Informe Tercer Trimestre 2021

Fondo de Inversión Colectiva

Rentar II

PROGRESION

Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Sociedad Administradora

Rentar II



PROGRESIÓN

Sociedad Administradora de Inversión S.A.

Fondo de Inversión Colectiva Rentar II



Contenido

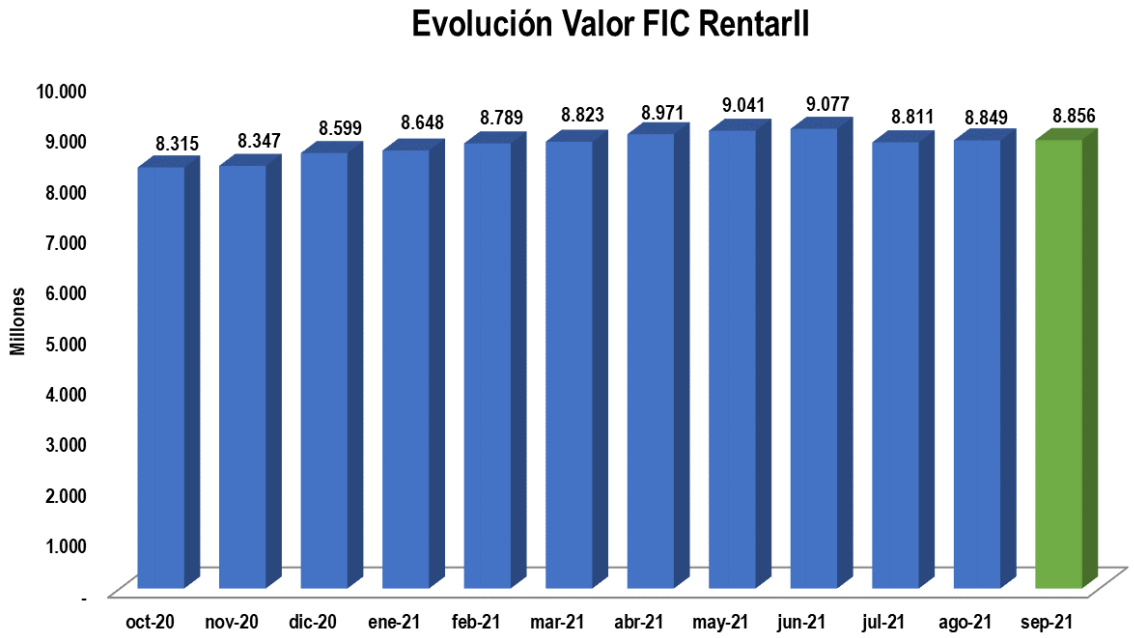
I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

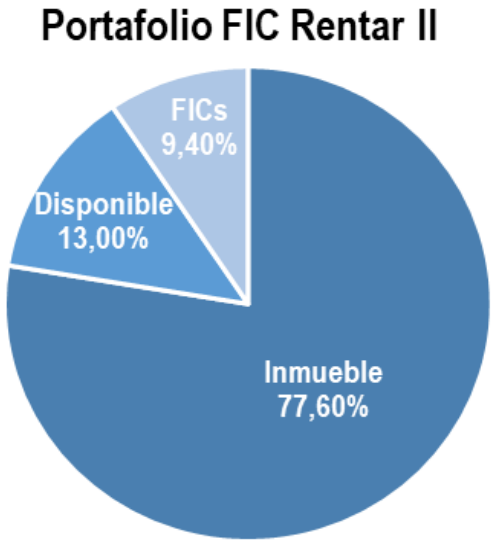
III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros



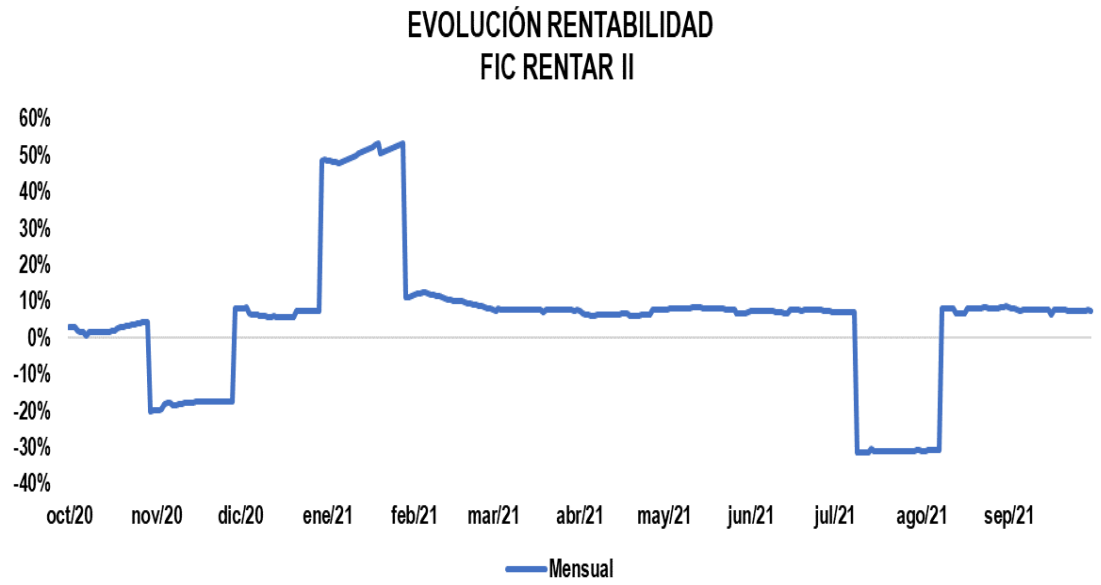
- Al 30 de septiembre de 2021, el FIC Rentar II presentó un valor de Cop 8.855.723m, reflejando un decrecimiento del 2,44% frente al valor registrado al 30 de junio de 2021 por Cop 9.077.330m.



*Información al 30/09/2021

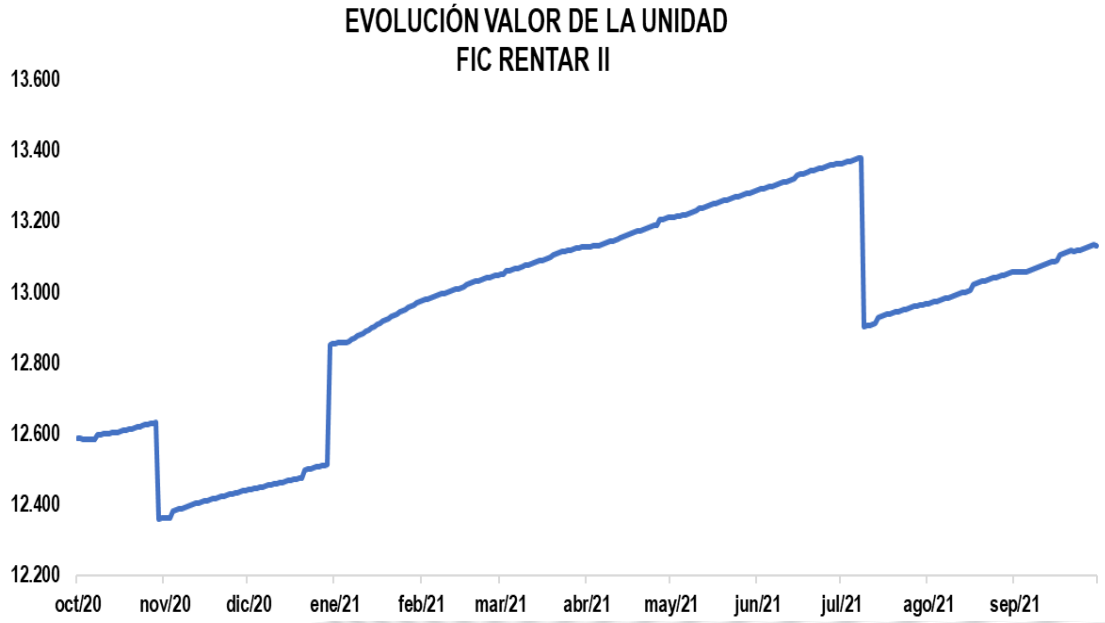
- Actualmente, el portafolio del fondo se encuentra invertido en un 77,60% en propiedades de inversión, en un 13,00% en recursos en bancos y 9,40% en FICs.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO



Rentabilidades

- Al 30 de septiembre de 2021, el FIC Rentar II presentó una rentabilidad a 30 días del 7,31%, semestral del 0,05% y a un año del 4,31%.



Valor de Unidad

- Al 30 de septiembre de 2021, el FIC Rentar II presentó un valor de unidad por Cop 13.132,09, la cual decreció en un 1,72% frente al valor registrado al 30 de junio de 2021 por Cop 13.362,32.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
PROGRESIÓN

Contenido

I Estado y análisis del fondo

II **Estado y análisis comercial**

III Pago impuesto predial

IV Estado y análisis financiero

V Otros

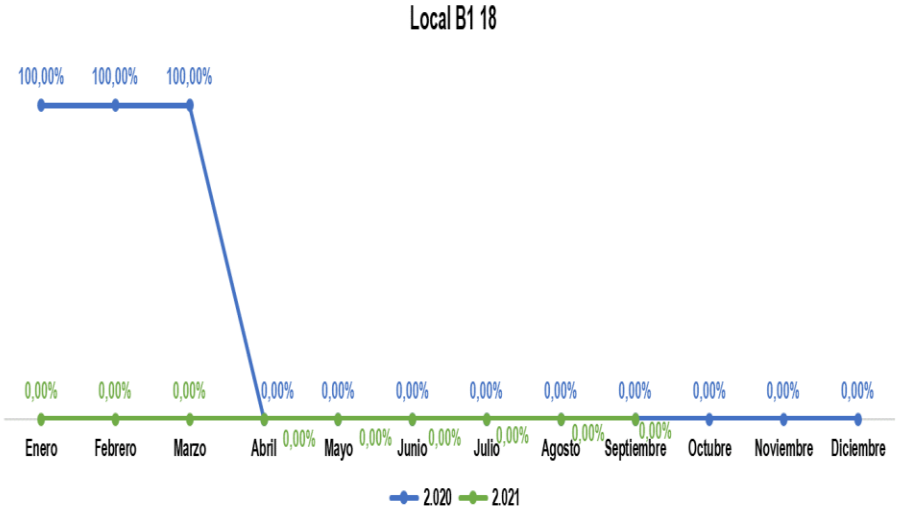
Ocupación Inmuebles.

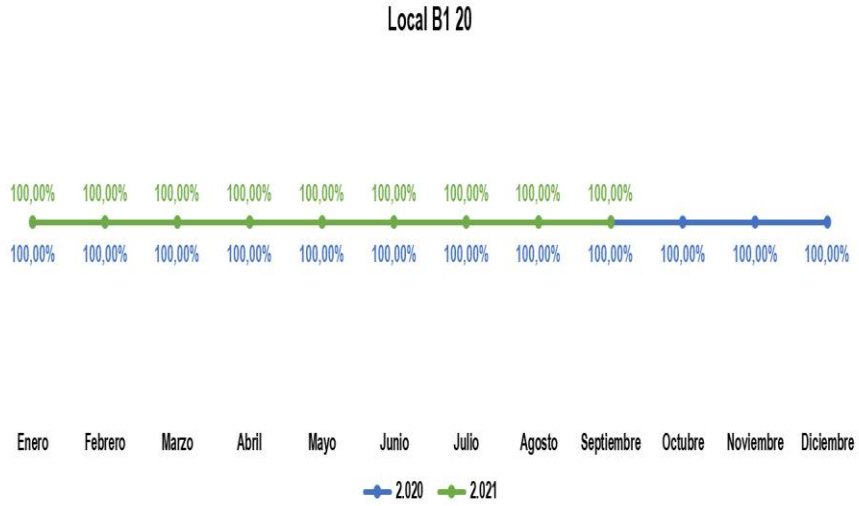


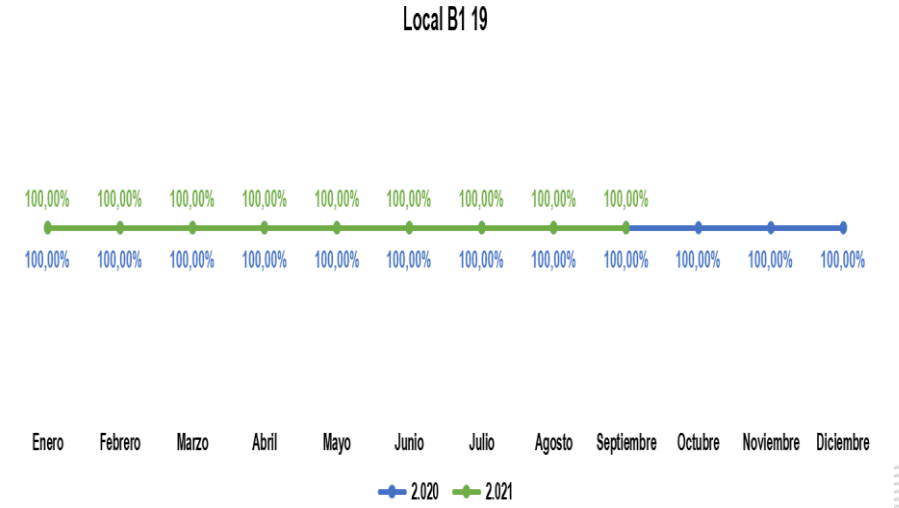
- A septiembre de 2021 se tienen arrendados 1.289 M2, para un índice de ocupación del 94,55%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se mantiene.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO

Ocupación C.C La Estación - Cali



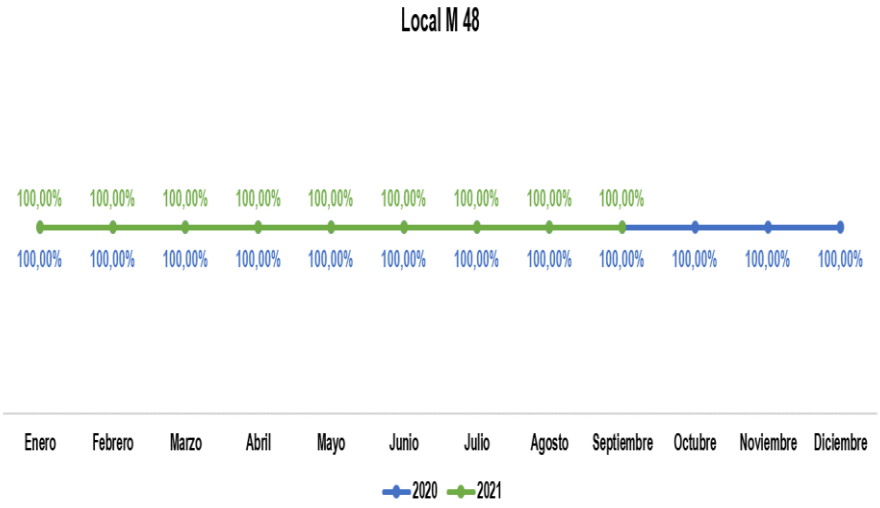


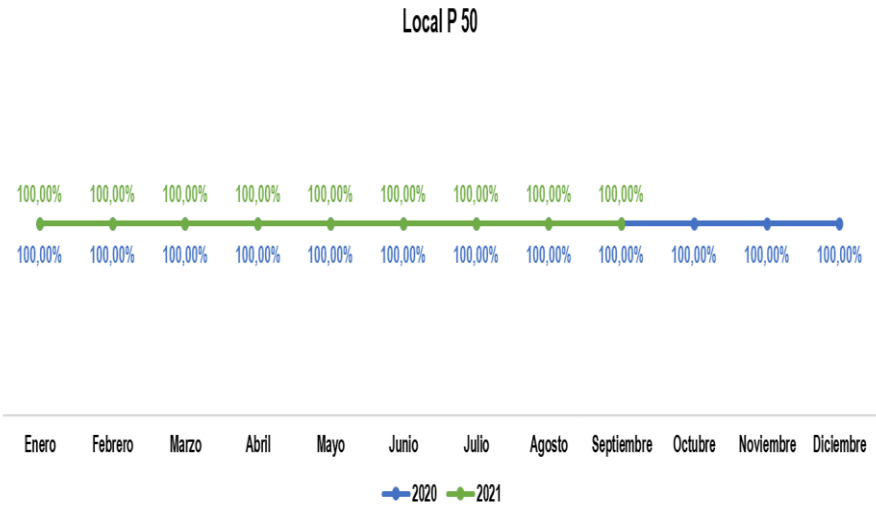


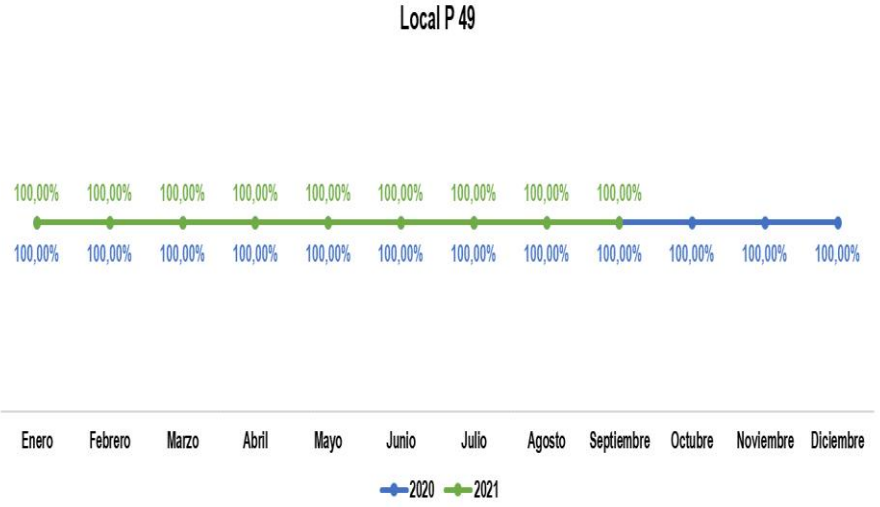
- Al cierre de septiembre en el Centro Comercial La Estación se tienen arrendados 412m2, para un índice de ocupación del 66,67%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se mantiene.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
PROGRESION

Ocupación C.C Aquarela - Cali





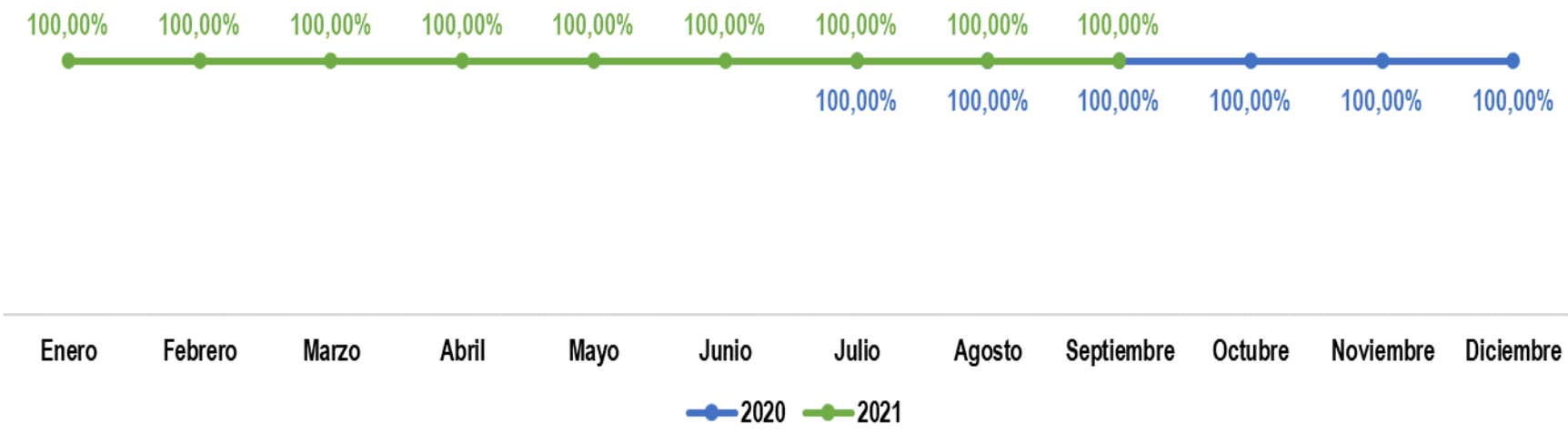


- Al cierre de septiembre en el Centro Comercial Aquarela se tienen arrendados 163m2, para un índice de ocupación del 100,00%.

- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se mantiene.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
PROGRESION

Ocupación Chapinero - Bogotá



- Al cierre de septiembre se tienen arrendados 714m2, para un índice de ocupación del 100,00%.
- Frente al mismo periodo de 2020, la tasa de ocupación se mantiene.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
PROGRESIÓN

Facturación inmuebles

Ciudad	Ubicación	Local	nov-20	dic-20	ene-21	feb-21	mar-21	abr-21	may-21	jun-21	jul-21	ago-21	sep-21
Cali	Centro Comercial La Estación	B1_19 - B1_20	$ 14.293	$ 14.293	$ 14.523	$ 14.523	$ 14.523	$ 14.523	$ 14.523	$ 14.523	$ 14.523	$ 14.523	$ 14.523
Cali	Centro Comercial Aquarela	M48 - P49 - P50	$ 12.570	$ 25.000	$ 3.054	$ 4.718	$ 7.246	$ 3.437	$ 5.055	$ 10.110	$ 9.229	$ 8.776	$ 9.273
Bogotá	Chapinero	Av 3 NT 27 N 4	$ 30.000	$ 30.000	$ 30.000	$ 30.000	$ 30.000	$ 30.000	$ 30.000	$ 30.000	$ 30.926	$ 30.926	$ 30.926
Total			**$ 56.863**	**$ 69.293**	**$ 47.577**	**$ 49.241**	**$ 51.769**	**$ 47.960**	**$ 49.579**	**$ 54.633**	**$ 54.678**	**$ 54.225**	**$ 54.722**
Valor Inmuebles Por Portafolio			$ 6.628.253	$ 6.652.844	$ 6.904.262	$ 6.938.745	$ 6.970.076	$ 7.004.971	$ 7.042.356	$ 7.074.273	$ 6.783.276	$ 6.817.710	$ 6.852.372
Cap Rate			**0,86%**	**1,04%**	**0,69%**	**0,71%**	**0,74%**	**0,68%**	**0,70%**	**0,77%**	**0,81%**	**0,80%**	**0,80%**
IVA			$ 10.804	$ 13.166	$ 9.040	$ 9.356	$ 9.836	$ 9.112	$ 9.420	$ 10.380	$ 10.389	$ 10.303	$ 10.397
Total FIC			$ 67.667	$ 82.459	$ 56.617	$ 58.597	$ 61.605	$ 57.072	$ 58.999	$ 65.013	$ 65.067	$ 64.527	$ 65.119

*Cifras en miles de pesos.

Gestión & Servicios
APOYO EN TALENTO HUMANO
Dollarcity
AMERICANINO
PROGRESIÓN
SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO

Benchmark.

Administrador	Fondo	AUM	No Inversionistas	Rentabilidades Mensual	Rentabilidades Semestral	Rentabilidades Anual
Progresion SAI	FIC Rentar II	$ 8.855,72	28	7,32%	0,04%	2,89%
Credicorp Capital	FIC Inmoval	$ 1.811.312,23	1768	7,77%	6,64%	7,27%
Davivienda Corredores	FIC Inmob Renta	$ 826.615,15	4302	6,38%	3,03%	3,83%
Acciones y Valores	FIC SiRenta	$ 45.327,63	441	6,02%	7,51%	6,07%
Fiduciaria Bancolombia	SURA A M Rentas	$ 418.158,50	2456	-2,28%	3,19%	2,58%
Fiduciaria Old Mutual - Skandia	Comprar para Arrendar	$ 571.181,98	998	4,82%	6,73%	6,23%
BTG Pactual	Visum Rentas Inmobiliarias	$ 1.123.148,14	1214	4,10%	4,98%	4,68%

*Información al 30/09/2021

OLDMUTUAL

Acciones & Valores Desde 1959

PROGRESIÓN Rentar II Fondo de Inversión Colectiva

Fiduciaria Bancolombia

BTG Pactual

DAVIVIENDA Corredores

CREDICORP capital

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO

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 los siguientes condiciones para el pago del impuesto predial, donde se daba un descuento del 15% si se cancelaban antes del 30 de abril.

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
Total		$ 3.145.611.000	$ 45.612.000	$ 4.718.000	$ 1.688.000	$ 52.018.000	$ 7.802.700	$ 44.215.300

El pago se realizo el 28/04/2021 por valor de **$ 44.215.300**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Impuesto predial 2021 – 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 a continuación .

- La fecha limite de pago para aplicar al descuento por pronto pago del 10% era el 30 de Junio.

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	23/06/2021	$ 7.873.000	$ 7.873.000	$ 787.000	$ 7.086.000
	Carrera 13 # 56 - 23	50C-251651	23/06/2021	$ 65.389.000	$ 65.389.000	$ 6.539.000	$ 58.850.000
Total				$ 45.612.000	$ 73.262.000	$ 7.326.000	$ 65.936.000

El reintegro del dinero se realizo el 01/07/2021 por valor de **$ 17.668.079**

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO

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 (Expresados en Miles de Pesos)	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	sep-21	sep-21	dic-20	dic-20	Septiembre de 2021 a Diciembre de 2020
DISPONIBLE	**1.984.459**	**22,31%**	**1.757.010**	**20,30%**	**12,95%**
Efectivo	1.152.084	12,95%	999.678	11,55%	15,25%
Fondos Abiertos	832.375	9,36%	757.332	8,75%	9,91%
CUENTAS POR COBRAR	**10.443**	**0,12%**	**1.028**	**0,01%**	**916,04%**
Arrendamientos	10.443	0,12%	-	0,00%	100,00%
Anticipo Impuestos	-	0,00%	1.028	0,01%	-100,00%
OTROS ACTIVOS	**24.401**	**0,27%**	**3.875**	**0,04%**	**529,71%**
Impuesto Predial	16.514	0,19%	-	0,00%	100,00%
Seguros	4.927	0,06%	-	0,00%	100,00%
Infovalmer	2.960	0,03%	-	0,00%	100,00%
Gastos Notariales	-	0,00%	3.875	0,04%	-100,00%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	**6.874.857**	**77,30%**	**6.893.184**	**79,64%**	**-0,27%**
Propiedad de Inmueble	6.306.344	70,90%	6.306.344	72,86%	0,00%
Valorizaciones	568.513	6,39%	586.839	6,78%	-3,12%
TOTAL ACTIVO	**8.894.160**	**100,00%**	**8.655.096**	**100,00%**	**2,76%**
CUENTAS POR PAGAR	**31.603**	**82,22%**	**56.078**	**99,66%**	**-43,65%**
Impuestos por Pagar	11.636	30,27%	38.557	68,52%	-69,82%
Comisión de Administración	17.967	46,74%	17.521	31,14%	2,54%
Honorarios Comité de Inversiones	2.000	5,20%	-	0,00%	100,00%
Avalúos e Inventarios	-	0,00%	-	0,00%	100,00%
ACREEDORES VARIOS	**6.834**	**17,78%**	**192**	**0,34%**	**3463,79%**
Gastos por Pagar SAI	6.834	17,78%	192	0,34%	3463,79%
TOTAL PASIVO	**38.436**	**100,00%**	**56.270**	**100,00%**	**-31,69%**
Aportes y Utilidad	8.855.724	100,00%	8.598.826	100,00%	2,99%
PATRIMONIO	**8.855.724**	**100,00%**	**8.598.826**	**100,00%**	**2,99%**
TOTAL PASIVO + PATRIMONIO	**8.894.160**	**100,00%**	**8.655.096**	**100,00%**	**2,76%**

Activos

Total 2,76%

Disponible 12,95%

Propiedades de inversión -0,27%

Cuentas por cobrar 916,04%

Pasivos

Total -31,69%

Endeudamiento 0,70%

Cuentas por pagar -43,65%

Acreedores varios 3.463,79%

Patrimonio

2,76%

*Cifras en miles de pesos.

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA VIGILADO

PROGRESION

V. Estado y análisis financiero

Estado de Resultados	Saldo	Vertical	Saldo	Vertical	Horizontal
	sep-21	sep-21	sep-20	sep-20	
INGRESOS OPERACIONALES	**560.997**	**100,00%**	**405.904**	**100,00%**	**38,21%**
Ingresos por arrendamiento	477.334	85,09%	254.004	62,58%	87,92%
Ingresos financieros	10.959	1,95%	71.440	17,60%	-84,66%
Ajuste en valor razonable	9.043	1,61%	19.796	4,88%	-54,32%
Ingreso por declaraciones tributarias	1	0,00%	-	0,00%	100,00%
Recuperaciones deterioro-provisión	-	0,00%	7.137	1,76%	-100,00%
Ganancia (pérdida) en valoración de propiedades	63.660	11,35%	53.527	13,19%	18,93%
GASTOS OPERACIONALES	**357.243**	**63,68%**	**253.138**	**62,36%**	**41,13%**
Comisión administración	163.495	45,77%	153.367	60,59%	6,60%
Desvalorización de activos fijos	81.987	22,95%	15.708	6,21%	100,00%
Impuesto predial	45.369	12,70%	30.566	12,07%	48,43%
Otros gastos operacionales	39.136	10,95%	30.701	12,13%	27,48%
Seguros todo riesgo y RCE	11.446	3,20%	4.468	1,76%	156,20%
Revisoría Fiscal	8.020	2,24%	7.689	3,04%	4,30%
Avalúo	5.900	1,65%	2.669	1,05%	121,03%
Custodia de valores	1.418	0,40%	1.358	0,54%	4,38%
Servicios públicos	303	0,08%	1.588	0,63%	100,00%
Ajuste en valoración del portafolio	168	0,05%	5.025	1,98%	-96,65%
UTILIDAD OPERACIONAL	**203.754**	**36,32%**	**152.765**	**37,64%**	**33,38%**
GASTOS NO OPERACIONALES	**17.927**	**100,00%**	**9.041**	**100,00%**	**98,29%**
GMF	484	2,70%	362	4,00%	33,85%
Otros	17.443	97,30%	8.679	96,00%	100,97%
UTILIDAD NETA CON VALORIZACIÓN	**185.827**	**33,12%**	**143.724**	**35,41%**	**29,29%**
UTILIDAD NETA SIN VALORIZACIÓN	**122.166**	**24,56%**	**90.197**	**25,60%**	**35,44%**

Ingresos

- Arrendamientos **85,09%**
- Ingresos financieros. **1,95%**
- Ajuste en valor razonable **1,61%**

Gastos

- Comisión administración **45,77%**
- Desvalorización de activos fijos **22,95%**
- Impuesto Predial **12,70%**

Utilidad

- Margen Operacional **28,17%**
- Margen neto **24,56%**

*Cifras en miles de pesos.

PROGRESION

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO

Contenido

I Estado y análisis del fondo

II Estado y análisis comercial

III Pago impuesto predial

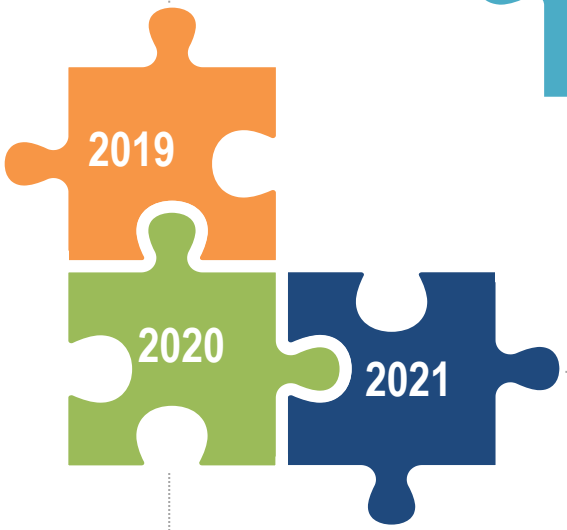
IV Estado y análisis financiero

V Otros

Histórico devoluciones rendimientos.

Total rendimientos entregados.

$ 222.000m



Total rendimientos entregados.

$ 184.550m



Rendimientos Septiembre.

La desinversión del mes de Septiembre de 2021 se programó para realizarse el 03 de octubre, por un valor de **$ 22.000m**

Detalle mensual.

Mes	2021
Enero	$ 39.000.000
Febrero	$ 19.750.000
Marzo	$ 18.850.000
Abril	$ 21.000.000
Mayo	$ 15.800.000
Junio	$ 18.100.000
Julio	$ 22.000.000
Agosto	$ 22.500.000
Septiembre	$ 22.000.000

Total entregado a Durante 2021

$ 199.000m

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
PROGRESION

VI. Otros

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.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

VI. Otros

"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"

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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