

PROGRESIÓN

Sociedad Comisionista de Bolsa
LE DAMOS VALOS A TU PROGRESO

Informe a los Inversionistas FIC Rentar II

Octubre

Corte : Septiembre 2025

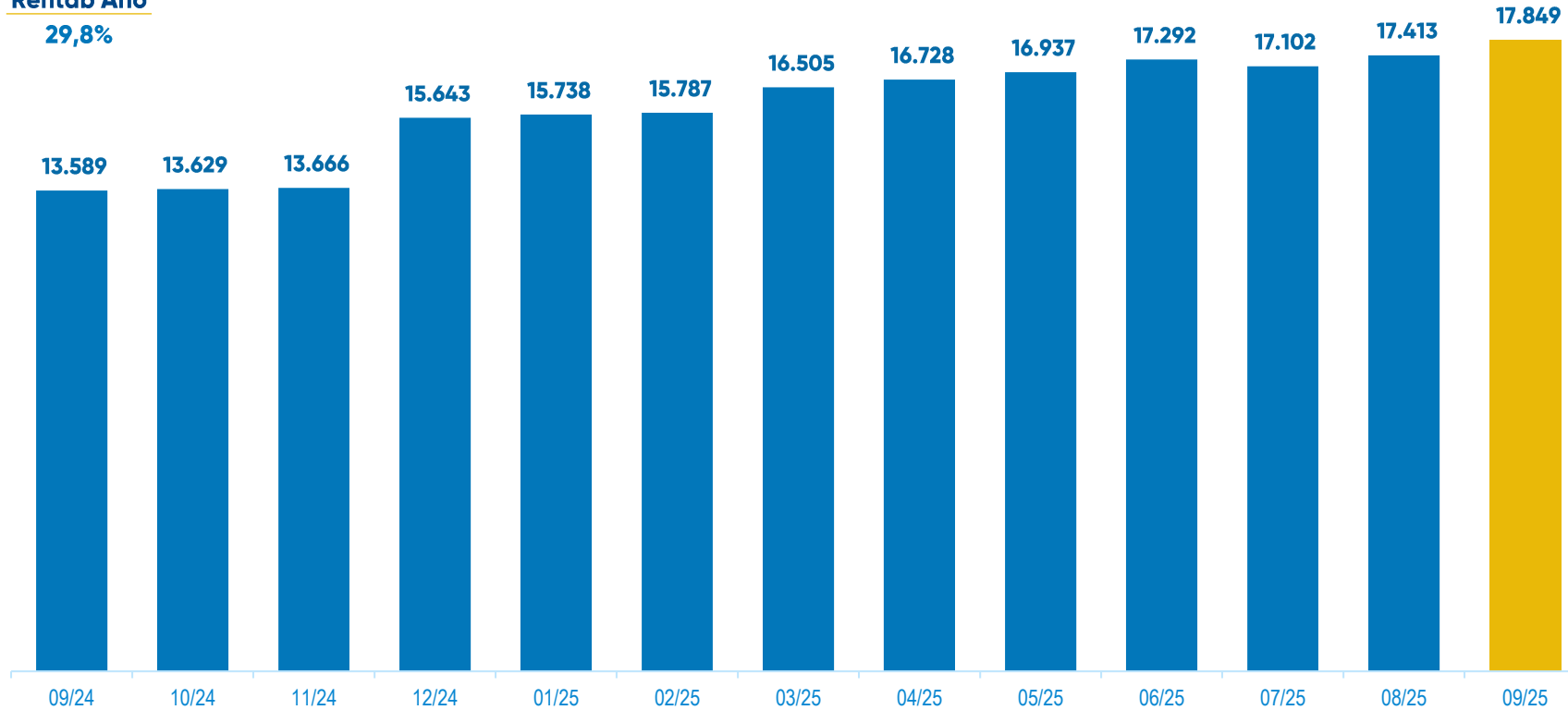
TABLA DE CONTENIDO

- 1 Informe de Gestión Rentar II**
- 2 Estado y análisis Comercial**
- 3 Estado y análisis financiero**
- 4 Desinversiones Periódicas**
- 5 Requerimientos entes de Control**
- 6 Otros**

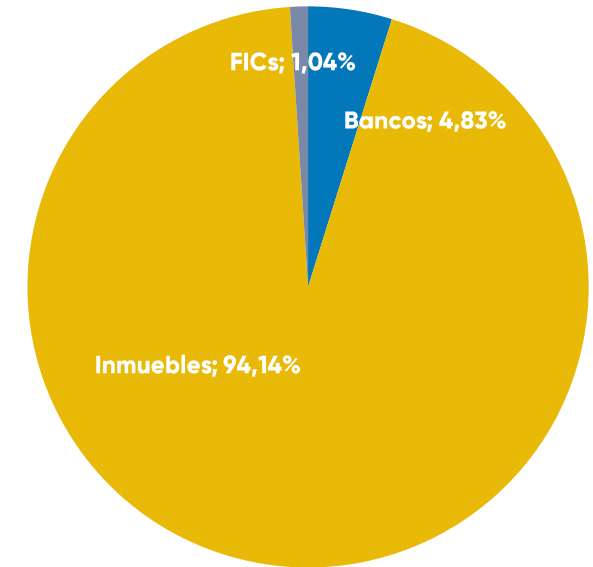
Informe de Gestión FIC Rentar II

Rentab Mes**16,2%****Rentab Año****29,8%**

Evolución Valor del Fondo



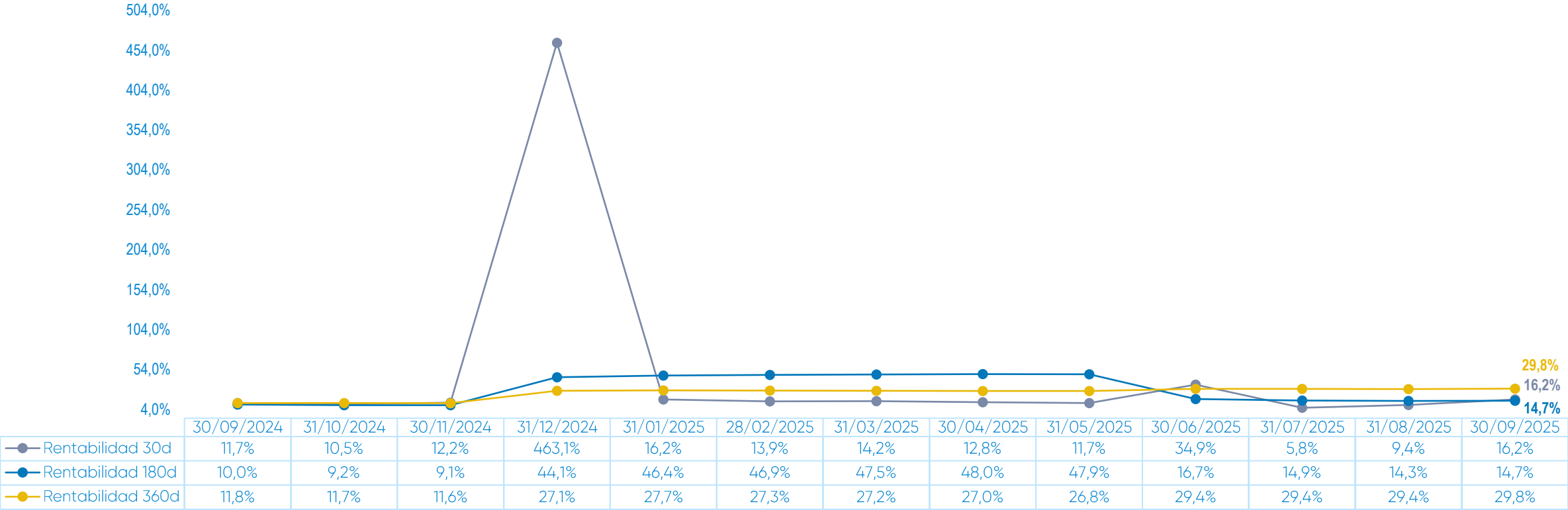
Composición del Portafolio



El valor del fondo presentó un aumento del **2,50%** debido principalmente al ingreso de nuevos inversionistas y a la facturación.

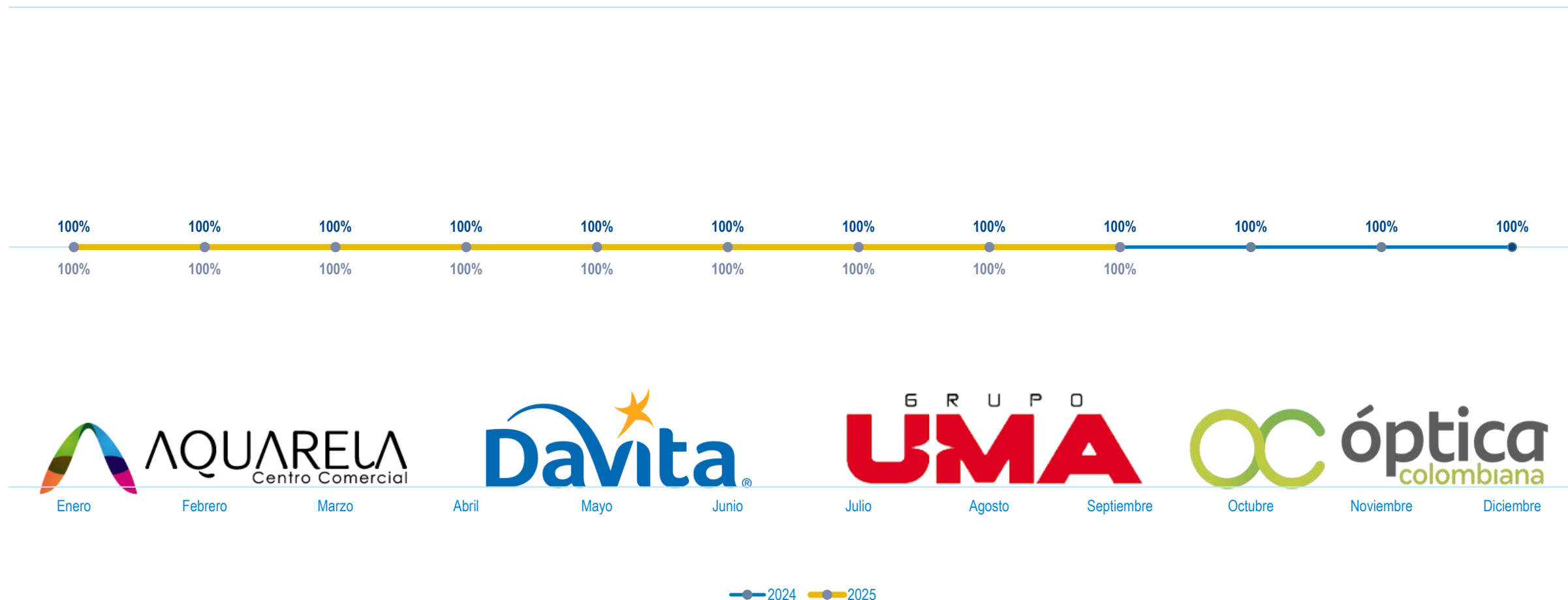
Rentabilidad

Rentabilidades Últimos 12 Meses



Estado y análisis comercial

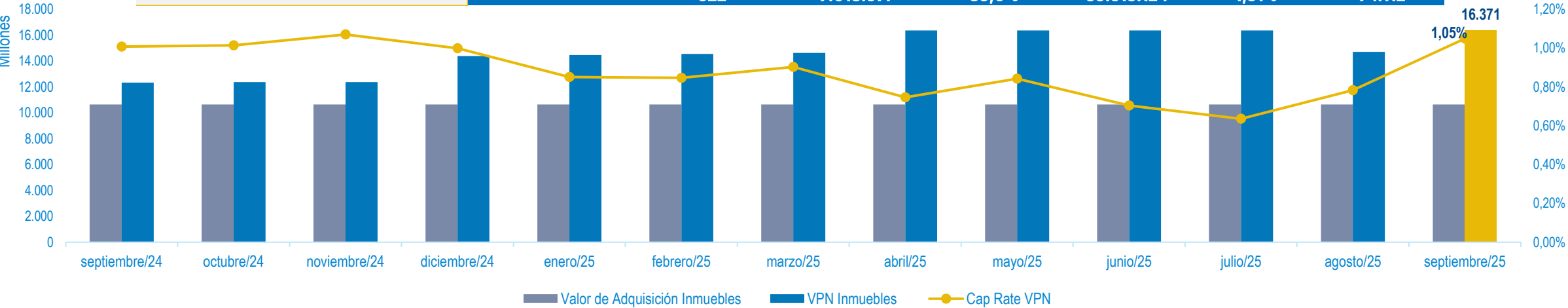
Ocupación de los Inmuebles 2024-2025



Facturación

Inmueble	septiembre/24	octubre/24	noviembre/24	diciembre/24	enero/25	febrero/25	marzo/25	abril/25	mayo/25	junio/25	julio/25	agosto/25	septiembre/25
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	12.506.683	13.685.734	22.355.513	35.926.903	8.402.583	7.655.164	11.226.707	9.807.453	12.913.856	17.419.684	11.558.866	12.190.950	13.714.228
Grupo UMA Arriendo	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	18.691.265	18.691.265	18.691.265	18.691.265	18.691.265	18.691.265	18.691.265	18.691.265	18.691.265
Grupo UMA Ventas	24.008.180	24.067.487	22.356.461	20.215.390	26.082.397	21.460.808	21.391.330	12.827.363	25.369.578	28.298.004	22.906.128	33.509.259	23.246.332
Locales Davita	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	40.000.000	40.000.000	40.000.000	105.193.548
Local Optica Colombiana	0	0	0	0	0	5.468.628	10.937.255	10.937.255	10.937.255	10.937.255	10.937.255	10.937.255	10.937.255
Total	124.282.225	125.520.583	132.479.336	143.909.655	123.176.245	123.275.864	132.246.557	122.263.336	137.911.954	115.346.208	104.093.514	115.328.729	171.782.628
VPN Inmuebles	12.329.483.880	12.374.362.399	12.374.362.399	14.390.352.255	14.473.998.209	14.550.125.634	14.635.085.929	16.371.029.522	16.371.029.522	16.371.029.522	16.371.029.522	14.717.957.665	16.371.029.522
Valor de Adquisición Inmuebles	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661	10.645.608.661
Cap Rate VPN	1,01%	1,01%	1,07%	1,00%	0,85%	0,85%	0,90%	0,75%	0,84%	0,70%	0,64%	0,78%	1,05%
Cap Rate Valor de Adquisición	1,17%	1,18%	1,24%	1,35%	1,16%	1,16%	1,24%	1,15%	1,30%	1,08%	0,98%	1,08%	1,61%
Total Canones de Arrendamiento	124.282.225	125.520.583	132.479.336	143.909.655	123.176.245	117.807.236	121.309.302	111.326.081	126.974.699	104.408.953	104.093.514	115.328.729	171.782.628
IVA	23.613.623	23.848.911	25.171.074	27.342.834	23.403.487	23.422.414	25.126.846	23.230.034	26.203.271	21.915.780	19.777.768	21.912.458	27.281.925
Total Facturación FIC	147.895.848	149.369.494	157.650.410	171.252.489	146.579.732	141.229.650	146.436.148	134.556.114	153.177.970	126.324.733	123.871.282	137.241.187	199.064.553

Inmueble	Tipo Negocio	M2	Valor M2 Avaluo	Participación	Facturación	Cap Rate Mes	m2 Arriendo
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela	Compra Directa	158	7.725.220	100%	13.714.228	1,12%	86.536
Grupo UMA	Compra Directa	355	11.281.872	100%	41.937.597	1,05%	118.080
Locales Davita	Participación	1354	8.049.000	54,9%	105.193.548	1,76%	77.720
Local Optica Colombiana	Compra Directa	62	12.190.500	100,0%	10.937.255	1,46%	177.409
Promedio		622	9.018.697	85,0%	53.615.124	1,31%	94.112



Benchmark

Benchmark septiembre-25		Generalidades			Rentabilidades						
RK	Entidad	Comisión	AUMs	# Invers.	30d	180d	360d	YTD	Gastos T Rent Bruta	% Liquidez	
1	FIC Rentar II	2,50%	17.849	42	16,2%	14,7%	29,8%	14,5%	4,6%	19,7%	1,6%
2	BTG Pactual - Visum Capital	0,09%	1.243.477	1275	14,5%	8,3%	8,8%	8,7%	2,6%	11,6%	0,1%
3	Skandia Comprar para arrendar	1,50%	706.149	1071	11,5%	10,0%	8,1%	11,6%	5,2%	17,4%	1,5%
4	Acciones y valores FIC Sirenta	0,20%	90.099	3827	3,7%	5,6%	5,4%	6,8%	1,1%	8,0%	3,3%
5	Credicorp Capital - FIC Inmoval	1,50%	2.123.658	1747	0,8%	3,0%	9,8%	6,5%	7,9%	14,9%	2,0%
6	Davivienda Corredores - FIC Inmob Renta	1,50%	1.114.686	4209	-5,2%	2,7%	7,1%	6,7%	3,4%	10,3%	1,8%
Promedio		1,22%	882.653	2029	6,92%	7,38%	11,49%	9,12%	4,14%	13,64%	1,70%

- Los gastos totales se sitúan 46 puntos básicos por encima del promedio de mercado, alcanzando un **4,6%**. En este rubro se registraron gastos significativos durante el año, como los costos de escrituración del local en Cali, además de algunos gastos que corresponden a años anteriores y que se debieron reconocer en este periodo, lo que ha influido en el promedio de esta categoría.
- La liquidez se posiciono al **1,6%** inferior al promedio **1,70%**. Ya que el portafolio aumento su inversión en inmuebles.
- En términos de rentabilidad mensual, el FIC Rentar II con **16,2%** ocupo el 1ºer lugar debido al aumento de la facturación y debido al registro en el portafolio del inmueble ubicado en el C.C. Chipichape.
- En la rentabilidad año corrido el FIC Rentar II se posiciona en el primer lugar en el mercado con una rentabilidad del **14,5%** superior en 538 pb al promedio y 290pb al del 2 lugar.

Balance General (en Millones de Pesos)	30/09/2025	%	30/09/2024	%	2025/2024
Total Activo	17.915	100,0%	13.649	100,0%	31,3%
Activo Corriente	1.515	8,5%	1.308	9,6%	16%
Cuentas Corrientes y de Ahorro	284	1,6%	393	2,9%	-28%
Cuentas por Cobrar	34	0,2%	179	1,3%	-81%
Participación en FICs Abiertos	1.198	6,7%	735	5,4%	63%
Activo no Corriente	16.400	91,5%	12.341	90,4%	33%
Propiedades de Inversión	16.371	91,4%	12.329	90,3%	33%
Otros Activos	29	0,2%	12	0,1%	148%
Total Pasivo	66	0,4%	59	0,3%	11,9%
Patrimonio	17.849	99,6%	13.589	99,6%	31,3%

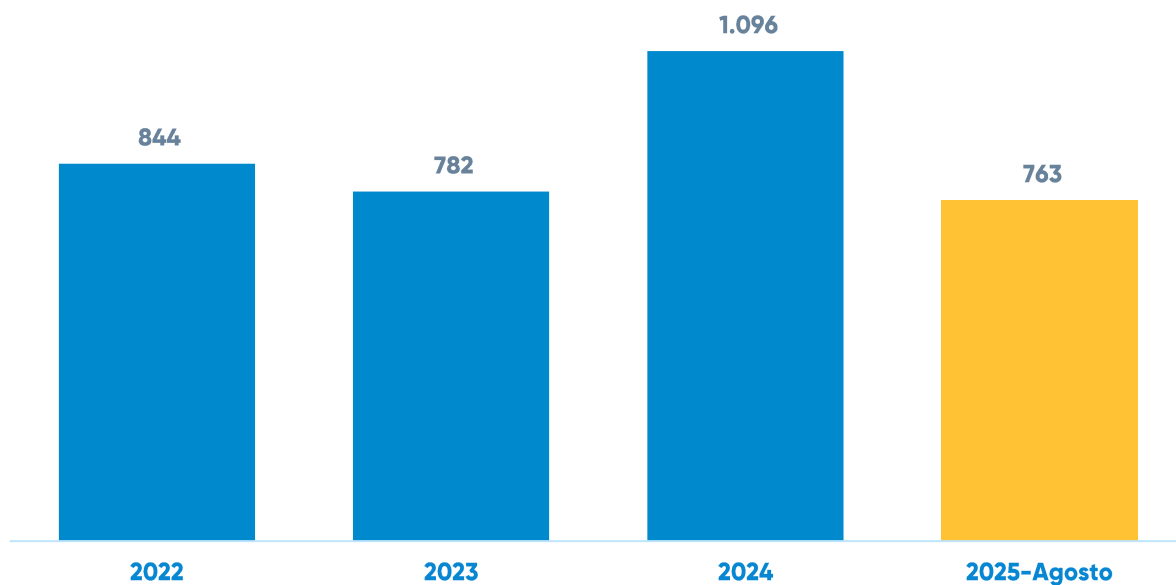
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	17.915	13.649
----------------------------------	---------------	---------------

Estado de Resultados (P&G)	30/09/2025	%	30/09/2024	%	2025/2024
Ingresos Operacionales	2.269	100,0%	1.460	100,0%	55,5%
Arrendamientos	1.165	51,3%	878	60,2%	33%
Valorización de Inmuebles	1.005	44,3%	444	30,4%	127%
Rendimientos en cuentas de Ahorro	74	3,2%	122	8,4%	-40%
Rendimientos FICs Abiertos	26	1,2%	16	1,1%	64%
Gastos Operacionales	583	98,3%	367	100,0%	58,9%
Comisión de Administración	308	52,8%	251	68,5%	23%
Impuestos y Tasas	86	14,7%	59	16,0%	46%
Comité de Inversiones	32	5,4%	20	5,5%	58%
Otros	14	2,3%	12	3,2%	16%
Revisoria Fiscal	12	2,0%	11	3,0%	4%
Avalúos	-	0,0%	10	2,6%	-100%
Custodia de Títulos	3	0,4%	2	0,5%	42%
Gastos Bancarios	1	0,2%	1	0,4%	-6%
Seguros	21	3,6%	1	0,3%	-
Gasto admon locales	7	1,1%	-	0,0%	-
Notariales	92	15,7%	0	0,0%	-
Proveedor de precios de mercado	10	1,7%	0	0,0%	-
Ganancias o Perdidas	1.686		1.093		54,3%

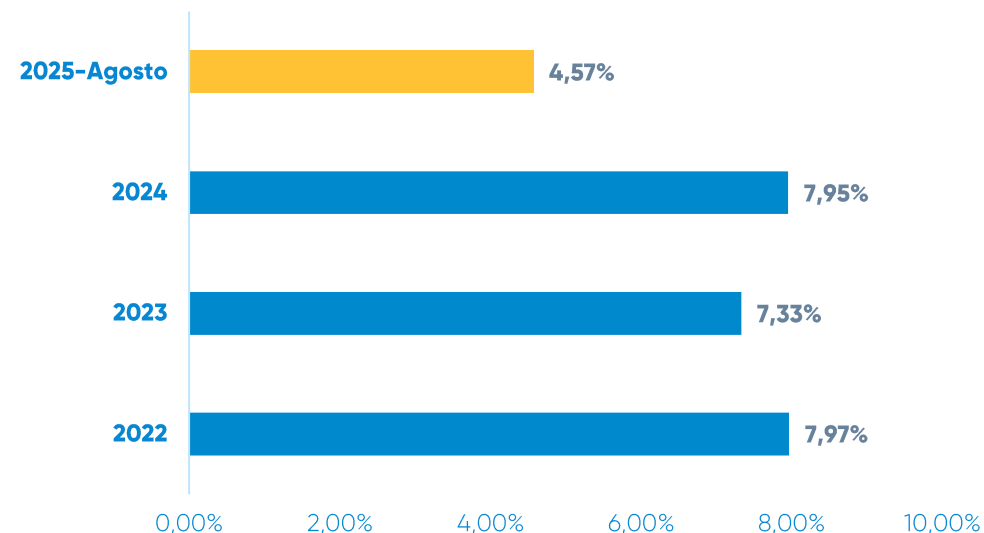
- El total activo presentó un aumento del **31,3%** frente a septiembre del 2024, dado por un incremento en las cuentas de participación en FICs Abiertos. Adicionalmente debido al ingreso en el portafolio del inmueble ubicado en el C.C. Chipichape la cual se reflejaba en cuentas por cobrar paso a la cuenta propiedades de inversión.
- Los pasivos totales sumaron **COP \$66M**, una variación del **11%** en comparación con septiembre del 2024. Esto se dio principalmente, por el pago disminución de las cuentas por pagar frente al mismo periodo año anterior.
- Los ingresos crecieron en un **55,5%** principalmente por el aumento en el concepto de arrendamientos y valorización de inmuebles a septiembre 2024 esto por adquisición de nuevos inmuebles y la valoración de los mismos.
- Los gastos aumentaron en un **58%** debido principalmente a las comisiones de administración, impuestos y a la causación contable de un gasto que tenía el fondo por motivos notariales de febrero 2024, el cual no se había podido registrar. Este gasto se reflejara en los próximos meses. También hubo un aumento de Seguros así como en el pago a los miembros del comité de inversiones.

Desinversiones Periódicas

Histórico Desinversiones Periodicas



Tasa desinversión sobre promedio AUMs



El Fondo Inmobiliario ha mantenido un histórico de desinversiones periódicas equivalente en promedio al 7,5% del valor de los activos administrados, recursos que se giran mensualmente a los inversionistas y que se suman a las rentas periódicas provenientes de los arrendamientos y a las utilidades generadas en las operaciones de venta. Es importante precisar que estas distribuciones representan solo una parte de la rentabilidad total, dado que no todos los flujos pueden ser repartidos, pues se preservan provisiones de liquidez para atender gastos ordinarios y extraordinarios, así como para aprovechar nuevas oportunidades de inversión. A este componente se suma la valorización de los inmuebles, que incrementa el valor patrimonial del Fondo y refuerza la sostenibilidad de largo plazo para los inversionistas.

Requerimientos Entes de Control



A la fecha no se presentan incumplimientos 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.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de inversión colectiva relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos de inversión colectiva no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras- FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo de inversión colectiva está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo de inversión colectiva”

PROGRESIÓN

Sociedad Comisionista de Bolsa

Gracias



www.progresión.com.co



youtube.com/progresionscb



Facebook.com/ProgresionSCB



Instagram.com/progresionscb



LinkedIn/company/progresion-scb



[\(+57\) 300 912 21 21](tel:+573009122121)