



# Informe Primer Trimestre 2022

## 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

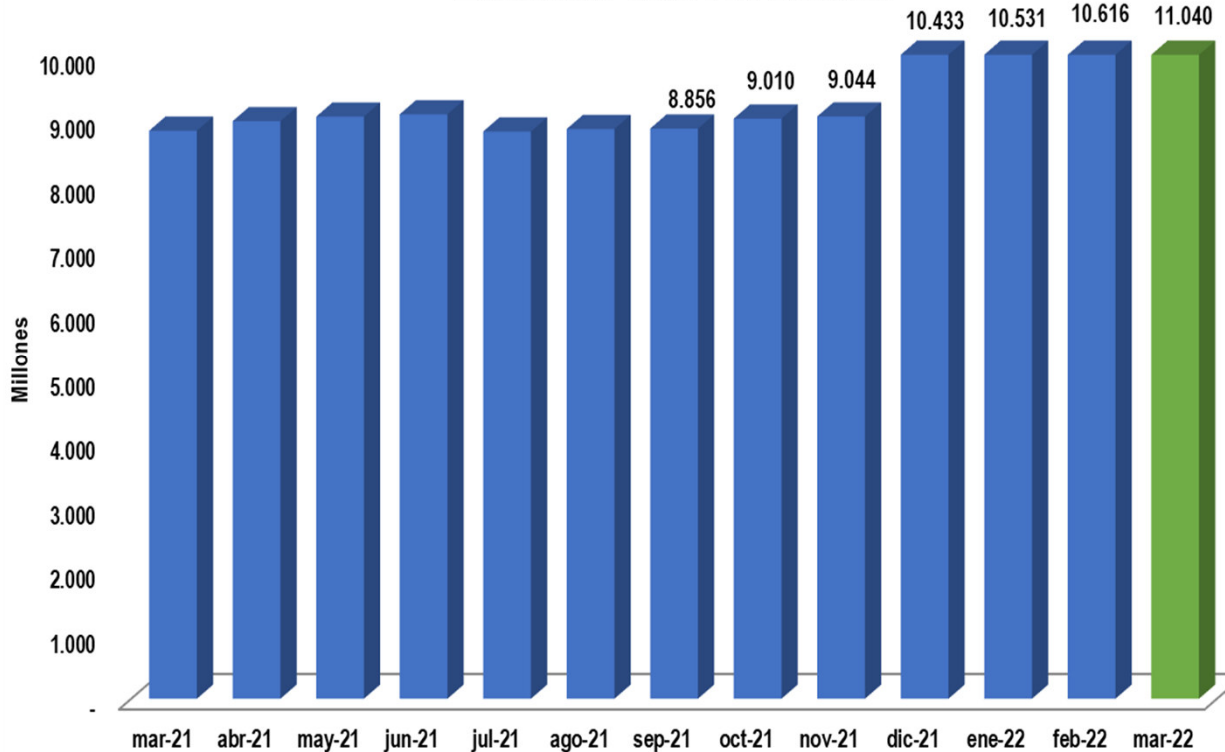
II Estado y análisis comercial

III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

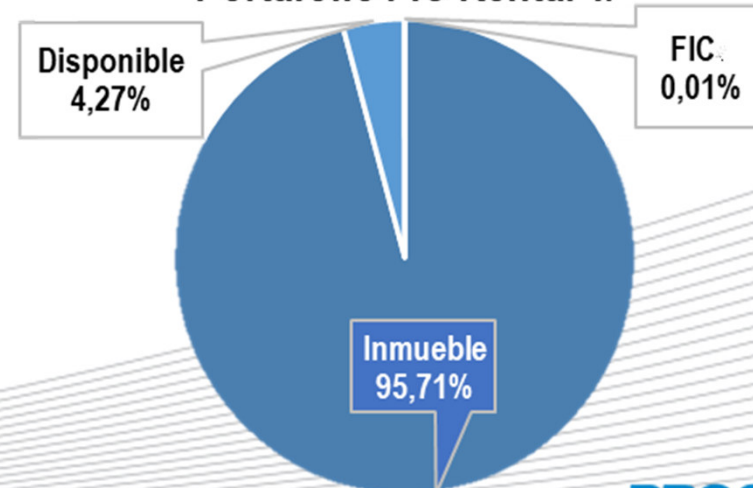
V Otros

### Evolución Valor FIC RentarII



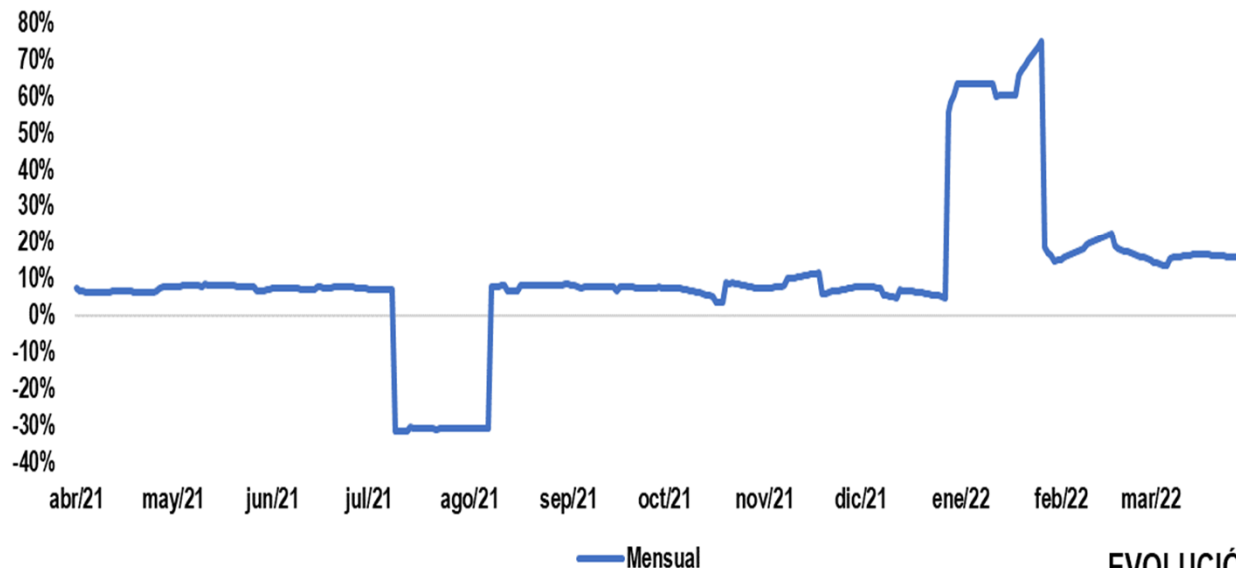
- Actualmente, el portafolio del fondo se encuentra invertido en un 95,71% en propiedades de inversión, en un 4,27% en recursos en bancos y 0,01% en FIC.

### Portafolio FIC Rentar II



\*Información al 31/03/2022

EVOLUCIÓN RENTABILIDAD  
FIC RENTAR II



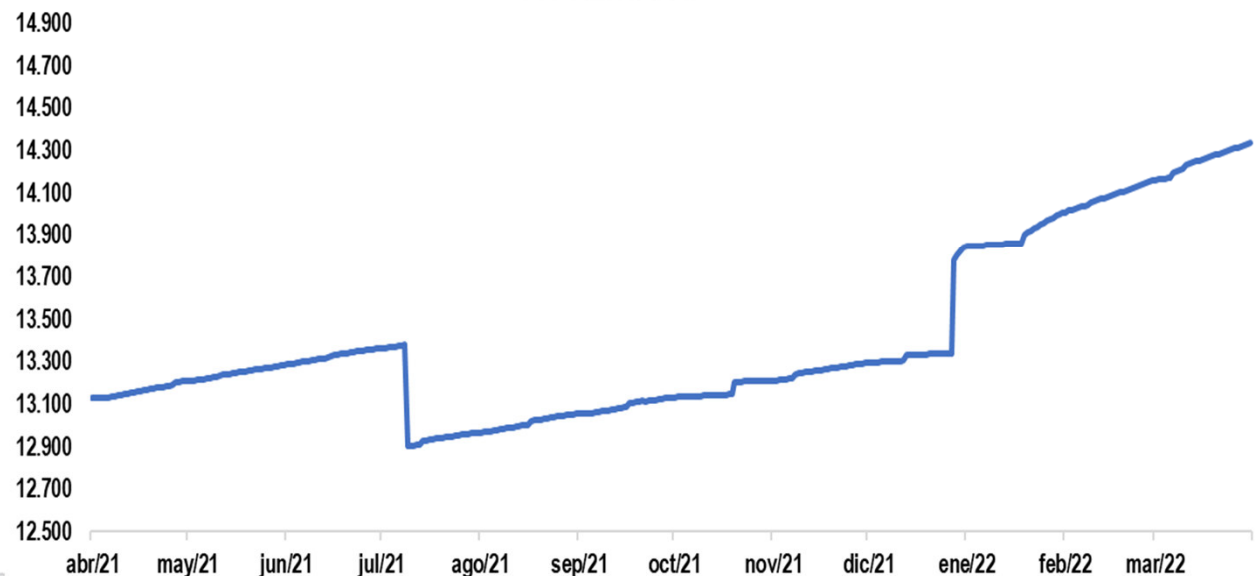
## Rentabilidades

- Al 31 de marzo de 2022, el FIC Rentar II presentó una rentabilidad a 30 días del 15,99%, semestral del 19,32% y a un año del 9,19%.

## Valor de Unidad

- Al 31 de marzo de 2022, el FIC Rentar II presentó un valor de unidad por \$114,335.78, la cual se incrementó en un 3,55% frente al valor registrado al 31 de diciembre de 2021 por \$13.844,33.

EVOLUCIÓN VALOR DE LA UNIDAD  
FIC RENTAR II



# Contenido

I Estado y análisis del fondo

**II Estado y análisis comercial**

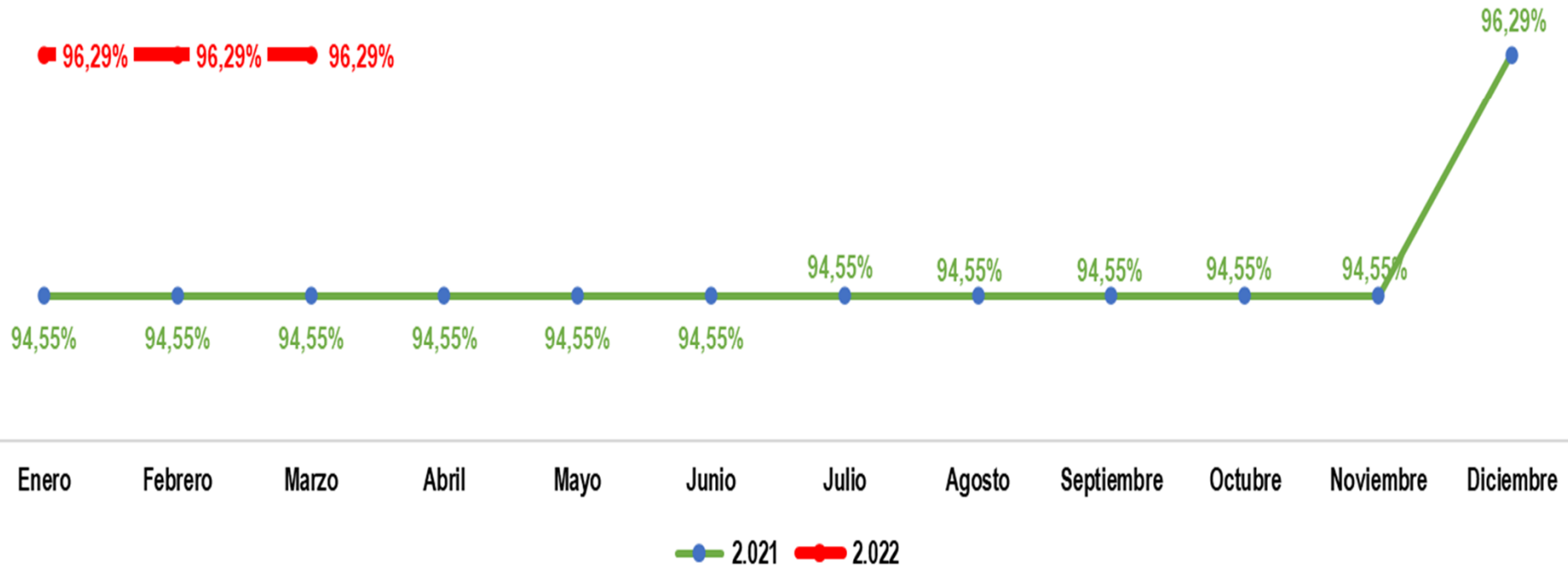
III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros



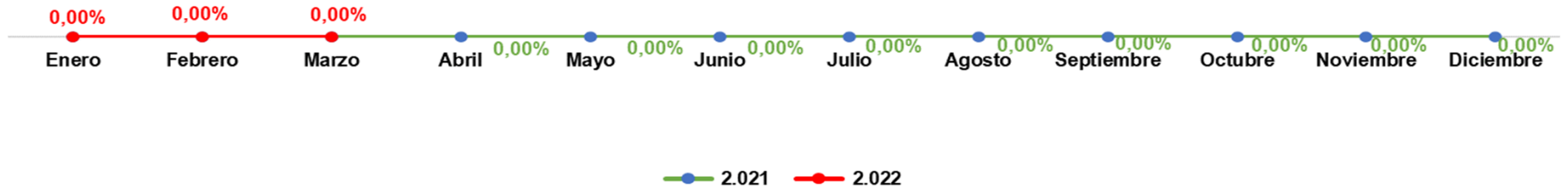
### Ocupación Inmuebles.



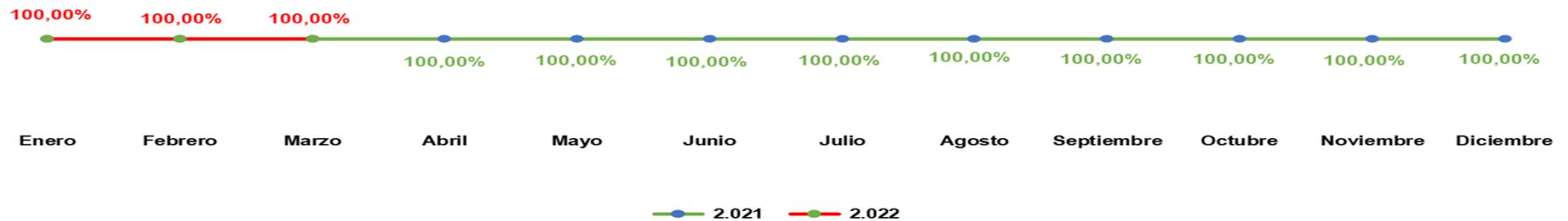
- A marzo de 2022 se tienen arrendados 1.289 M2, para un índice de ocupación del 96,29%.

- A marzo de 2022, de los activos adquiridos en el Centro Comercial La Estación, se tienen arrendados 412m2 para un índice de ocupación del 66,67%.

Local B1 18



Local B1 19



Local B1 20

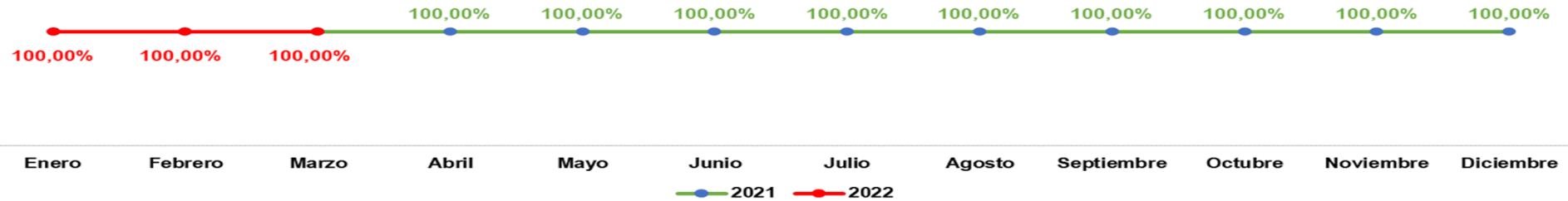




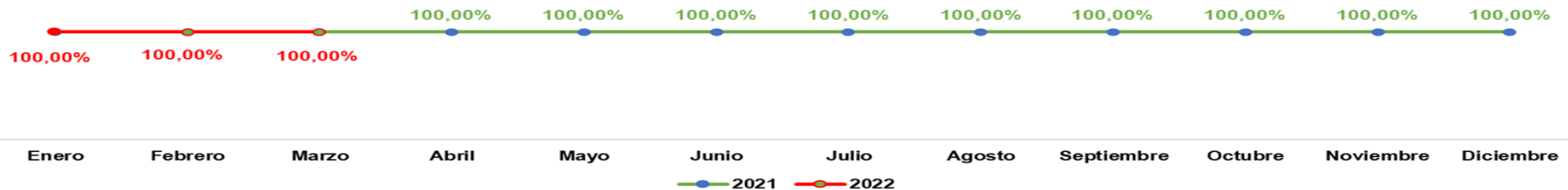
## II. Estado y análisis comercial

- 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%.

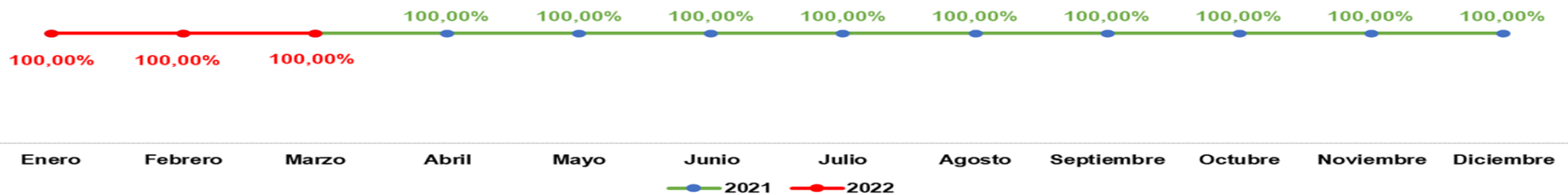
Local M 48



Local P 49



Local P 50



### Facturación inmuebles

Arrendatarios	Abril	Mayo	Junio	Julio	Agosto	Septiembre	Octubre	Noviembre	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo
Comfandi												
Pasaportes	\$ 14.523.223	\$ 14.523.223	\$ 14.523.223	\$ 14.523.223	\$ 14.523.223	\$ 14.523.223	\$ 14.523.223	\$ 14.523.223	\$ 14.523.223	\$ 15.339.428,43	\$ 15.339.428,43	\$ 15.339.428,43
Comodin	\$ 3.436.525	\$ 5.055.486	\$ 10.109.598	\$ 9.228.967	\$ 8.775.752	\$ 9.272.715	\$ 12.312.980	\$ 16.714.199	\$ 16.714.199	\$ 25.120.750,00	\$ 7.625.531,69	\$ 7.625.125,71
Dollar City	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ 30.000.000	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Davita									\$ 60.000.000	\$ 60.000.000	\$ 60.000.000	\$ 60.000.000
<b>Total</b>	<b>\$ 47.959.749</b>	<b>\$ 49.578.709</b>	<b>\$ 54.632.821</b>	<b>\$ 53.752.191</b>	<b>\$ 53.298.975</b>	<b>\$ 53.795.938</b>	<b>\$ 56.836.204</b>	<b>\$ 61.237.422</b>	<b>\$ 91.237.422</b>	<b>\$ 100.460.178</b>	<b>\$ 82.964.960,12</b>	<b>\$ 82.964.554,14</b>
Valor Inmuebles Por Portafolio	\$ 7.004.970.602	\$ 7.042.356.269	\$ 7.074.272.814	\$ 6.783.276.325	\$ 6.817.709.514	\$ 6.852.371.813	\$ 6.886.135.819	\$ 6.921.254.241	\$ 9.955.463.086	\$ 9.955.463.086	\$ 10.393.771.463	\$ 10.470.384.735
<b>Cap Rate</b>	<b>0,68%</b>	<b>0,70%</b>	<b>0,77%</b>	<b>0,79%</b>	<b>0,78%</b>	<b>0,79%</b>	<b>0,83%</b>	<b>0,88%</b>	<b>0,92%</b>	<b>1,01%</b>	<b>0,80%</b>	<b>0,79%</b>
Total Canones De Arrendamiento (100% De Nov 2019 En Adelante)	\$ 47.959.749	\$ 49.578.709	\$ 54.632.821	\$ 53.752.191	\$ 53.298.975	\$ 53.795.938	\$ 56.836.204	\$ 61.237.422	\$ 91.237.422	\$ 100.460.178	\$ 82.964.960	\$ 82.964.554
<b>IVA</b>	<b>\$ 9.112.352</b>	<b>\$ 9.419.955</b>	<b>\$ 10.380.236</b>	<b>\$ 10.212.916</b>	<b>\$ 10.126.805</b>	<b>\$ 10.221.228</b>	<b>\$ 10.798.879</b>	<b>\$ 11.635.110</b>	<b>\$ 17.335.110</b>	<b>\$ 19.087.434</b>	<b>\$ 15.763.342</b>	<b>\$ 15.763.265</b>
<b>Total FIC</b>	<b>\$ 57.072.101</b>	<b>\$ 58.998.664</b>	<b>\$ 65.013.058</b>	<b>\$ 63.965.107</b>	<b>\$ 63.425.780</b>	<b>\$ 64.017.167</b>	<b>\$ 67.635.082</b>	<b>\$ 72.872.533</b>	<b>\$ 108.572.533</b>	<b>\$ 119.547.612</b>	<b>\$ 98.728.303</b>	<b>\$ 98.727.819</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	\$ 11.040,47	28	15,98%	19,32%	9,19%
Credicorp Capital	FIC Inmoval	\$ 1.938.069,62	1.799	37,12%	18,84%	12,56%
Davivienda Corredores	FIC Inmob Renta	\$ 2.296.960,42	18.205	0,89%	0,25%	0,82%
Acciones y Valores	FIC SiRenta	\$ 54.708,74	496	21,81%	8,19%	7,85%
Fiduciaria Bancolombia	SURAM Rentas	\$ 11.611.912,64	654.687	2,84%	1,51%	1,34%
Fiduciaria Old Mutual - Skandia	Comprar para Arrendar	\$ 593.295,83	1.014	15,68%	11,95%	9,30%
BTG Pactual	Visum Rentas Inmobiliarias	\$ 1.126.488,48	1.219	15,37%	3,31%	4,16%

\*Información al 31/03/2022



# 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 2022 – Inmuebles Cali.

- La Administración Distrital de Santiago de Cali estableció mediante el Decreto 4112.010.20.1058 del 30 de diciembre 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. El fondo realizó el pago de impuesto predial durante el mes de marzo de 2022.

### 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	\$ 519.402.000	\$ 7.531.000	\$ 779.000	\$ 279.000	\$ 8.589.000	\$ 1.288.350	\$ 7.300.650
	B1 - 19	\$ 519.402.000	\$ 7.531.000	\$ 779.000	\$ 279.000	\$ 8.589.000	\$ 1.288.350	\$ 7.300.650
	B1 - 20	\$ 1.719.813.000	\$ 24.937.000	\$ 2.580.000	\$ 923.000	\$ 28.440.000	\$ 4.266.000	\$ 24.174.000
Aquarela Centro Comercial	M48	\$ 200.075.000	\$ 2.901.000	\$ 300.000	\$ 107.000	\$ 3.308.000	\$ 496.200	\$ 2.811.800
	P49	\$ 140.645.000	\$ 2.039.000	\$ 211.000	\$ 75.000	\$ 2.325.000	\$ 348.750	\$ 1.976.250
	P50	\$ 140.645.000	\$ 2.039.000	\$ 211.000	\$ 75.000	\$ 2.325.000	\$ 348.750	\$ 1.976.250
<b>Total</b>		<b>\$ 3.239.982.000</b>	<b>\$ 45.612.000</b>	<b>\$ 4.718.000</b>	<b>\$ 1.688.000</b>	<b>\$ 53.576.000</b>	<b>\$ 8.036.400</b>	<b>\$ 45.539.600</b>

\*Información al 31/03/2022.



## Impuesto predial 2022 – Inmueble FA166 JAC.



- De acuerdo al Contrato de Cesión firmado el 05 de Junio de 2020, donde el FIC Rentar II tiene una participación del **26,56%** en los derechos, acciones, obligaciones, en general relaciones jurídicas, activos, pasivos y contratos derivados de su posición contractual como FIDECOMITENTE Y BENEFICIARIO. Se debió reintegrar este porcentaje por el valor correspondiente al pago de los impuestos prediales de los inmuebles relacionados en el cuadro.
- El pago del impuesto predial del inmueble de Bogotá se realizó el 30 de marzo de 2022.

### Liquidación

Ciudad	Inmueble	Matricula Inmobiliaria	Fecha Pago	Valor impuesto predial	Total impuesto sin descuento	Valor descuento	Valor a cancelar con descuento
Bogotá	Calle 58 # 13 - 32	50C-718801	30/03/2022	\$ 8.834.000	\$ 8.834.000	\$ 883.000	\$ 7.951.000
	Carrera 13 # 56 - 23	50C-251651	30/03/2022	\$ 71.323.000	\$ 71.323.000	\$ 7.132.000	\$ 64.191.000
<b>Total</b>				<b>\$ 45.612.000</b>	<b>\$ 80.157.000</b>	<b>\$ 8.015.000</b>	<b>\$ 72.142.000</b>

# Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Pago impuesto predial

**IV Estado y análisis financiero**

V Otros



Balance General (Expresado en Miles de Pesos)	Saldo		Vertical		Horizontal	
	mar-22	mar-22	mar-21	mar-21	Marzo de 2022 a marzo de 2021	
<b>DISPONIBLE</b>	\$ 471.740	4,24%	\$ 1.857.182	20,79%	-74,60%	
Efectivo	\$ 470.145	4,23%	\$ 1.098.495	12,30%	-57,20%	
Fondos Abiertos	\$ 1.595	0,01%	\$ 758.687	8,49%	-99,79%	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	\$ 45.845	0,41%	\$ 10.190	0,11%	349,91%	
Arrendamientos	\$ 9.074	0,08%	\$ 9.249	0,10%	-1,90%	
Anticipo Proveedores	\$ -	0,00%	\$ 940	0,01%	-100,00%	
Anticipo Impuestos	\$ 36.771	0,33%	\$ -	0,00%	100,00%	
<b>OTROS ACTIVOS</b>	\$ 71.911	0,65%	\$ 71.918	0,81%	-0,01%	
Gastos pagados por anticipo	\$ 71.911	0,65%	\$ 71.918	0,81%	-0,01%	
<b>PROPIEDADES DE INVERSIÓN</b>	\$ 10.529.149	94,70%	\$ 6.993.691	78,29%	50,55%	
Propiedades de inmueble	\$ 9.306.344	83,70%	\$ 6.306.344	70,60%	47,57%	
Valorización	\$ 1.222.805	11,00%	\$ 687.346	7,69%	77,90%	
<b>TOTAL ACTIVO</b>	\$ 11.118.645	100,00%	\$ 8.932.980	100,00%	24,47%	
<b>CUENTAS POR COBRAR</b>	\$ 77.941	99,69%	\$ 110.004	99,82%	-29,15%	
Comisión de Administración	\$ 24.659	31,54%	\$ 20.453	18,56%	20,56%	
Impuestos por pagar	\$ 53.282	68,15%	\$ 89.550	81,26%	-40,50%	
<b>ACREEDORES VARIOS</b>	\$ 239	0,31%	\$ 196	0,18%	21,51%	
Acreedores	\$ 239	0,31%	\$ 196	0,18%	21,51%	
<b>TOTAL PASIVO</b>	\$ 78.179	100,00%	\$ 110.200	100,00%	-29,06%	
Aportes y utilidad	\$ 11.040.466	100,00%	\$ 8.822.780	100,00%	25,14%	
<b>PATRIMONIO</b>	\$ 11.040.466	100,00%	\$ 8.822.780	100,00%	25,14%	
<b>TOTAL PASIVO + PATRIMONIO</b>	\$ 11.118.645	100,00%	\$ 8.932.980	100,00%	24,47%	

## Activos

Total <b>24,47%</b> ↑	Disponible	<b>-74,60%</b> ↓
	Propiedades de inversión	<b>50,55%</b> ↑
	Cuentas por cobrar	<b>349,91%</b> ↑

## Pasivos

Total <b>-29,06%</b> ↓	Cuentas por pagar	<b>-29,15%</b> ↓
	Acreedores varios	<b>21,51%</b> ↑

## Patrimonio

**25,14%** ↑

\*Cifras en miles de pesos.



Estado de Resultados	Saldo		Vertical		Horizontal	
	mar-22	mar-22	mar-21	mar-21		
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	\$ 473.621	100,00%	\$ 271.040	100,00%	74,74%	
Ingresos por arrendamiento	\$ 266.390	56,25%	\$ 166.342	61,37%	60,15%	
Ajustes en el valor razonable	\$ 206.657	43,63%	\$ 100.507	37,08%	105,62%	
Ingresos financieros	\$ 335	0,07%	\$ 2.836	1,05%	-88,19%	
Recuperaciones deterioro - provisión	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	0,00%	
Ganancia (perdida) en valoración de propiedades	\$ 239	0,05%	\$ 1.355	0,50%	-82,38%	
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	\$ 96.288	20,33%	\$ 81.717	30,15%	17,83%	
Comisión administración	\$ 64.579	67,07%	\$ 53.092	64,97%	21,64%	
Impuesto predial	\$ 15.216	15,80%	\$ 12.522	15,32%	21,52%	
Revisoría fiscal	\$ 8.704	9,04%	\$ 8.612	10,54%	1,06%	
Otros gastos operacionales	\$ 6.495	6,75%	\$ 5.460	6,68%	18,95%	
Seguros todo riesgo y RCE	\$ 512	0,53%	\$ 1.315	1,61%	-61,07%	
Custodia de valores	\$ 593	0,62%	\$ 533	0,65%	11,28%	
Servicios publicos	\$ 162	0,17%	\$ 128	0,16%	26,28%	
Valor razonable	\$ 28	0,03%	\$ 55	0,07%	-49,49%	
Superintendencia Financiera de Colombia	\$ -	0,00%	\$ -	0,00%	0,00%	
<b>UTILIDAD OPERACIONAL</b>	\$ 377.333	79,67%	\$ 189.323	69,85%	99,31%	
<b>GASTOS NO OPERACIONALES</b>	\$ 7.199	100,00%	\$ 5.835	100,00%	23,37%	
GMF	\$ 1.239	17,21%	\$ 516	8,85%	139,95%	
Otros	\$ 5.960	82,79%	\$ 5.319	91,15%	12,05%	
<b>UTILIDAD NETA CON VALORIZACIÓN</b>	\$ 370.134	78,15%	\$ 183.488	67,70%	101,72%	
<b>UTILIDAD NETA SIN VALORIZACIÓN</b>	\$ 369.895	78,10%	\$ 182.132	67,20%	103,09%	

\*Cifras en miles de pesos.

## Ingresos

Arrendamientos	60,15%
Ajuste en valor razonable	105,62%
Ingresos financieros.	-88,19%

## Gastos

Revisoría fiscal	1,06%
Seguros todo riesgo	-61,07%
Custodio	11,28%

## Utilidad

Margen Operacional	78,15%
Margen neto Sin Valorización	78,10%

# Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros

LA 14 ROYAL FILMS 18

OUTLET

III

IV

V

 **Histórico devoluciones rendimientos.**



**Total entregado a cierre de Marzo.**

**\$ 173.500m**



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