



# Informe Primer Trimestre 2021

## Fondo de Inversión Colectiva

### Rentar II

**PROGRESIÓN**

Sociedad Administradora de Inversión S.A.

*Sociedad Administradora*



**Rentar II**





**PROGRESIÓN**  
Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Fondo de Inversión Colectiva  
Rentar II



# Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

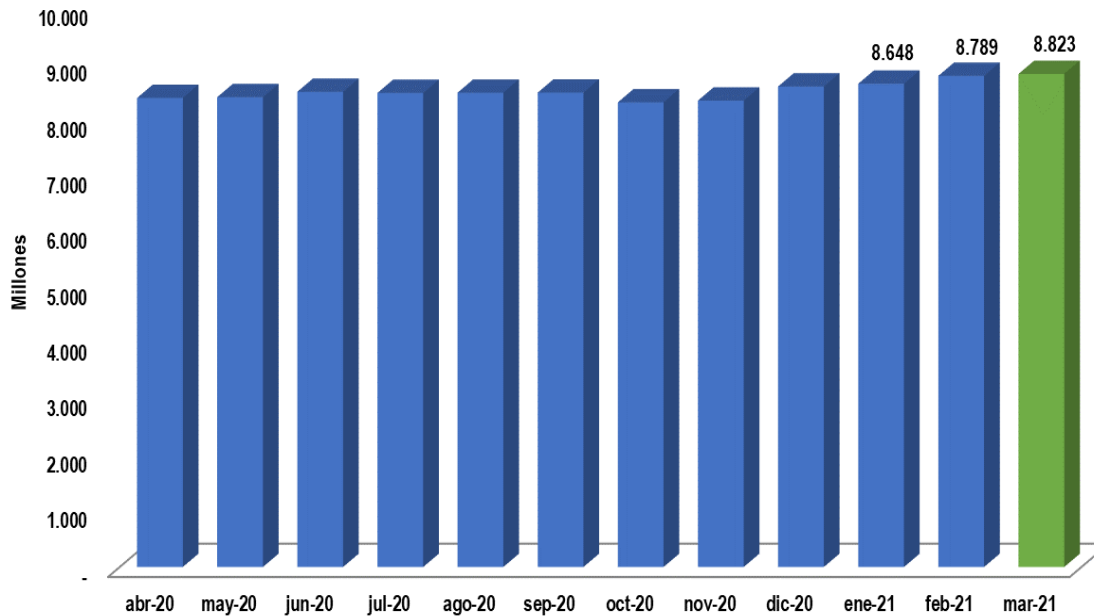
III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros

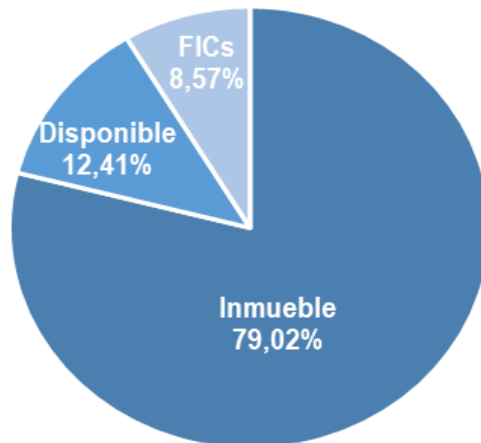


### Evolución Valor FIC RentarII



- Al 31 de marzo de 2021, el FCP CLC presentó un valor de Cop 8.822.779m, reflejando un crecimiento del 2,60% frente al valor registrado al 31 de diciembre de 2020 por Cop 8.598.826m.

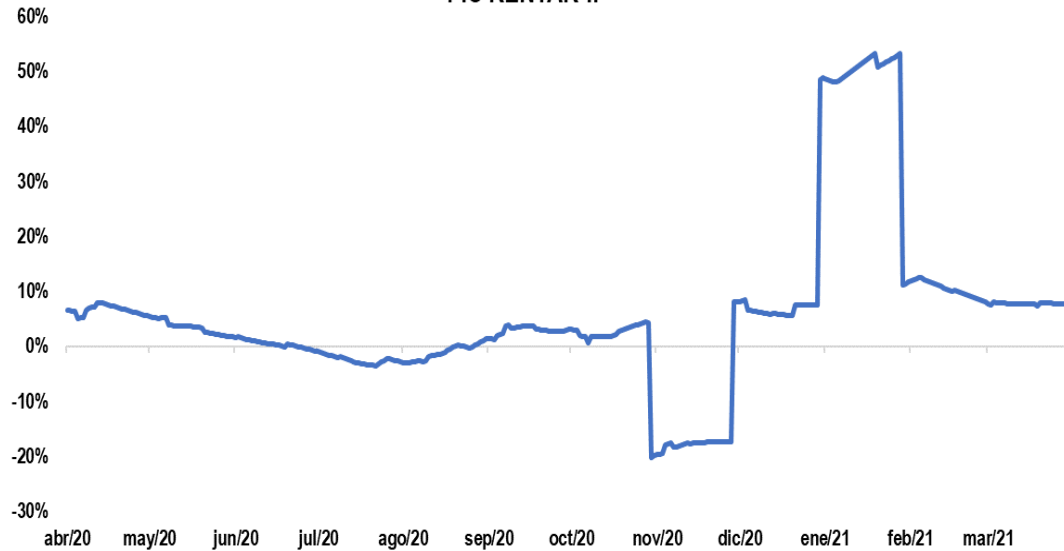
### Portafolio FIC Rentar II



- Actualmente, el portafolio del fondo se encuentra invertido en un 79,02% en propiedades de inversión, en un 12,41% en recursos en bancos y 8,57% en FICs.

\*Información al 31/03/2021

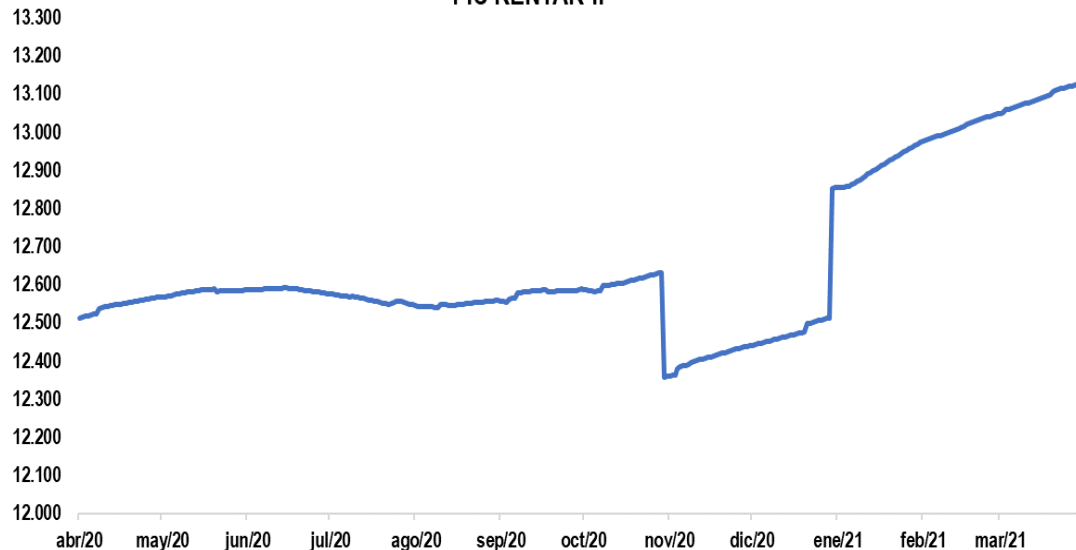
### EVOLUCIÓN RENTABILIDAD 30 DÍAS FIC RENTAR II



## Rentabilidades

- Al 31 de marzo de 2021, el FIC Rentar II presentó una rentabilidad a 30 días del 7,7%, semestral del 8,85% y a un año del 4,93%.

### EVOLUCIÓN VALOR DE LA UNIDAD FIC RENTAR II



## Valor de Unidad

- Al 31 de marzo de 2021, el FIC Rentar II presentó un valor de unidad por Cop 13.128,92, la cual se incrementó en un 2,13% frente al valor registrado al 31 de diciembre de 2020 por Cop 12.855,08.

# Contenido

I Estado y análisis del fondo

**II Estado y análisis comercial**

III Pago impuesto predial

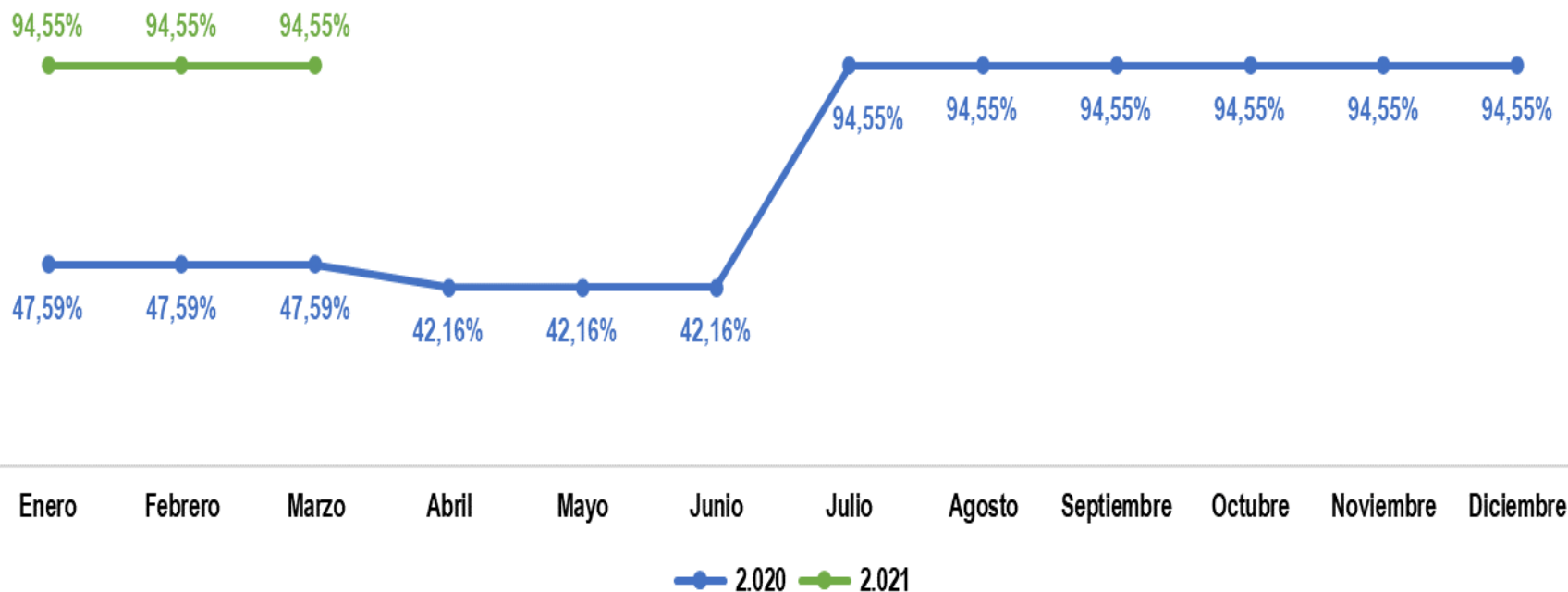
IV Estado y análisis financiero

V Otros





### Ocupación Inmuebles.

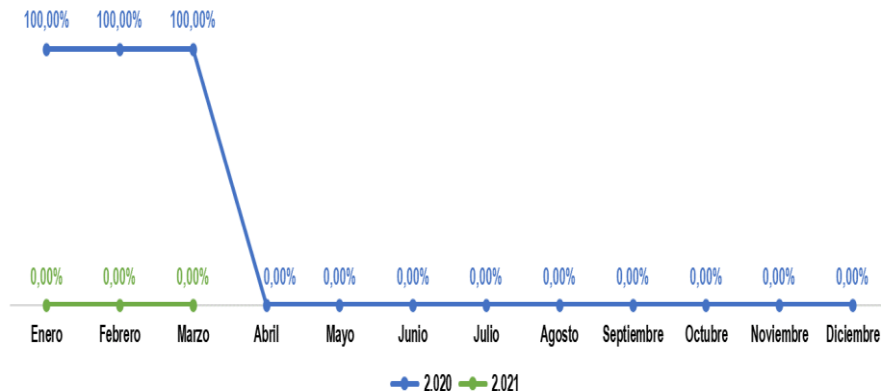


- A marzo de 2021 se tienen arrendados 1.289 M2, para un índice de ocupación del 94,55%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se incrementó en un 98,68%, debido a la adquisición en el mes de julio de 2020 de un inmueble en la ciudad de Bogotá en la zona de Chapinero, el cual se encuentra actualmente arrendado.

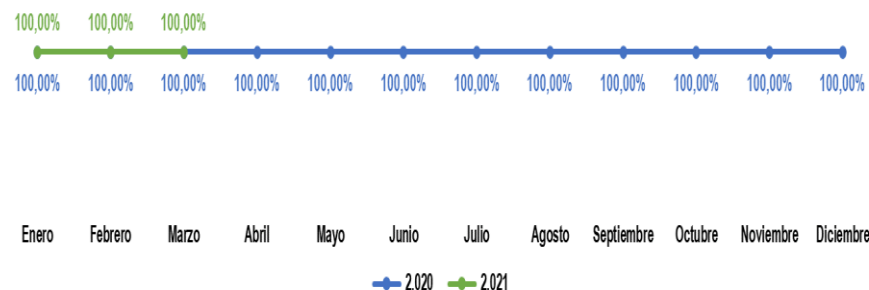


### Ocupación C.C La Estación - Cali

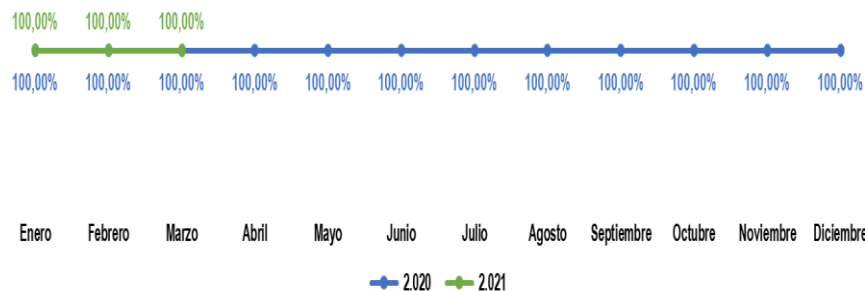
% Ocupación Centro Comercial La Estación  
- Local B1 18



% Ocupación Centro Comercial La Estación  
- Local B1 20



% Ocupación Centro Comercial La Estación  
- Local B1 19



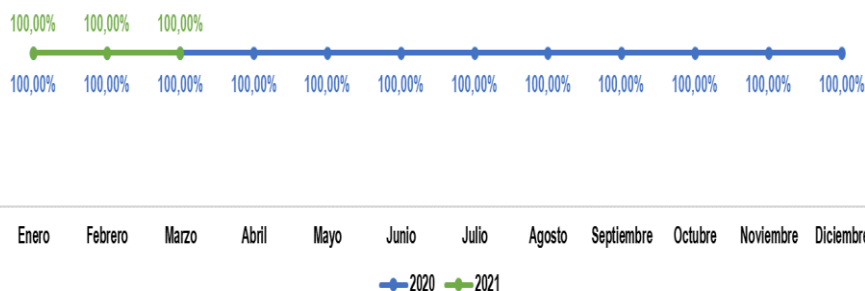
- A marzo de 2021, de los activos adquiridos en el Centro Comercial La Estación, se tienen arrendados 412m2 para un índice de ocupación del 66,67%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación disminuyó en un 33,33%, debido a la entrega por parte de Comfandi en marzo de 2020 del local B1-18.





### Ocupación C.C Aquarela - Cali

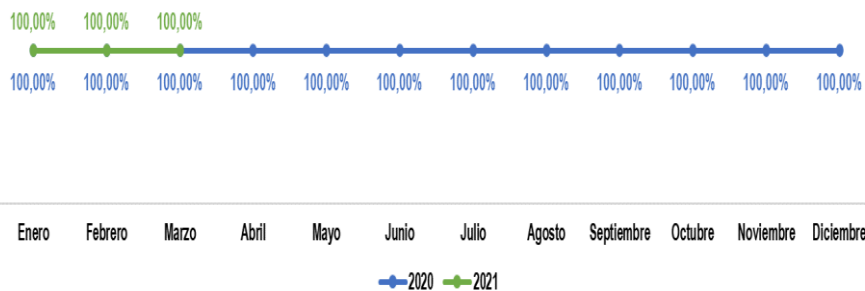
% Ocupación Centro Comercial Aquarela  
- Local M 48



% Ocupación Centro Comercial Aquarela  
- Local P 50

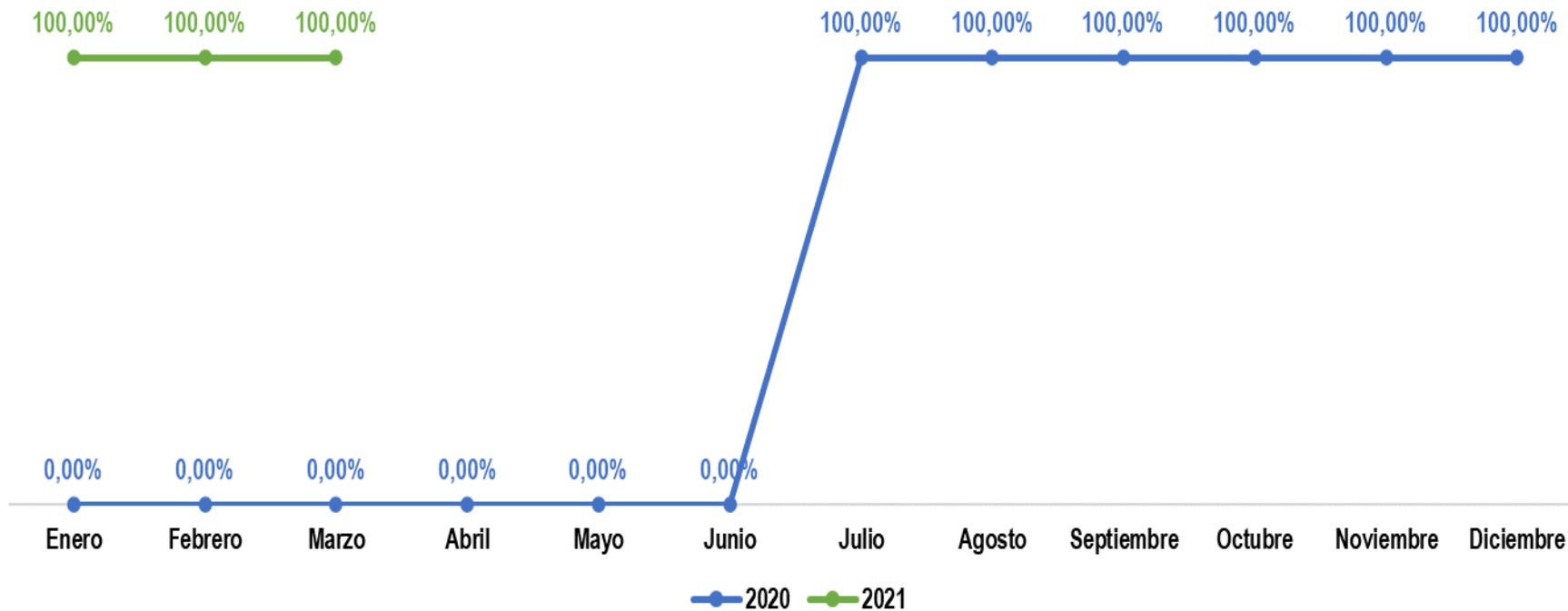


% Ocupación Centro Comercial Aquarela  
- Local P 49



- A marzo de 2021, de los activos adquiridos en el Centro Comercial Aquarela, se tienen arrendados 163m2 para un índice de ocupación del 100,00%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se mantiene.

### Ocupación Chapinero - Bogotá



- A marzo de 2021 se tienen arrendados 714m2, para un índice de ocupación del 100,00%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se incrementó en un 100,00%, debido a la adquisición del inmueble ubicado en la ciudad de Bogotá en el mes de Julio 2020 a través de derechos fiduciarios.

### Facturación inmuebles

Arrendatarios	mar-20	abr-20	may-20	jun-20	jul-20	ago-20	sep-20	oct-20	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21
Comfandi	\$ 3.472	\$ 7.137	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Pasaportes	\$ 14.293	\$ 14.293	\$ 14.293	\$ 14.293	\$ 14.293	\$ 14.293	\$ 14.293	\$ 14.293	\$ 14.293	\$ 14.293	\$ 14.523	\$ 14.523	\$ 14.523
Imerco	\$ 3.962	\$ -	\$ -	\$ 2.323	\$ 4.589	\$ 4.926	\$ 7.666	\$ 10.902	\$ 12.570	\$ 25.000	\$ 3.054	\$ 4.718	\$ 7.246
Dollar City	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 23.468	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000	\$ 30.000
<b>Total</b>	<b>\$ 21.728</b>	<b>\$ 21.430</b>	<b>\$ 14.293</b>	<b>\$ 16.616</b>	<b>\$ 42.350</b>	<b>\$ 49.219</b>	<b>\$ 51.959</b>	<b>\$ 55.195</b>	<b>\$ 56.863</b>	<b>\$ 69.293</b>	<b>\$ 47.577</b>	<b>\$ 49.241</b>	<b>\$ 51.769</b>
Valor Inmuebles Por Portafolio	\$ 3.775.666	\$ 3.799.616	\$ 3.821.769	\$ 3.830.523	\$ 6.821.055	\$ 6.795.677	\$ 6.791.507	\$ 6.790.940	\$ 6.628.253	\$ 6.652.844	\$ 6.904.262	\$ 6.938.745	\$ 6.970.076
Cap Rate	0,58%	0,56%	0,37%	0,43%	0,62%	0,72%	0,77%	0,81%	0,86%	1,04%	0,69%	0,71%	0,74%
IVA	\$ 4.128	\$ 4.072	\$ 2.716	\$ 3.157	\$ 8.046	\$ 9.352	\$ 9.872	\$ 10.487	\$ 10.804	\$ 13.166	\$ 9.040	\$ 9.356	\$ 9.836
<b>Total FIC</b>	<b>\$ 25.856</b>	<b>\$ 25.501</b>	<b>\$ 17.009</b>	<b>\$ 19.773</b>	<b>\$ 50.396</b>	<b>\$ 58.571</b>	<b>\$ 61.832</b>	<b>\$ 65.682</b>	<b>\$ 67.667</b>	<b>\$ 82.459</b>	<b>\$ 56.617</b>	<b>\$ 58.597</b>	<b>\$ 61.605</b>



\*Cifras en miles de pesos.

### Benchmark.

<u>Administrador</u>	<u>Fondo</u>	<u>AUM</u>	<u>No Inversionistas</u>	<u>Rentabilidades</u>		
				<u>Mensual</u>	<u>Semestral</u>	<u>Anual</u>
Progresion SAI	FIC Rentar II	\$ 8.822,78	29	7,70%	8,76%	4,93%
Credicorp Capital	FIC Inmoval	\$ 1.783.904,99	1739	15,83%	1,80%	-2,20%
Davivienda Corredores	FIC Inmob Renta	\$ 4.246.912,24	18127	2,06%	2,48%	3,72%
Acciones y Valores	FIC SiRenta	\$ 30.405,25	355	6,00%	1,77%	1,78%
Fiduciaria Bancolombia	SURA M Rentas	\$ 411.208,21	2386	6,24%	1,23%	0,51%
Fiduciaria Old Mutual	Comprar para Arrendar	\$ 561.350,50	979	7,14%	6,11%	4,28%
BTG Pactual	Visuam Rentas Inmobiliarias	\$ 1.119.040,35	1208	3,87%	0,50%	1,81%

\*Información al 31/03/2021



PROGRESIÓN  
**Rentar II**  
Fondo de Inversión Colectiva



## Benchmark PEI:

### INFORME MENSUAL MARZO 2021



**COP 4.62 Bn**  
Valor Patrimonio

**146**  
Activos

**4.77% EA**  
Dividend yield  
pagado 2020

**431,422**  
TEIS en circulación

**COP 10,702,011**  
Valor título al cierre del  
mes

**4,637**  
Inversionistas



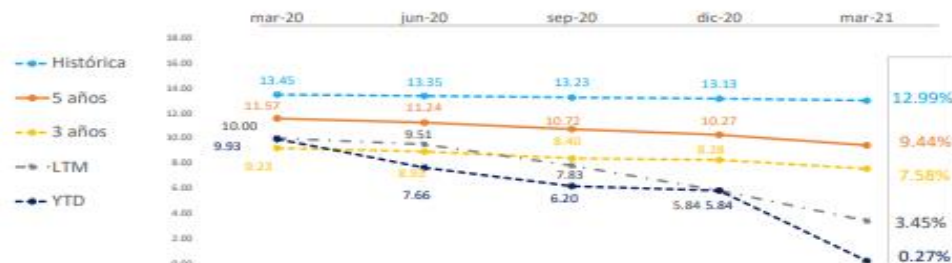
#### Liquidez

En el mes de marzo el volumen transado presentó una variación de -29% frente al volumen del mes anterior; Sin embargo, este mes se presentó una corrección positiva del precio en el mercado secundario

En lo corrido del año, se han realizado transacciones de TEIS en el mercado secundario el 90% de los días hábiles, con un ADTV\* de COP1,426MM y un monto promedio por transacción de COP 212MM.



**LIQUIDEZ**  
COP MM  
260,192 LTM  
87,015 YTD



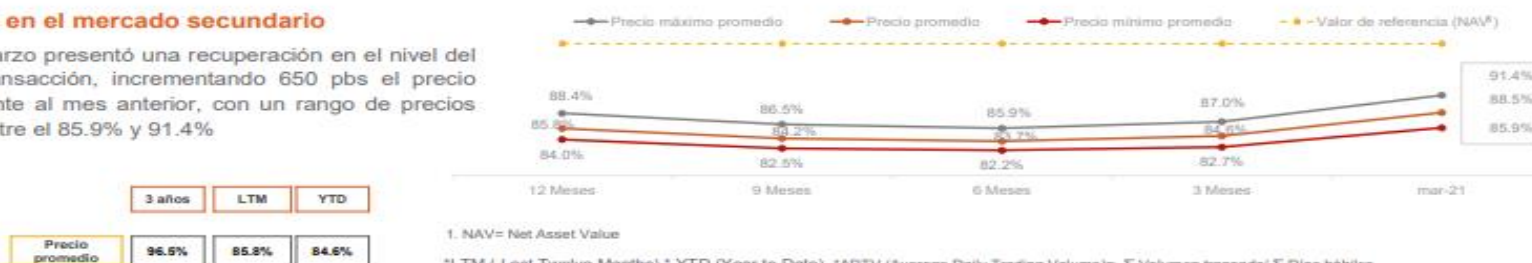
#### Rentabilidad

Las rentabilidades de corto y largo plazo presentaron una variación positiva frente al mes anterior debido a las adquisiciones del mes: el 26% de la etapa IV del centro comercial el Tesoro en Medellín y el 28% del parque empresarial Strategik ubicado en la vía Ibagué- Espinal.

Durante el mes se actualizó el avalúo comercial de 13 activos, que combinado con la operación diaria del vehículo, generó una variación negativa de 0.04% en el valor del Título.

#### Precio TEIS en el mercado secundario

El mes de marzo presentó una recuperación en el nivel del precio de transacción, incrementando 650 pbs el precio promedio frente al mes anterior, con un rango de precios promedios entre el 85.9% y 91.4%



1. NAV= Net Asset Value

\*LTM ( Last Twelve Months) \* YTD (Year to Date) \*ADTV (Average Daily Trading Volume)=  $\sum \text{Volumen transado} / \sum \text{Días hábiles}$

\*Información al 31/03/2021

# Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

**III Pago impuesto predial**

IV Estado y análisis financiero

V Otros





## Impuesto predial 2021 – Inmuebles Cali.

- La Administración Distrital de Santiago de Cali estableció mediante la resolución 0001 del 06 de enero de 2021 las siguientes condiciones para el pago del impuesto predial:
  1. Quienes cancelen en una sola cuota la totalidad del impuesto antes del 30 de abril podrán gozar de un descuento del **15%**.
  2. Quienes cancelen después del 30 de abril y hasta el 30 de septiembre de 2021 no obtendrán ningún beneficio.

### Liquidación

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

\*Información al 31/03/2021.

# Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Pago impuesto predial

**IV Estado y análisis financiero**

V Otros

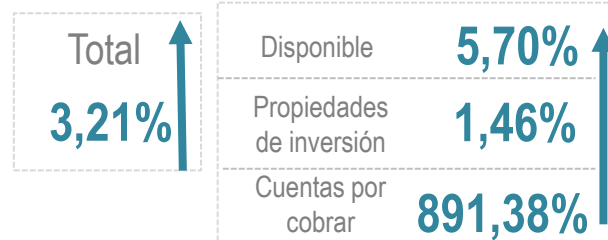


## V. Estado y análisis financiero

Balance General 17

Balance General (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	mar-21	mar-21	dic-20	dic-20	Marzo de 2021 a Diciembre de 2020
<b>DISPONIBLE</b>	<b>1.857.182</b>	<b>20,79%</b>	<b>1.757.010</b>	<b>20,30%</b>	<b>5,70%</b>
Efectivo	1.098.495	12,30%	999.678	11,55%	9,9%
Fondos Abiertos	758.687	8,49%	757.332	8,75%	0,2%
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	<b>10.190</b>	<b>0,11%</b>	<b>1.028</b>	<b>0,01%</b>	<b>891,38%</b>
Arrendamientos	9.249	0,10%	-	0,00%	100,00%
Anticipo Proveedores	940	0,01%	-	0,00%	100,00%
Anticipo Impuestos	-	0,00%	1.028	0,01%	-100,00%
<b>OTROS ACTIVOS</b>	<b>71.918</b>	<b>0,81%</b>	<b>3.875</b>	<b>0,04%</b>	<b>1755,94%</b>
Gastos pagados por anticipado	71.918	0,81%	3.875	0,04%	1755,94%
<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	<b>6.993.691</b>	<b>78,29%</b>	<b>6.893.184</b>	<b>79,64%</b>	<b>1,46%</b>
Propiedad de Inmueble	6.306.344	70,60%	6.306.344	72,86%	0,00%
Valorizaciones	687.346	7,69%	586.839	6,78%	17,13%
<b>TOTAL ACTIVO</b>	<b>8.932.980</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.655.096</b>	<b>100,00%</b>	<b>3,21%</b>
<b>CUENTAS POR PAGAR</b>	<b>110.004</b>	<b>99,82%</b>	<b>56.078</b>	<b>99,66%</b>	<b>96,16%</b>
Comisión de Administración	20.453	18,56%	17.521	31,14%	16,74%
Impuestos por Pagar	89.550	81,26%	38.557	68,52%	132,25%
<b>ACREEDORES VARIOS</b>	<b>196</b>	<b>0,18%</b>	<b>192</b>	<b>0,34%</b>	<b>2,43%</b>
Acreedores	196	0,18%	192	0,34%	2,43%
<b>TOTAL PASIVO</b>	<b>110.200</b>	<b>100,00%</b>	<b>56.270</b>	<b>100,00%</b>	<b>95,84%</b>
Aportes y Utilidad	8.822.780	100,00%	8.598.826	100,00%	2,60%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>8.822.780</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.598.826</b>	<b>100,00%</b>	<b>2,60%</b>
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	<b>8.932.980</b>	<b>100,00%</b>	<b>8.655.096</b>	<b>100,00%</b>	<b>3,21%</b>

### Activos



### Pasivos



### Patrimonio



\*Cifras en miles de pesos.

Estado de Resultados	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	mar-21	mar-21	mar-20	mar-20	
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>271.040</b>	<b>100,00%</b>	<b>150.571</b>	<b>100,00%</b>	<b>80,01%</b>
Ingresos por arrendamiento	166.342	61,37%	68.977	45,81%	141,16%
Ajuste en el valor razonable	100.507	37,08%	40.421	26,85%	148,65%
Ingresos financieros	2.836	1,05%	22.741	15,10%	-87,53%
Recuperaciones deterioro-provisión	-	0,00%	7.137	4,74%	100,00%
Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades	1.355	0,50%	11.295	7,50%	-88,00%
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>81.717</b>	<b>30,15%</b>	<b>57.773</b>	<b>38,37%</b>	<b>41,45%</b>
Comisión administración	53.092	64,97%	46.259	80,07%	14,77%
Impuesto predial	12.522	15,32%	-	0,00%	100,00%
Revisoría Fiscal	8.612	10,54%	8.465	14,65%	1,75%
Otros gastos operacionales	5.460	6,68%	138	0,24%	3850,66%
Seguros todo riesgo y RCE	1.315	1,61%	1.223	2,12%	7,50%
Custodia de valores	533	0,65%	470	0,81%	13,37%
Servicios públicos	128	0,16%	-	0,00%	100,00%
Valor Razonable	55	0,07%	49	0,08%	12,20%
Superintendencia Financiera de Colombia	-	0,00%	1.169	2,02%	100,00%
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	<b>189.323</b>	<b>69,85%</b>	<b>92.798</b>	<b>61,63%</b>	<b>104,02%</b>
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	<b>5.835</b>	<b>100,00%</b>	<b>639</b>	<b>100,00%</b>	<b>813,53%</b>
GMF	516	8,85%	627	98,13%	-17,63%
Otros	5.319	91,15%	12	1,87%	44481,85%
<b>UTILIDAD NETA CON VALORIZACIÓN</b>	<b>183.488</b>	<b>67,70%</b>	<b>92.160</b>	<b>61,21%</b>	<b>99,10%</b>
<b>UTILIDAD NETA SIN VALORIZACIÓN</b>	<b>182.133</b>	<b>67,54%</b>	<b>80.864</b>	<b>58,06%</b>	<b>125,23%</b>

## Ingresos

Arrendamientos **141,16%** ↑

Ajuste en valor razonable **148,65%**

Ingresos financieros. **-87,53%** ↓

## Gastos

Revisoría fiscal **1,75%**

Seguros todo riesgo **7,50%**

Custodio **13,37%**

## Utilidad

Margen Operacional **69,70%**

Margen neto Sin Valorización **67,54%**

\*Cifras en miles de pesos.

# Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

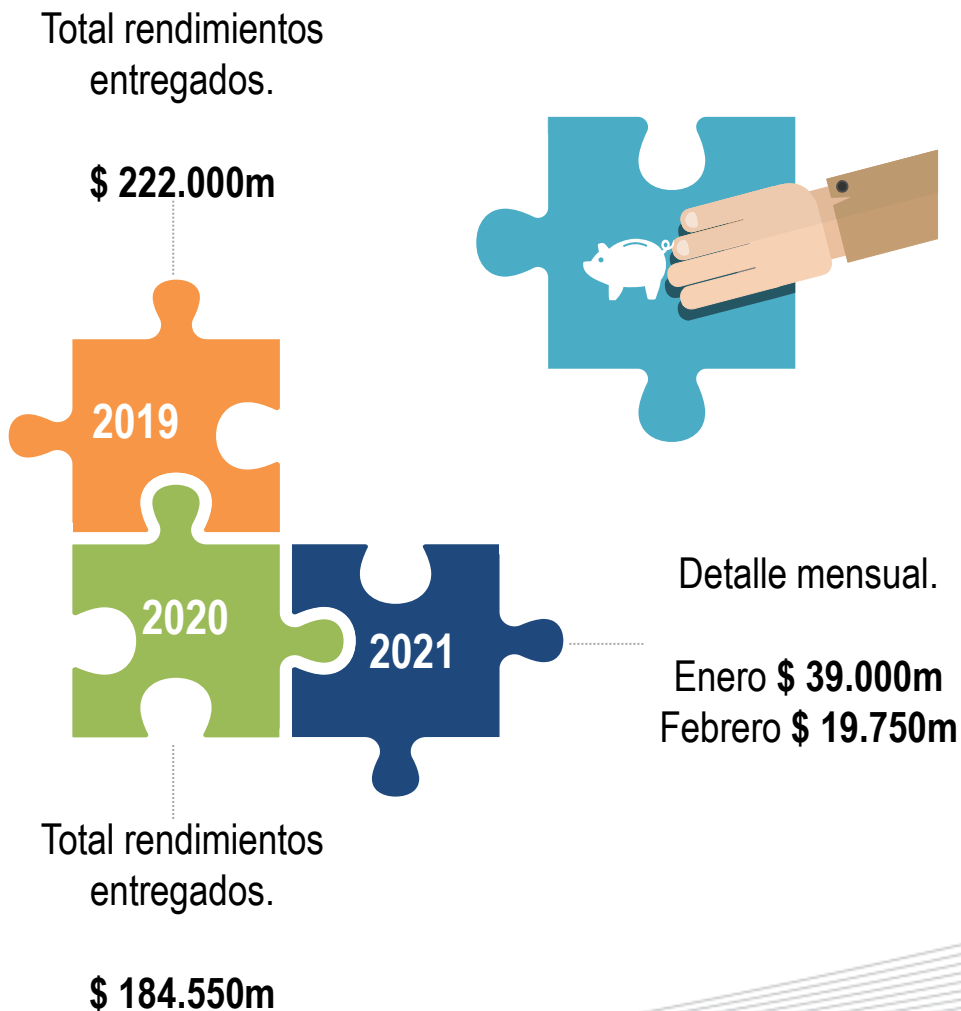
III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros



 **Histórico devoluciones rendimientos.**



**Rendimientos Marzo.**

La desinversión del mes de Marzo de 2021 se encuentra programada para realizarse el 08 de abril, por un valor de \$ 18.850m

**Total entregado a cierre de Marzo.**

**\$ 58.750m**



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



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



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

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

# PROGRESIÓN

Sociedad Administradora de Inversión S.A.

## **Bogotá**

Carrera 7 # 77-07 Of 302

Tel (1) 326 9595

## **Cali**

Calle 22N # 6AN-24 Of 508

Tel (2) 369 0590

## **Medellín**

Carrera 38 # 26-17 Of 523

Tel (4) 540 5908