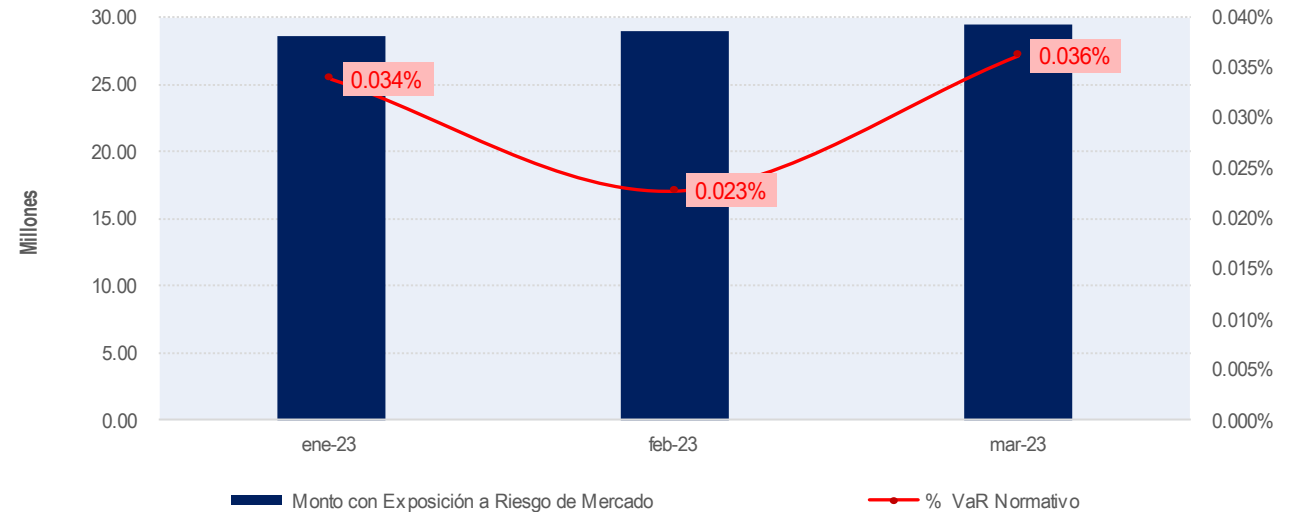


Riesgo de Mercado

Se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el valor de mercado de los activos que conforman el portafolio de inversiones, los cuales son susceptibles a este. Estos cambios en el precio de los instrumentos obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora y pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés y tipos de cambio, así como en cotizaciones y variables de mercado de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.



Evaluación VaR Normativo . FIC Rentar 2015



Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VeR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual para cada uno de los portafolios administrados, mapeando las posiciones activas y pasivas del libro de tesorería, dentro de los factores de riesgo y bandas de tiempo establecidas en el modelo estándar.



Riesgo de Mercado

Durante el periodo analizado, la medición del VaR ha estado dentro de los límites establecidos, las inversiones con exposición a riesgos de mercado se encuentran principalmente expuestas al factor de Fondos de Inversión Colectiva.

El plazo promedio ponderado del portafolio al 31 de marzo de 2022 se encontraba en 9.057 días, dando cumpliendo con el límite de mantener una duración menor a 10.950 días.

Plazo Promedio Ponderado Incluyendo el Disponible		Plazo Promedio Ponderado Incluyendo el Disponible		Duración
Días	Años	Días	Años	Años
9.057,00	24,012	8.825,00	24,178	24,178



La composición por plazos máximos de los activos es la siguiente

Inversión por Plazos	Participación 31.03.2023	Participación 31.03.2022
1 a 180 Días	00,84%	00,83%
181 a 365 Días	00,00%	00,00%
1 a 3 Años	00,00%	00,00%
3 a 5 Años	00,00%	00,00%
Más de 5 años	99,16%	99,17%

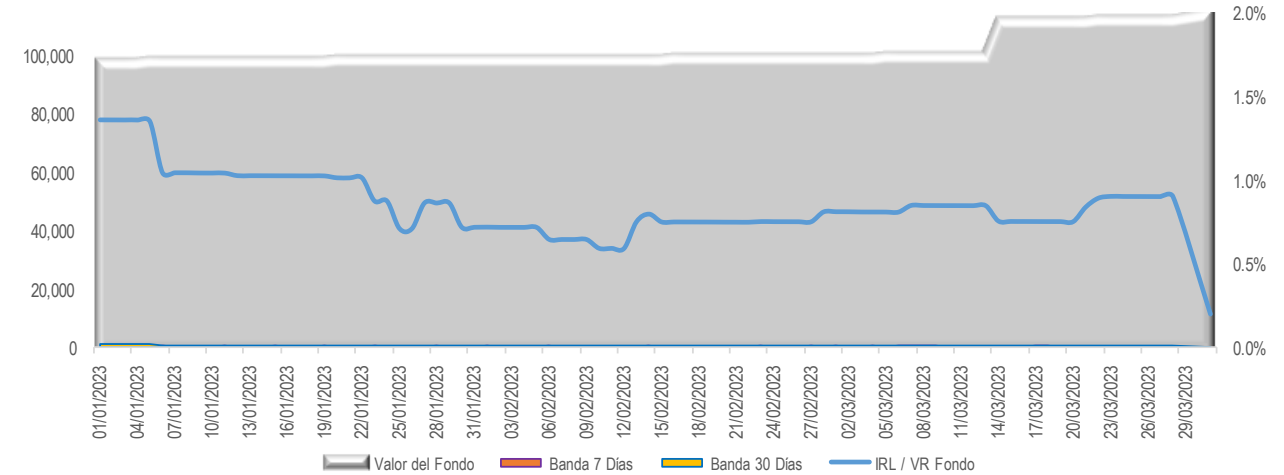


Riesgo de Liquidez

Es la contingencia de no poder cumplir con los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin llegar a afectar el curso de las operaciones o la condición financiera de la entidad. El riesgo de liquidez de fondeo se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles, asumiendo costos inusuales de fondeo.

Teniendo en cuenta que los activos principales del fondo son bienes inmuebles y otros derechos relacionados con inmuebles, estos pueden considerarse como activos de baja liquidez debido a la velocidad de venta de este tipo de activos; así mismo, la inversión en el Fondo es a largo plazo, en consecuencia, no se puede anticipar la formación de un mercado secundario que asegure una amplia negociación de los valores representativos de las Unidades de Participación, basado en lo anterior el riesgo de liquidez del Fondo es alto.

IRL FIC RENTAR 2015



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

Así mismo, durante el periodo de análisis, se continuó realizando seguimientos al comportamiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, así como las posibles cancelaciones o renegociaciones que se puedan presentar con el fin de anticiparse a situaciones de liquidez.



Riesgo de Crédito - Contraparte

Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los derechos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo de Inversión, está determinado por la probabilidad que tiene la parte involucrada de cumplir con las obligaciones que se generan en el derecho.

Ni la Sociedad Administradora, ni el Fondo, pueden garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de alguna parte que tenga obligaciones para con el Fondo de Inversión, por lo cual el riesgo de crédito - contraparte del Fondo es moderado.

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



Riesgo de Concentración por Inversionista

Se presenta cuando algunos inversionistas obtengan una alta participación del total de unidades del Fondo, sin que sea superior al monto máximo previsto en la normatividad legal vigente aplicable según lo previsto en el artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010.

El riesgo afecta al fondo en relación con el valor de la unidad, cuando un inversionista con una alta concentración de participación realiza un retiro afectando los niveles de liquidez del Fondo e incluso obligar a la Administradora a vender activos, para cubrir por lo cual el riesgo del fondo se define como alto.

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



Riesgo Operacional

Este riesgo hace referencia a la probabilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas en el recurso humano, los procesos, la infraestructura física y/o la plataforma tecnológica de la Sociedad Administradora, así como por eventos externos. Dada la experiencia de la Sociedad Administradora, de los terceros vinculados, su estructura, tamaño y las actividades de apoyo, este se considera un riesgo moderado.

Durante el primer trimestre del año 2023 no se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC Rentar 2015.



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

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

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

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



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



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

PROGRESIÓN

Sociedad Comisionista de Bolsa

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

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

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

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