

**INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO  
INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015 PRIMER SEMESTRE DE 2025**

**1. OBJETIVO DE INVERSIÓN**

El objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015 es proporcionar a sus suscriptores un instrumento de inversión a largo plazo mediante la inversión directa en activos inmobiliarios, en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos y una expectativa de valorización a largo plazo. La Sociedad Administradora en su labor de administración del fondo, busca obtener rentabilidades estables y de baja volatilidad mediante la inversión de los recursos en inmuebles con alto potencial de renta y valorización.

Para conseguir el objetivo, el Fondo podrá celebrar cualquier clase de contrato 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 inmobiliario, contratos de arrendamientos o promesa de arrendamiento y contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades, entre otros.

Los bienes inmuebles adquiridos son sometidos a un proceso de análisis con el propósito de que las inversiones realizadas cumplan con los requisitos mínimos del siguiente perfil:

- Bienes que cuenten con arrendamientos de largo plazo y que su ubicación sea estratégica para el arrendatario
- Bienes con potencial de desarrollo inmobiliario.
- Bienes cuyo arrendatario cuente con un excelente hábito de pago y capacidad crediticia.

**2. INFORME DE DESEMPEÑO**

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015 inició operaciones el 5 de diciembre de 2016. Al cierre del primer semestre de 2025 el FIC cumplió nueve (9) años en operación, periodo en el cual se ha realizado las gestiones necesarias para la adquisición y aporte de diez (10) inmuebles que constituyen el portafolio actual; de los cuales siete (7) se encuentran totalmente habilitados para explotar a través de arrendamientos o cualquier tipo de contrato permitido en la política de fondo, dos (2) corresponden a lotes Chiquinquirá y Yopal para desarrollo comercial a futuro y uno (1) en Bogotá en proceso de mantenimiento y reparaciones locativas con el fin de activar el área para desarrollo comercial.

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre del primer semestre de 2025, una ocupación del 87,98%, el cual generó un decrecimiento del 1,62% frente a la ocupación del primer semestre del año 2024 del 89,43%. En efecto, por la entrega de la vitrina comercial No. 7 del arrendatario Autovardi SAS en el Centro Comercial Centro Mayor y el local de la calle 134 del Arrendatario Sufinanciamiento - Bancolombia SA.

Durante el primer semestre no se presentaron nuevas áreas arrendadas. No obstante, se firmó contrato con la compañía Condor Automotor SAS, el cual iniciará los primeros días del mes de julio.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

Tabla 1 - Predios Arrendables  
Ocupación al 30 de junio de 2025

INMUEBLE	ÁREA TOTAL	ÁREA ARRENDADA	ÁREA DISPONIBLE	% OCUPACIÓN
Cll 134	6.406	6.066	341	94,68%
Calle 127	2.975	2.975	0	100,00%
Centro Mayor	2.785	2.161	608	77,59%
Tunja I	6.860	6.860	0	100,00%
Tunja II	9.600	6.292	3.309	65,54%
Tunja III	8.602	8.494	108	98,74%
Villavicencio	5.551	4.791	760	86,31%
<b>TOTAL</b>	<b>42.779</b>	<b>37.638</b>	<b>5.125</b>	<b>87,98%</b>

Fuente: Progresión SCB S.A.

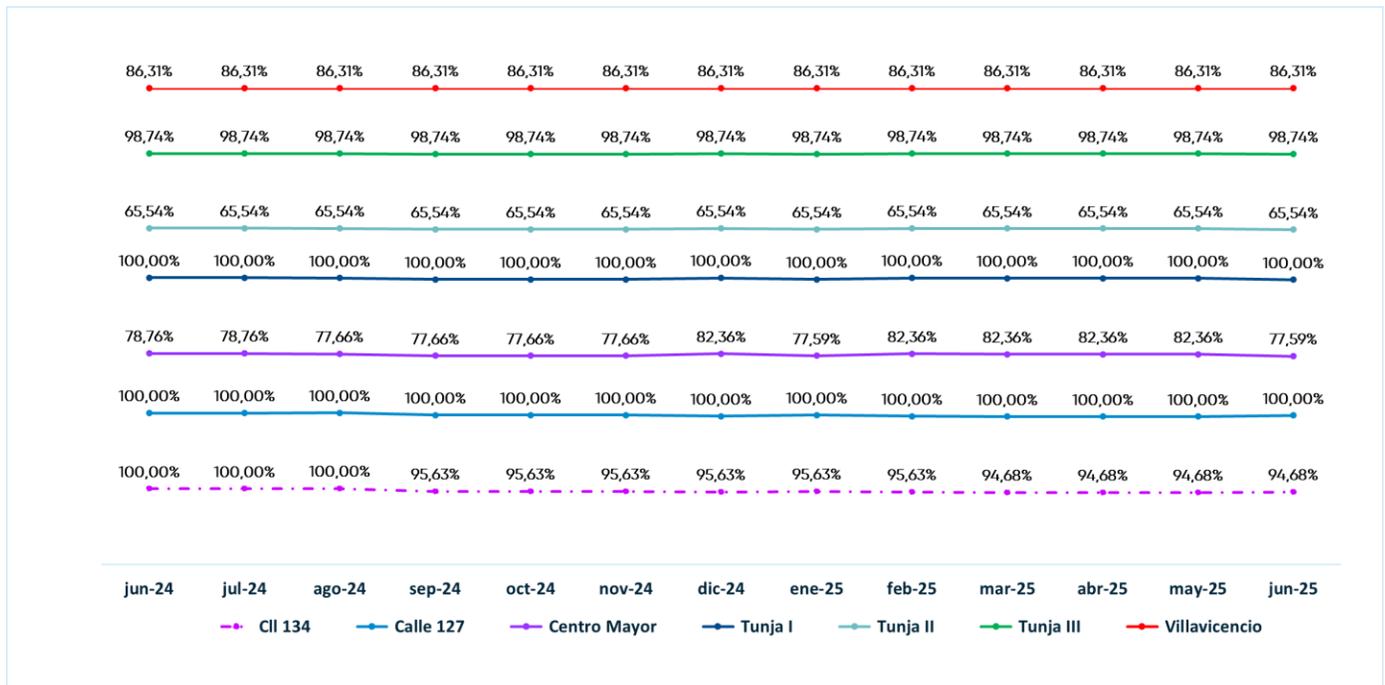
Tabla 2 - Predios Arrendables  
Ocupación al 30 de junio de 2024

INMUEBLE	ÁREA TOTAL (Mts2 Planos)	ÁREA ARRENDADA	ÁREA DISPONIBLE	% DE OCUPACIÓN
Cll 134	6.406	6.406	0	100,00%
Calle 127	2.975	2.975	0	100,00%
Centro Mayor	2.782	2.322	461	83,45%
Tunja I	6.860	6.860	0	100,00%
Tunja II	9.600	6.408	3.192	66,75%
Tunja III	8.602	8.494	108	98,74%
Villavicencio	5.551	4.791	760	86,31%
<b>TOTAL</b>	<b>42.777</b>	<b>38.256</b>	<b>4.520</b>	<b>89,43%</b>

Fuente: Progresión SCB S.A.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Gráfica 1 – Nivel de Ocupación Predios Arrendados



Fuente: Progresión SCB S.A.

Al cierre del primer semestre de 2025 el Fondo presenta en sus siete (7) inmuebles habilitados para arrendar un área total de 42.779 M2, área arrendada de 37.638 M2 y un área disponible de 5.125 M2 que representa el 87.98% de ocupación.

Tabla 3 - Predios No Arrendables al 30 de junio de 2025

INMUEBLE	ÁREA TOTAL	ÁREA NO ARRENDABLE	% NO ARRENDABLE
Cra 7 - 45	385	385	100,00%
Chiquinquirá	2.646	2.646	100,00%
Yopal	6.764	6.764	100,00%
<b>TOTAL</b>	<b>9.795</b>	<b>9.795</b>	<b>100,00%</b>

Fuente: Progresión SCB S.A.

El Fondo presenta un área total no arrendable de 9.795 M2, los inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá (carrera 7 con 45), Chiquinquirá y Yopal.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Las áreas no arrendables presentan las siguientes novedades:

- Inmueble de la carrera 7 con 45, está ubicado en la ciudad de Bogotá, actualmente, se están realizando mantenimientos y reparaciones locativas.
- El inmueble ubicado en Yopal se encuentra en obra, se tiene proyectado realizar la construcción de una vitrina comercial.
- En el mes de febrero se evidencio una presunta invasión en el predio ubicado en Chiquinquirá, motivo por el cual el 10 de febrero de 2025 se interpuso una querrela por perturbación a la posesión.
- El 09 de abril de 2025 se recibió 760 M2 que se encontraban invadidos. Por este motivo se realizó el pago por valor de \$456.268M a Centro Unix SAS en liquidación antes Know SAS.

**Tabla 4 - Facturación por Activo**

**Ingresos por cánones de arrendamiento**

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
Cll 134	6.670	6.670	0	0	0	0	13.339
Tunja I	0	0	0	0	0	0	0
Tunja II	48.260	48.260	48.260	48.260	48.260	48.260	289.559
Tunja III	100.511	101.313	101.641	101.928	101.928	102.522	609.841
Centro Mayor	58.791	58.791	59.765	61.712	59.765	50.431	349.254
Villavicencio	33.330	33.330	33.330	33.330	33.330	33.330	199.982
<b>Total</b>	<b>247.562</b>	<b>248.363</b>	<b>242.995</b>	<b>245.230</b>	<b>243.282</b>	<b>234.543</b>	<b>1.461.976</b>

**Ingresos por cuentas en participación**

Inmueble	Enero	Febrero	Marzo	Abril	Mayo	Junio	Total
Alborautos S.A - Tunja I - Tunja	-9.857	0	159.447	0	107.197	0	256.788
Alciautos S.A - Calle 134	22.064	0	108.784	0	113.089	0	243.938
Alcala - Cll 127	53.015	0	31.147	0	36.050	0	120.212
Alcala S.A Tunja II	18.497	0	17.871	0	20.659	0	57.027
Alcala - Villavicencio	36.787	0	21.775	0	21.691	0	80.253
<b>Total</b>	<b>120.506</b>	<b>0</b>	<b>339.024</b>	<b>0</b>	<b>298.687</b>	<b>0</b>	<b>758.217</b>

\*Valores en miles

Fuente: Progresión SCB S.A.

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Los ingresos recibidos por valor de COP 2.220.194M corresponden a la explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el primer semestre del año 2025, como resultado a la facturación de los cánones de arrendamiento y cuentas en participación.

Al 30 de junio del 2025 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de impuestos prediales de diez activos inmobiliarios, renovación de las pólizas todo riesgo, el IVA que se cancela cada bimestre de la facturación de los cánones de arrendamiento y el pago de la comisión fija y variable a la sociedad administradora, quedando un saldo en caja que le permitió al fondo cumplir con el contrato de administración delegada para las adecuaciones de los inmuebles ubicados en la ciudad de Tunja y Yopal y las reparaciones locativas del predio de la carrera 7 con 45 en Bogotá.

Para el segundo semestre del año 2025 se espera terminar con las adecuaciones de los inmuebles con el objetivo de activar nuevas áreas, aumentar la ocupación y los ingresos del fondo. Además, cerrar una serie de negociaciones que se vienen adelantando sobre los inmuebles que se encuentran vacantes.

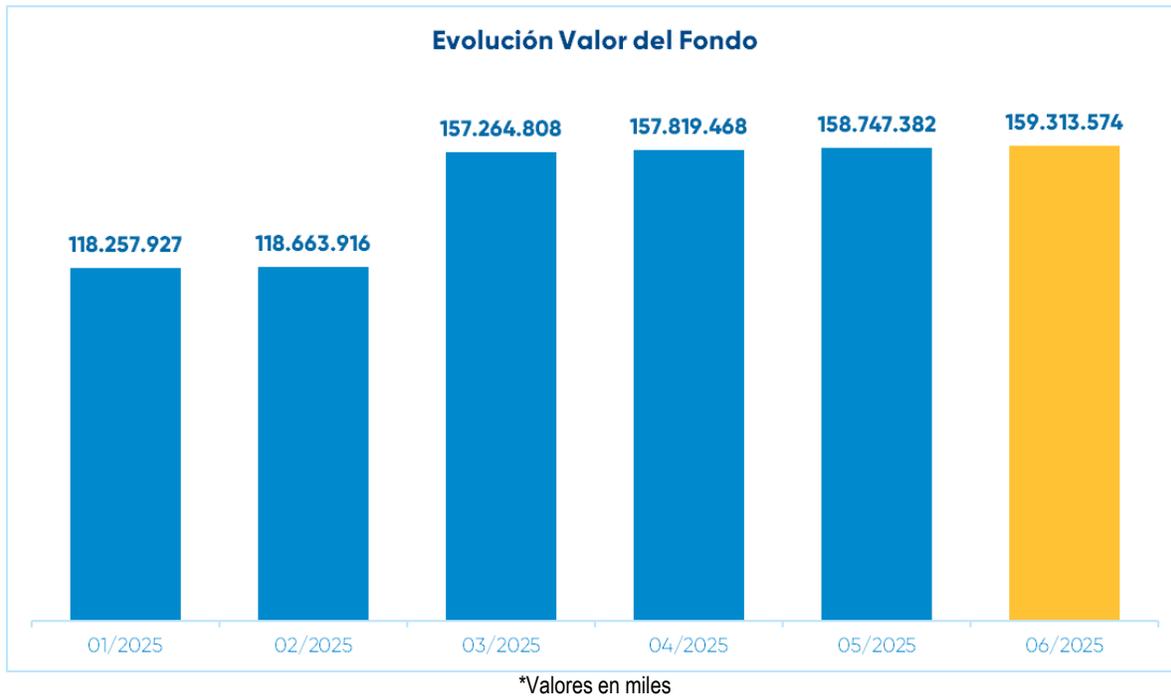
El Comité de Inversiones se reunió de manera mensual con el fin de evaluar y aprobar las estrategias de inversión para el Fondo, el seguimiento se realizó acogiéndose a las políticas de inversión establecidas en su reglamento, el objetivo de inversión del Fondo, su oferta de valor y siguiendo las recomendaciones realizadas por el Comité de Inversiones.

## **2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad**

El FIC Progresión Rentar 2015 presentó al cierre del segundo semestre de 2025 un valor total administrado de \$159.313.574M, presentando un incremento del 36,13% frente al valor administrado al 30 de junio del 2024 por valor de \$117.027.438M, como resultado de:

- Al cierre del mes de marzo el Fondo presentó un crecimiento del 32,53% por valor de \$157.264.808M, que corresponde a la valoración del activo realizada por el Proveedor de Precios la cual fue aprobada y revisada por el comité de inversiones.
- Los ingresos presentados por cánones mensuales de arrendamiento y cuentas en participación de Alborautos, Alcautos y Alcalá.

Gráfica 2 – Evolución valor de fondo



Fuente: Progresión SCB S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar 2015 presentó al 30 de junio del 2025 un total de dos (2) suscriptores los cuales se mantienen con respecto al cierre del año 2024.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

Gráfica 3 – Inversionistas

Evolución Numero de Inversionistas

—●— 2025 —●— 2024



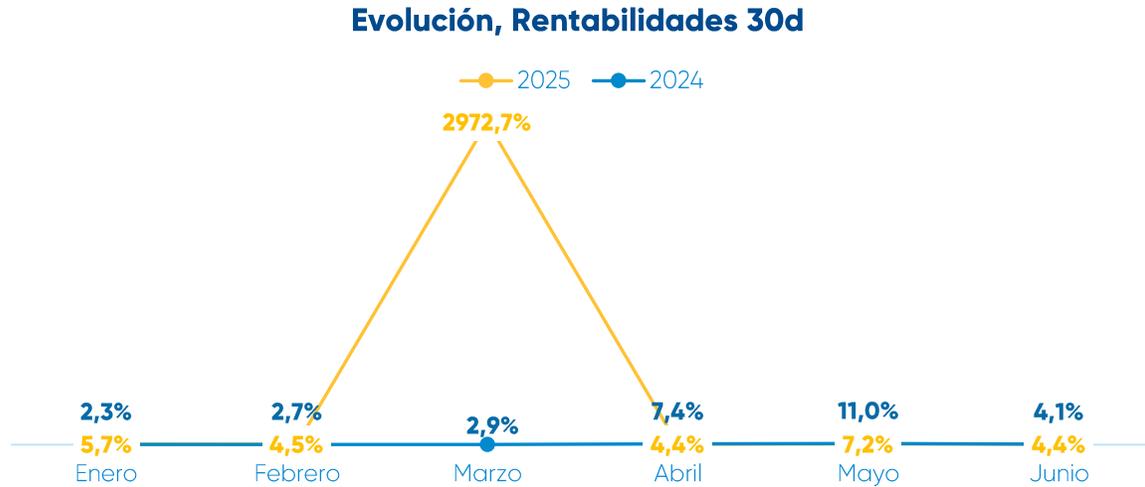
Fuente: Progresión SCB S.A.

Ninguno de los inversionistas mantiene una participación superior al 60% del fondo, con lo cual cumple las políticas normativas de concentración por inversionista para los fondos cerrados.

Respecto a la rentabilidad, el FIC registró al 30 de junio de 2025 una rentabilidad mensual del 4,43% E.A, semestral del 84,12% E.A y anual del 40,98% E.A. Se presentó un pico en la rentabilidad al cierre del mes de marzo, en efecto por la valorización de los activos inmobiliarios que componen el Fondo, la cual fue revisada y aprobada por el comité de inversiones. Además, por la generación de utilidades durante el año 2025.

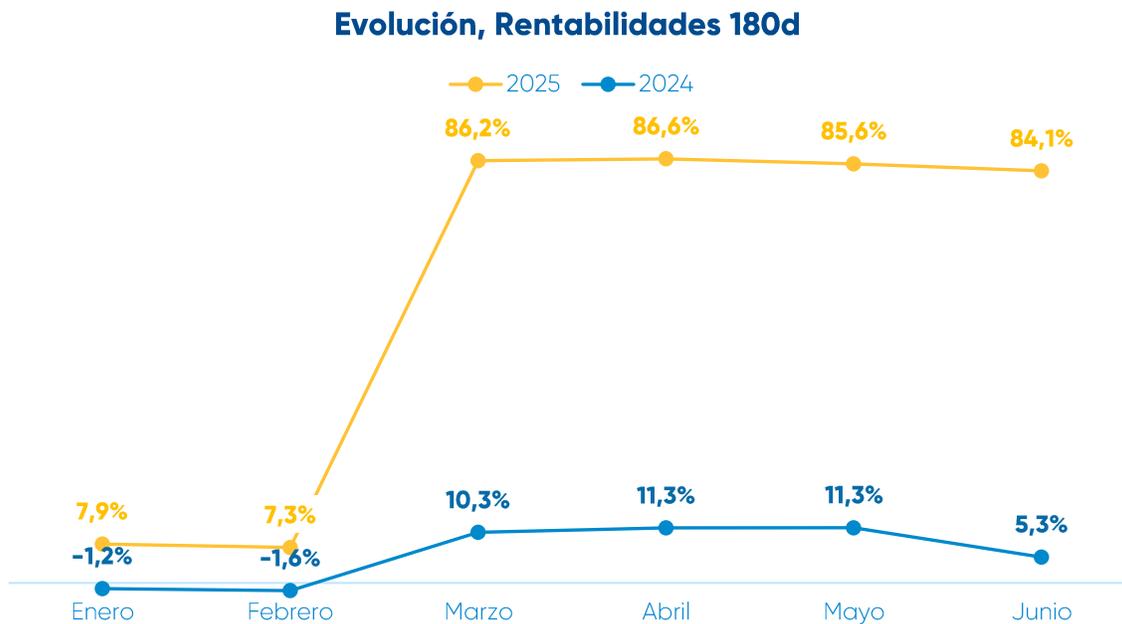
*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

Gráfica 4 – Evolución Rentabilidad 30 días



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 5 – Evolución Rentabilidad 6 meses



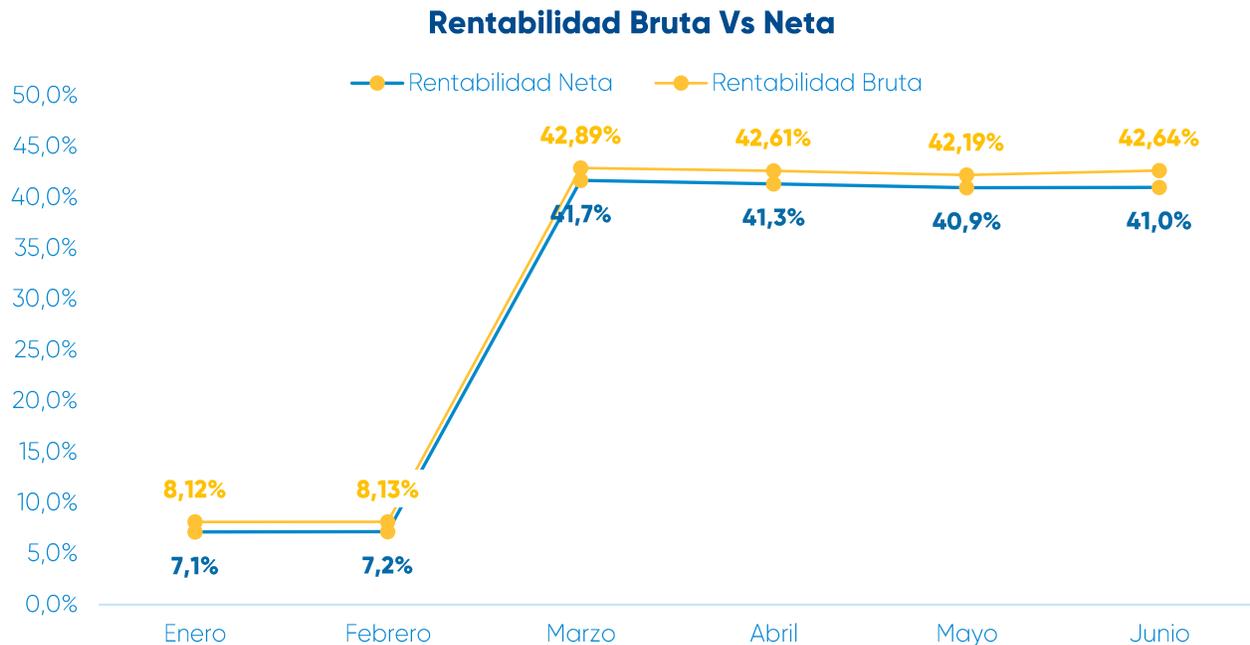
Fuente: Progresión SCB S.A.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

La rentabilidad semestral presentó picos en el mes de marzo por la valoración que se realizó a los 10 inmuebles que presenta el Fondo.

### 3. RENTABILIDAD BRUTA VS RENTABILIDAD NETA

Gráfica 6 – Evolución Rentabilidad Neta vs Rentabilidad Bruta



Fuente: Progresión SCB S.A.

Desde el punto de la rentabilidad bruta del Fondo, para el mes de enero y febrero se presentaron rentabilidades del 8% por el incremento en los gastos operativos del Fondo entre ellos: mantenimientos locativos del inmueble ubicado en la carrera 45 con 7. Para el mes de marzo se generó una rentabilidad de 42,89% por la valoración de los 10 inmuebles que componen el Fondo y por el incremento en la facturación de los cánones de arrendamiento. Con respecto al mes de junio se generó una rentabilidad del 42,64%.

Actualmente, la estrategia del Fondo se encuentra encaminada en la preservación de clientes y la búsqueda de nuevos arrendatarios para disminuir la vacancia de los metros cuadrados en oferta, con el objetivo de colocar las áreas disponibles. Además, se tiene proyectado activar las áreas de los predios ubicados en la carrera 7 con 45 en Bogotá, Tunja y Yopal para la consecución de nuevos ingresos.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**3.1 Evolución del Valor de Unidad**

Respecto al valor de la unidad del FIC, al cierre del 30 de junio de 2025 se registró un valor de \$148.576,41 con un crecimiento del 40,98% frente al valor al cierre del 30 de junio de 2024 de \$105.391,92, sustentado por la valorización de los activos que componen el Fondo, la cual, fue aplicada al cierre del mes de marzo de 2025, los rendimientos positivos generados por el vehículo de inversión durante el año, después de cubrir la totalidad de los gastos de la operación, en donde se incluye la utilidad por caja más las valorizaciones de los activos inmobiliarios.

**Gráfica 7 – Evolución valor de unidad**



Fuente: Progresión SCB S.A.

En el primer semestre de 2025 se matricularon 104.947 vehículos nuevos, un alza del 23,2% frente a 2024. La oferta de híbridos y eléctricos creció un sorprendente 204% y 49%, representando el 34% de las ventas, apoyada por incentivos gubernamentales y expansión de cargadores en ciudades principales.

El segmento de camionetas y SUV avanzó un 42% y 37%, respectivamente, apalancado por el boom del comercio electrónico y la optimización de flotas empresariales. Las marcas líderes fueron Renault, Kia, Toyota, Mazda y Chevrolet, que concentraron más del 55% de las matriculaciones, mientras BYD y Zeekr ganaron terreno en eléctricos.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

La participación de motos nuevas superó en más de cuatro veces a la de automóviles, con ventas históricas de 833 mil unidades en 2024, sobre todo por su menor precio y eficiencia urbana. Motos y scooters siguen atrayendo flujos de crédito, ampliando la gama de movilidad sostenible.

En conjunto, el sector no solo recupera volúmenes, sino que redefine prioridades hacia la electrificación, la conectividad y la flexibilidad en flotas, impulsando eficiencia energética y reducción de emisiones.

#### **4. PERFIL GENERAL DE RIESGO**

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el perfil general de riesgo del Fondo de Inversión Colectiva es moderado; esto como resultado que el portafolio se puede invertir principalmente en activos de mediano y largo plazo con baja volatilidad, pero que su precio puede fluctuar en el tiempo.

Un perfil de riesgo Moderado consiste en que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad razonable de limitación al riesgo de pérdidas, por factores como:

- Destinar los aportes de los suscriptores a la adquisición de un portafolio representados en activos inmobiliarios que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.
- La ejecución de la estrategia de inversión prevista en el reglamento que implica la ejecución del objetivo y política de inversión.

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.

En la actualidad el Fondo de Inversión Colectiva cuenta con un Comité de Inversiones compuesto por dos miembros independientes y un miembro delegado por la sociedad. El órgano se encuentra encargado de realizar el análisis y la aprobación de las inversiones presentadas por la administración de la sociedad como gestor del fondo y de las negociaciones de cánones de arrendamiento con arrendatarios actuales y nuevos con el fin de buscar opciones de inversión con potencial de valorización y con flujos periódicos que generen el mejor beneficio riesgo-retorno.

Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., cuenta con una Vicepresidencia de Riesgos que depende directamente de la Presidencia, garantizando así su independencia de las áreas del Front y Back Office, en la cual se administran de forma integral los diversos riesgos (crédito, mercado, liquidez, operativo y contraparte); y, de otra parte, existe la Dirección SARLAFT que depende directamente de la Junta Directiva y en la cual se administran los riesgos asociados al LA/FT/FPADM. Estas dos áreas gestionan los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los recursos administrados por esta, conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

Entre los objetivos de la Vicepresidencia de Riesgos se encuentra: identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos incurridos por la entidad en la administración del Fondo, así como la verificación del cumplimiento de políticas y límites establecidos. En la unidad de riesgos durante el periodo analizado se ha realizado las gestiones tendientes que garantizan el cumplimiento de límites contractuales y legales establecidos para la inversión de los recursos.

#### **4.4.1. 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.

El Fondo se enfoca en realizar inversiones a corto y mediano plazo, donde sus activos principales no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, sin embargo, puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja proporción frente al nivel de activos y a los factores de riesgo de mercado por lo cual presenta un nivel de exposición moderado.

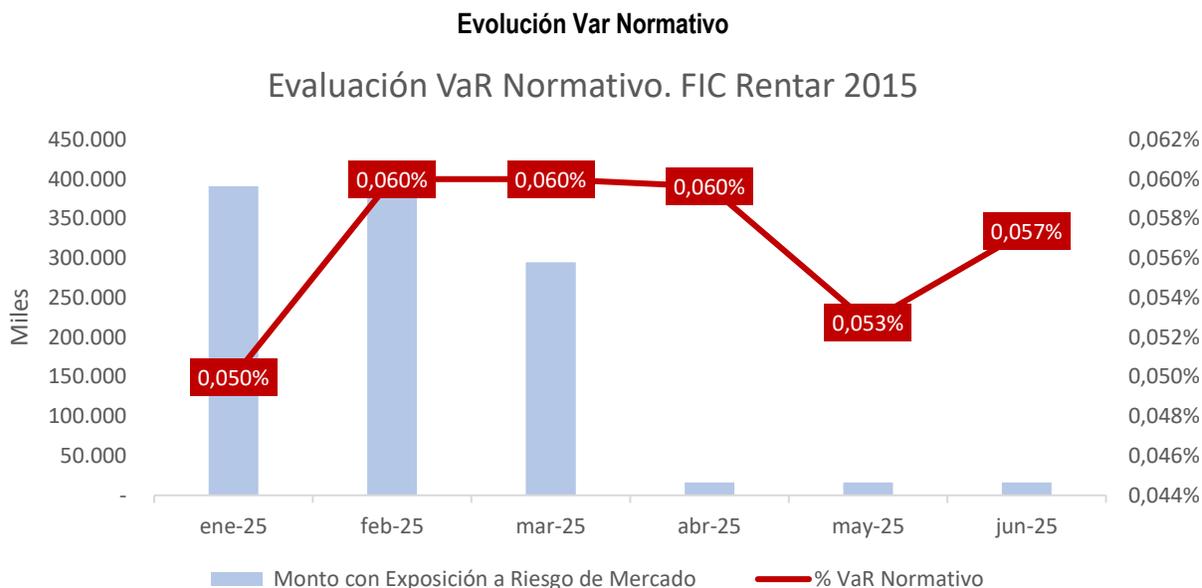
Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; en todo caso, el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos en el Capítulo II. política de inversión - Cláusula 2.5, del Reglamento y podrá realizar operaciones de cobertura que impidan dejar expuesto al Fondo a dichas fluctuaciones de precios conforme la cláusula 2.4 del Reglamento.

Progresión SCB realiza la gestión de Riesgo de Mercado mediante el monitoreo constante de los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. En consecuencia, las posiciones que conforman el portafolio administrado son valoradas diariamente a precios de mercado según la normatividad vigente; para lo cual se cuenta con PIP como proveedor de precios de valoración oficial.

Los riesgos de mercado se cuantifican a través de modelos de valor en riesgo (interno y estándar), para lo cual la Sociedad Administradora cuenta con el aplicativo PWPREI. La Junta Directiva aprueba los límites de valor en riesgo para el Fondo.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

Gráfica 8 – VAR



Fuente: Progresión SCB S.A.

Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VeR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 7 del Capítulo XXXI 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, 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.

Durante el periodo analizado, la medición del VeR 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.

#### 4.4.2. 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.

Este riesgo es mitigable, por cuanto el administrador tiene previamente establecidas las fechas de retiros de los suscriptores por la naturaleza cerrada del fondo. Así mismo, la liquidez del Fondo es administrada conforme los lineamientos en materia de liquidez definidos en la Cláusula 2.3 del reglamento. De igual forma, para la gestión de este riesgo la administración contempla diferentes políticas y lineamientos de inversión, límites de exposición, procedimientos y realiza el monitoreo periódico de la exposición al Riesgo de Liquidez.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

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.

#### **4.4.4. 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.

Progresión SCB mitiga este riesgo mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; para lo cual el portafolio deberá seguir los lineamientos en materia de inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento.

De igual forma la sociedad administradora cuenta con mecanismos de seguimiento permanente a la evolución de la calidad crediticia del obligado a pagar el derecho contenido en los instrumentos (deudor, contraparte, emisor, originador y/o pagador, según sea el caso) que conforman el Fondo, o de la contraparte de las operaciones que ésta realice, las garantías que haya recibido como respaldo de estas, o las obligaciones derivadas de los instrumentos que el Fondo adquiera.

Durante el primer semestre del 2025 se realizaron operaciones con contrapartes que contaban con un análisis de riesgo previo.

#### **4.4.5. 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.

Progresión SCB cuenta con procedimientos y mecanismos para verificar tanto al momento de la vinculación de los inversionistas al Fondo como durante su vigencia, el cumplimiento del límite máximo de participación sobre el valor del patrimonio antes señalado, reportando alertas de forma anticipada para evitar posibles incumplimientos.

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

#### **4.4.6. 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 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.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

Progresión SCB cuenta con un sistema integral de administración de riesgos que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, conforme a lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente. Dicho sistema está compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operativo, así mismo como la generación de una cultura en riesgo mediante capacitaciones a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el primer semestre del año 2025, no se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC Rentar 2015. De igual forma, la entidad administradora realiza actividades periódicas en el marco de Sistema Integral de Administración de Riesgos en lo correspondiente a la actualización de la matriz de riesgos y gestión de eventos de riesgos reportados, adicionalmente en el ejercicio de las buenas prácticas se generan boletines con el fin de fortalecer la cultura de administración de riesgo en la entidad.

#### **4.4.7 Riesgos ASG**

Además de los riesgos mencionados anteriormente, el Fondo está expuesto a riesgos asociados a factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG). Estos riesgos pueden surgir de cambios en las regulaciones ambientales, eventos climáticos extremos, prácticas laborales inadecuadas, conflictos sociales o problemas de gobernanza corporativa de las empresas en las que se invierte. Para mitigar estos riesgos, el Fondo realiza una evaluación exhaustiva de los aspectos ASG de sus inversiones, priorizando aquellas empresas que demuestran prácticas sostenibles y alineadas con los principios de inversión responsable:

- Riesgos ambientales: Cambio climático, escasez de recursos naturales, contaminación, desastres naturales, entre otros.
- Riesgos sociales: Desigualdad, derechos humanos, condiciones laborales, salud y seguridad, conflictos sociales, etc.
- Riesgos de gobernanza: Corrupción, prácticas de soborno, falta de transparencia, conflictos de interés, etc.

Asimismo, se mantiene un monitoreo constante de los cambios en el entorno ASG y se implementan políticas y procedimientos para gestionar proactivamente estos riesgos.

Progresión, como administrador del Fondo, es una compañía colombiana que desarrolla estrategias para mitigar estos riesgos: valora el impacto significativo en su reputación, rentabilidad, y sostenibilidad a largo plazo:

- Riesgo de contraparte: Incluso las empresas emisoras de títulos no inscritos en el RNVE pueden estar expuestas a riesgos ASG que podrían afectar su capacidad de pago.
- Riesgo reputacional: Las inversiones en empresas con prácticas ASG cuestionables pueden generar un impacto negativo en la reputación del Fondo y en la confianza de los inversionistas.
- Oportunidades de inversión: La integración de los factores ASG en el proceso de inversión puede identificar nuevas oportunidades de inversión en empresas que están demostrando un compromiso con la sostenibilidad y la creación de valor a largo plazo.

Para mitigar los riesgos ASG, el Fondo implementa las siguientes medidas:

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

- Evaluación de riesgos ASG: Se realiza una evaluación de los riesgos ASG asociados a cada inversión, considerando factores como la política ambiental de la empresa, su gobierno corporativo y su desempeño en materia de sostenibilidad.
- Integración de los factores ASG en el proceso de inversión: Los factores ASG se incorporan en los criterios de selección de inversiones, privilegiando aquellas empresas que demuestran mejores prácticas en materia de sostenibilidad.
- Monitoreo continuo: Se realiza un seguimiento constante de las empresas en las que el Fondo ha invertido, con el fin de identificar cualquier cambio en temas ASG.
- Engagement con las empresas: Se promueve un diálogo activo con las empresas en las que el Fondo tiene participación, con el objetivo de influir en su comportamiento y fomentar prácticas más sostenibles.

Al integrar la gestión de los riesgos ASG en su proceso de inversión, el FIC busca generar un impacto positivo en la sociedad y el medio ambiente, al tiempo que protege el capital de sus inversionistas a largo plazo.

Durante el período objeto de este informe, no se han materializado riesgos Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG) que hayan afectado la operación o desempeño del Fondo.

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

Es el riesgo que corre el Fondo al ser utilizado en operaciones que permitan dar apariencia de legalidad a activos provenientes de actividades delictivas o para la canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas. La Sociedad continúa ejecutando el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), a efectos de garantizar el adecuado funcionamiento de este de cara a los requerimientos normativos, en todas y cada una de las operaciones realizadas por los clientes y usuarios del Fondo.

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

La Sociedad en desarrollo de su objeto social ha adoptado de forma integral el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (en adelante "SARLAFT") de acuerdo con las operaciones, el riesgo y el tamaño de la entidad, contemplando lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica, al igual que las recomendaciones y mejores prácticas en esta materia.

Dentro de este proceso, se establecieron políticas, controles y procedimientos que han sido implementados, para la administración de riesgos, acciones que buscan la debida diligencia para prevenir el uso de nuestra entidad por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones contemplan el atender la ejecución de las etapas del SARLAFT, que contempla entre otros, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con nuestra entidad, la administración de los riesgos asociados al LAFT a través de la matriz de riesgo, el monitoreo de transacciones, la capacitación al personal y la gestión de alertas, reportes de operaciones inusuales y sospechosas.

Durante el primer semestre de 2025, se efectuaron diversas actividades requeridas para la prevención del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo; entre ellas, capacitaciones focalizadas a los colaboradores vinculados, la capacitación de inducción a los nuevos colaboradores y el refuerzo de los existentes a través de la divulgación de píldoras informativas relacionadas con el SARLAFT. Para aquellos clientes y contrapartes que durante su proceso de vinculación o

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

actualización generaron alertas derivadas de los diferentes controles y monitoreos ejecutados, se validó la documentación aportada y se tomaron las medidas respectivas, garantizando el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos en el Manual SARLAFT y aprobados por la Junta Directiva de la Sociedad.

## 5. INFORME DE CUMPLIMIENTO

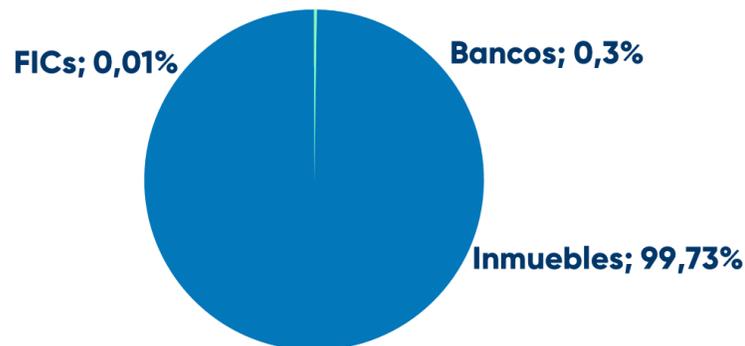
Al cierre del primer semestre de 2025 se cumplió con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 80% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo el 60%).

No se presentaron incumplimientos de los límites durante el primer semestre del año 2025.

### 5.1 Composición del Portafolio

Al corte del 30 de junio de 2025, el 99,73% del portafolio se encuentra invertido en activos inmobiliarios, el 0,1% en fondos de inversión colectiva y el 0,3% se encuentra invertido en cuentas de ahorro remuneradas de entidades bancarias. La composición respecto al primer semestre de 2025 y 2024 no presenta ninguna variación, siendo los inmuebles los activos que concentra más de 99% del portafolio.

**Gráfica 9 – Composición del portafolio**



Fuente: Progresión SCB S.A.

Las inversiones principales a corte de junio de 2025 están conformadas de la siguiente manera:

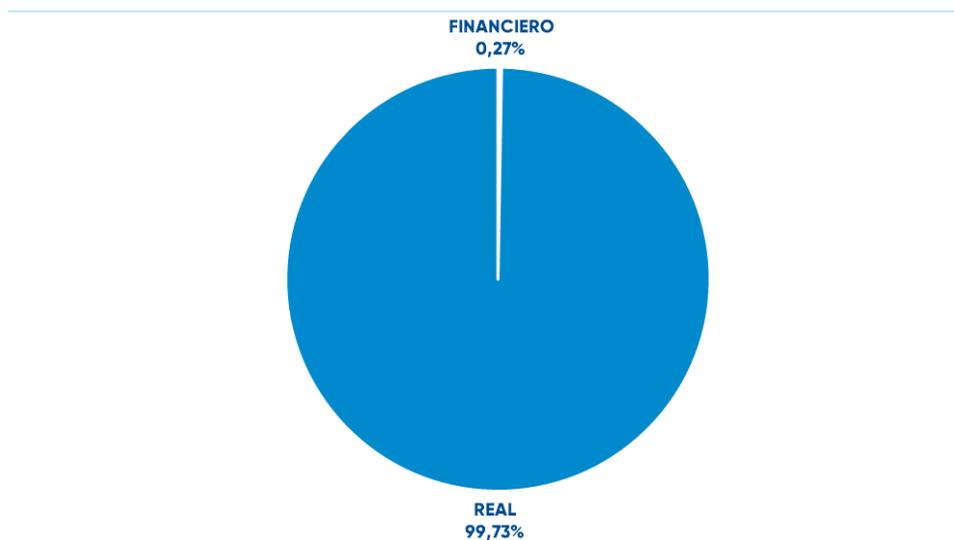
1. El inmueble de la carrera 7 No 45 – 55 ubicado en Bogotá presenta una participación del 100%, en el cual se tiene proyectado desarrollar un proyecto comercial una vez finalice la obra.
2. El inmueble de la calle 134ª No 45 – 95 ubicado en Bogotá presenta una participación del 100%, en el cual se tiene una vitrina comercial, locales comerciales y oficinas.
3. 53,34% de los locales 1 al 120 en la ciudad de Bogotá ubicados en la calle 38ª Sur No 34 – 50 del Centro Comercial Centro Mayor.
4. Lote y construcción en la ciudad de Bogotá ubicado en la Calle 127 No 19 – (56/74) presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas comerciales y parqueadero.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

5. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para concesionarios.
6. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para locales comerciales.
7. El inmueble de la carrera 6 No 51 – 50 en el Centro Empresarial Granada ubicado en Tunja presenta una participación del 100%, en el que se tiene vitrinas para bodegas.
8. Lote en la vereda Tierra de Páez en Chiquinquirá, en el cual se va a desarrollar proyecto de vitrinas y locales comerciales, presenta una participación del 100%.
9. Lote Condominio 1ª ubicado en la ciudad de Villavicencio, en el cual se tienen vitrinas comerciales, presenta una participación del 100%.
10. Lote Yopal, es un predio rural ubicado en el lote 1 vereda Upamena, Yopal Casanare, en el cual se tiene proyectado el desarrollo de vitrinas y locales comerciales, presenta una participación del 100%.

### Portafolio de Inmuebles

**Gráfica 10 – Composición por Sector Económico**



Fuente: Progresión SCB S.A.

El portafolio del fondo al cierre del primer semestre de 2025 no presentó modificaciones, el portafolio cuenta con 10 inversiones inmobiliarias que participan en los mismos porcentajes sobre el portafolio total.

En cuanto al sector económico, el portafolio se encuentra concentrado en un 99,73% en sector real inmobiliario y en un 0,27% en sector financiero (bancos y fondos de inversión colectiva abiertos).

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

Tabla 5 – Portafolio de inversiones

Principales Inversiones del FIC	Ponderación
CL 134 A # 45 - 95	18,11%
CL 127 No 19-56/74	16,87%
CR 6 # 51-50 VITRINAS CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	13,65%
CONDOMINIO UNO A VILLAVICENCIO	12,91%
CR 6 # 51 - 50 BG # 24 CENTRO EMPRESARIAL GRANADA	12,57%
Cra 6 No 51-50 CE Granada	10,70%
CL 38A SUR #34D-50 LC 1-120 Y AK 27 #38 A-61 SUR CC CENMAYOR	8,27%
LOTE 1, VRDA UPAMENA YOPAL	4,09%
CR 7 # 45 - 55	2,38%
<b>Total</b>	<b>99,55%</b>

Fuente: Progresión SCB S.A

## 6. ESTADOS FINANCIEROS

### 6.1. Análisis Horizontal y Vertical del Balance y del Estado de Resultados

El balance del Fondo debe ser analizado a partir de las siguientes premisas:

- El activo del fondo está conformado por inversiones inmobiliarias que valoran diariamente con la TIR (tasa interna de retorno) suministrada por el proveedor de precios y por cuentas por cobrar correspondiente a cánones de arrendamiento o cualquier otra modalidad utilizada para recibir una compensación por la entrega de inmuebles a terceros para su propio usufructúo.
- El pasivo está conformado principalmente por cuentas por pagar en donde se destacan las comisiones por pagar a la Sociedad Administradora que se causa diariamente y se cancelan dentro de los cinco días siguientes al corte de mes y los impuestos por pagar de las facturaciones generadas por la explotación de los inmuebles.
- El patrimonio está conformado por los aportes de los suscriptores más el resultado del ejercicio del fondo.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

Tabla 6 – Balance General

Balance General en Miles de Pesos	30 de Junio 2025	%	30 de Junio 2024	%	2025/2024
<b>TOTAL ACTIVOS</b>	<b>159.713.256</b>	<b>100,00%</b>	<b>117.612.327</b>	<b>100,00%</b>	<b>36%</b>
Activo corriente	428.756	0,27%	130.676	0,11%	255,86%
Efectivo y equivalentes al efectivo	412.431	0,26%	112.142	0,095%	267,77%
Participacion fondos a la vista	16.326	0,01%	18.533	0,016%	-11,91%
Cuentas comerciales por cobrar y otras cuentas por cobrar	1.894.847	1,19%	2.310.855	1,96%	-223,52%
Cuentas en participacion	911.217	0,57%	1.309.176	1,113%	-30,40%
Arrendamiento de bienes propios	17.518	0,01%	70.092	0,060%	-75,01%
Promesa de compraventa inmueble	270.000	0,17%	-	0,000%	0,00%
Impuestos	265	0,00%	-	0,000%	0,00%
Anticipo a contratos y proveedores	694.855	0,44%	864.035	0,735%	-19,58%
Diversas	992	0,00%	67.553	0,057%	-98,53%
Activo no corriente	157.389.653	98,55%	115.170.796	97,92%	154,22%
Construcciones en curso	465.771	0,29%	-	0,000%	0,00%
Propiedad de inversion	92.169.443	57,71%	92.364.924	78,533%	-0,21%
Otros activos	263.086	0,16%	394.595	0,336%	-33,33%
Valoracion propiedad de inversion	64.491.353	40,38%	22.411.277	19,055%	187,76%
<b>TOTAL PASIVOS</b>	<b>399.682</b>	<b>100,00%</b>	<b>584.888</b>	<b>100,0%</b>	<b>-31,7%</b>
Pasivo corriente	16.390	4,10%	15.688	2,68%	4,47%
Comision y honorarios	16.390	4,10%	15.688	2,68%	4,47%
Pasivo no corriente	383.293	95,90%	569.200	97,32%	-32,66%
Costos y gastos por pagar	690	0,17%	135.179	23,11%	-99,49%
Impuestos	79.624	19,92%	91.338	15,62%	-12,83%
Acreedores varios	190	0,05%	41.933	7,17%	-99,55%
Ingresos anticipados	302.789	75,76%	300.750	51,42%	0,68%
<b>PATRIMONIO</b>	<b>159.313.574</b>	<b>100,00%</b>	<b>117.027.439</b>	<b>100,00%</b>	<b>36,13%</b>
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	159.313.574	100,00%	117.027.439	100,00%	36,13%
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>	<b>159.713.256</b>		<b>117.612.327</b>		

Fuente: Progresión SCB S.A.

Durante el primer semestre de 2025, el fondo reportó activos totales por \$159.713.256M, lo que representa un incremento del 36% frente a los \$117.612.327M obtenidos en el mismo periodo de 2024. Este crecimiento se explica principalmente por la valorización de la propiedad de inversión, que constituye el núcleo del portafolio del fondo.

El activo se encuentra concentrado principalmente en:

- 57,7% en propiedad de inversión, correspondiente a 10 inmuebles distribuidos en Bogotá, Tunja, Villavicencio, Chiquinquirá y Yopal.
- 40,4% en valoración de propiedades, reflejando el efecto de revalorización de los activos inmobiliarios.
- 0,3% en construcciones en curso, lo que indica que el fondo también mantiene proyectos en desarrollo.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

Sin embargo, por otra parte, también encontramos:

- Efectivo y equivalentes al efectivo crecieron significativamente, pasando de \$112.142M en 2024 a \$412.431M en 2025, lo que representa un incremento del 255,9% en efecto, por el recaudo de los canones de arrendamiento.
- Participación en fondos a la vista disminuyó un 11,9%, pasando de \$18.533M a \$16.326M.
- Cuentas por cobrar disminuyeron un 223,5%, pasando de \$2.310.855M a \$1.894.847M, lo que puede reflejar una mejora en la recuperación de cartera y/o menor actividad crediticia.
- Cuentas en participación decrecieron un 30,4%, y los ingresos por arrendamiento de bienes propios disminuyeron un 75,0%, esto corresponde por la disminución en el porcentaje de participación sobre la utilidad bruta del Gestor Inactivo pasando de un 10% a un 7%.
- Restitución del inmueble ubicado en Villavicencio por \$270.000M.
- Otros activos y valoración de propiedad de inversión también mostraron variaciones importantes: la valoración creció un 187,8%, mientras que los otros activos disminuyeron un 33,5%, que corresponde a pagos de impuesto predial y pólizas.

En cuanto al financiamiento, al cierre del 30 de junio de 2025 el fondo se apalancó principalmente con su patrimonio, que ascendió a \$159.313.574M, frente a un pasivo de \$399.682M. Esto indica una estructura financiera sólida, con una dependencia moderada de obligaciones externas.

El pasivo está conformado principalmente por:

- Cuentas por pagar, incluyendo comisiones y honorarios.
- Acreedores varios, impuestos por pagar, y costos y gastos acumulados.

Estas obligaciones están relacionadas principalmente con la prestación de servicios de arrendamiento de las inversiones inmobiliarias y el pago a la sociedad comisionista, el cual se causa de forma diaria.

El estado de resultados del Fondo debe ser analizado bajo las siguientes premisas:

- a. Los ingresos del Fondo se constituyen por las valorizaciones diarias de las inversiones del Fondo y el reconocimiento de intereses por el disponible depositado en cuentas de ahorro remunerada y Fondos de inversión colectiva abiertos.
- b. Los gastos de Fondo corresponden a los estipulados en el reglamento del Fondo y los cuales se describen a continuación:
  1. El costo del contrato de depósito de los valores que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva.
  2. El costo del contrato de custodia de los valores que hagan parte del portafolio del Fondo de Inversión Colectiva.
  3. La remuneración de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva.
  4. Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ellos haya lugar.
  5. Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y demás gastos asociados al servicio de administración inmobiliaria para la operación del Fondo, tales como: administración de contratos de arrendamiento, inspecciones periódicas a los inmuebles, cobranza a arrendatarios, entre otros.
  6. El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

**INFORME DE RENDICIÓN DE CUENTAS  
FIC CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015**

7. Los pagos por obras, mantenimiento y reparación de los inmuebles, las mejoras necesarias y los demás gastos asociados a las mismas.
8. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses y bienes del Fondo.
9. El valor de los seguros y amparos de los activos.
10. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia.
11. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas,
12. Los impuestos, contribuciones, valorizaciones y en general cualquier tributo o carga que gravan directamente los valores.
13. Las comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y realización de operaciones, así como la participación en sistemas de negociación, información, autorregulación u operación financiera o bursátil.
14. Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionadas con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.
15. Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello. 16. Los gastos asociados a la liquidación del Fondo
16. Los gastos asociados al Comité de inversiones relacionados a la remuneración de los miembros independientes o externos de la Sociedad Administradora.
17. Gastos por comisiones incurridos por concepto de corretaje inmobiliario en la compra o venta de activos inmobiliarios o gastos por comisiones incurridas en la consecución de arrendatarios.
18. Gastos de promoción y mercadeo de activos inmobiliarios del Fondo
19. Los costos y gastos que se generen como consecuencia de la constitución y otorgamiento de avales o garantías, la entrega de activos en prenda, hipoteca, entre otros.
20. Los costos derivados de los contratos suscritos por parte de la Sociedad Administradora, para la Proveduría de Precios para la Valoración de los activos que conforman el portafolio.

c. La comisión de administración del fondo se establece de la siguiente manera:

- Comisión fija equivalente a 104 salarios mínimos legales vigentes, suma que se cancelará en 12 cuotas mensuales, la cual se liquida y causa diariamente y se cancela mes vencido.
- Comisión Variable equivalente al 1,8% sobre los ingresos efectivos brutos. La comisión se causa y liquida el mismo día del ingreso bruto y se cancela mes vencido.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

Tabla 7 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (P&G)	30 de Junio 2025	%	30 de Junio 2024	%	2025/2024
<b>INGRESOS OPERACIONALES</b>	<b>42.464.647</b>	<b>100%</b>	<b>3.714.163</b>	<b>100%</b>	<b>1043%</b>
Rendimientos participacion FIC.	7.905	0%	4.439	0%	78%
Ingresos financieros	1.249	0%	2.073	0%	-40%
Contrato cuentas en participacion	758.217	2%	983.888	26%	-23%
Arrendamientos	1.461.976	3%	1.497.538	40%	-2%
Valoracion de Inmuebles	40.235.299	95%	1.149.992	31%	3399%
Recobro y recuperaciones	-	0%	69.271	2%	-100%
Deterioro	-	0%	6.963	0%	-100%
<b>GASTOS OPERACIONALES</b>	<b>855.586</b>	<b>100%</b>	<b>741.598</b>	<b>100%</b>	<b>15%</b>
Gastos financieros, de operación y administración	855.586	100%	741.598	100%	15%
Servicio de administracion e intermedio	-	0%	2.375	0%	-100%
Comision de administracion	113.377	13%	115.508	16%	-2%
Legales	1.516	0%	3.605	0%	-58%
Honorarios	2.000	0%	10.000	1%	-80%
Impuesto predial	505.237	59%	430.783	58%	17%
Iva por gastos comunes	4.282	1%	-	0%	0%
Gastos bancarios	7.514	1%	7.987	1%	-6%
Seguros	92.398	11%	5.973	1%	1447%
Mantenimiento y reparaciones	41.377	5%	132.750	18%	-69%
Deterioro	2.376	0%	-	0%	0%
Servicios publicos	4.414	1%	4.423	1%	0%
Cuota de administracion	58.202	7%	28.193	4%	106%
Transporte	297	0%	-	0%	0%
Cafeteria	34	0%	-	0%	0%
Gastos ejercicios anteriores	22.562	3%	-	0%	0%
<b>UTILIDAD NETA CON VALORIZACIÓN</b>	<b>41.609.061</b>	<b>100%</b>	<b>2.972.564</b>	<b>100%</b>	<b>1300%</b>
<b>UTILIDAD NETA SIN VALORIZACIÓN</b>	<b>1.373.761</b>	<b>3%</b>	<b>1.822.574</b>	<b>49%</b>	<b>-25%</b>

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del primer semestre de 2025, el fondo registró ingresos operacionales por valor de \$42.464.647M, lo que representa un incremento del 1043% frente a los \$3.714.163M obtenidos en el mismo periodo de 2024. Este crecimiento se explica principalmente por el comportamiento del rubro de ingresos por valoración de inmuebles, que pasó de \$1.149.992M a \$40.235.299M, lo que representa un aumento del 3.399%, asociado a la valoración de propiedades de inversión, realizada por el proveedor de precios PIP.

Por otra parte, también se presentó variación en los siguientes ingresos

- Rendimientos participación FIC: \$7.905M en 2025 vs. \$4.439M en 2024 crecimiento del 78%.
- Ingresos financieros: \$1.249M en 2025 vs. \$2.073M en 2024 decrecimiento del 40%.
- Contrato cuentas en participación: \$758.217M en 2025 vs. \$983.888M en 2024 disminuyendo un 23%.
- Ingresos por arrendamientos: \$1.461.976M en 2025 vs. \$1.457.693M en 2024 generando un decrecimiento de 2%.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*

Los gastos operacionales del fondo ascendieron a \$855.586M, lo que representa un incremento del 15% frente a los \$741.598M del primer semestre de 2024. Aunque el crecimiento es moderado en comparación con el aumento de ingresos, es importante destacar la composición de estos gastos:

- El impuesto predial presentó un crecimiento del 17% con un valor de \$505.237M. Esto está relacionado con el aumento en el valor catastral de los inmuebles tras su revalorización.
- Gastos por pólizas por \$92.398M, mostrando un incremento del 1.447% respecto al año anterior.
- Comisión de administración sumó \$113.377M, equivalentes al 13% del total, con una leve disminución del 2%, lo que sugiere eficiencia en la gestión operativa.
- En cuanto a los gastos legales se refleja una disminución de 58% respecto al año anterior con un valor de \$1.516M.
- Los honorarios reflejan una disminución de 80% por un valor de \$2.000M. Lo que indica una menor necesidad de asesoría externa o una mayor estabilidad jurídica y operativa del fondo
- Respecto a los gastos bancarios se reflejó una disminución del 6% con un valor de \$7.514.
- En mantenimientos y reparaciones generó un decrecimiento de 69% respecto al año anterior con un valor de \$41.377.
- La cuota de administración que corresponde al inmueble ubicado en el Centro Comercial Centro Mayor presentó un aumento del 106% por valor de \$58.202.

Para el final del primer semestre del año 2025 el FIC Rentar 2015, registró una utilidad neta del ejercicio por \$41.609.061M con un margen neto del 97,99% y una utilidad sin valorización por valor de \$1.373.762M.

## 7. INFORMACIÓN RELEVANTE

### Predio Chiquinquirá

En relación con la ocupación indebida de un bien inmueble de su propiedad en el municipio de Chiquinquirá- Boyacá. A continuación, se detallan las actuaciones realizadas hasta la fecha:

**a. Intervención Procedimiento Político:** El día 9 de junio de 2025, se efectuó la vinculación formal a la querrela política interpuesta por el Fondo ante la Inspección de Policía competente. Durante esta diligencia, se expuso de manera detallada la situación jurídica y fáctica del predio objeto de la ocupación, así como los elementos de prueba recaudados, como lo son los datos de notificación e información sobre el invasor del inmueble. Actualmente nos encontramos a la espera de que se corra el traslado de la querrela a los nuevos querrelados a efectos de garantizar el cumplimiento del debido proceso y fijar fecha de audiencia para proceso político.

**b. Proceso Penal:** En fecha 6 de junio de 2025, se radicó denuncia penal ante la fiscalía general de la Nación en contra de persona indeterminada, por la posible comisión del delito de invasión de tierras, tipificado en el artículo 263A del Código Penal. El día 9 de junio de 2025. Mediante requerimiento de fecha 17 de junio de 2025 la fiscalía asignada al caso solicita una ampliación de denuncia y el mismo día se contesta el requerimiento aportando pruebas documentales, mencionando pruebas testimoniales y adicionalmente se aclara el nombre exacto de los querrelados, cuya identificación plena se

"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

desconocía al momento de la radicación de la denuncia penal. Se sigue adelantando verificación del proceso a efectos de obtener una diligencia de conciliación con el querellado de manera pronta.

c. Demanda Reivindicatoria de dominio y conciliación prejudicial: El 12 de junio de 2025 Se presenta demanda reivindicatoria de dominio ante el Juez civil del Circuito de Chiquinquirá con el fin de resolver igualmente por la vía judicial la invasión del predio que se presenta. El proceso judicial que se encuentra actualmente a la espera de su admisión y número exacto de radicado interno asignado por el Juzgado. Se realiza revisión continua a efectos de obtener admisión a la demanda y proceder con las notificaciones pertinentes.

### **Predio Yopal**

El día 29 de mayo de 2025, la Personería Municipal de Yopal, Casanare, notificó un auto policivo mediante el cual se convoca a una audiencia pública. Dicha diligencia fue programada para el día 25 de junio de 2025, en atención a presuntas infracciones a normas que afectan la integridad urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016, según lo señalado por el Corregidor del municipio de Yopal.

Se citó a audiencia pública el día 25 de junio de 2025, dado que, de acuerdo con el Corregidor del municipio de Yopal, se habrían infringido normas que afectan la integridad urbanística, conforme a lo dispuesto en el artículo 135 de la Ley 1801 de 2016. En relación con el inicio del proceso:

En cumplimiento de dicha citación, se asistió a la audiencia programada dentro del proceso verbal abreviado ante el Despacho del Corregidor de Charte. Durante la diligencia se evidenció que los argumentos expuestos por el Corregidor fueron presentados en términos muy generales, evidenciando una falta de precisión respecto de los cargos específicos o de la normativa presuntamente vulnerada que se pretende investigar. Durante el transcurso de la audiencia, la Secretaría de Planeación presentó un informe técnico. En dicho documento, la entidad manifestó que existe una vulneración de las normas urbanísticas, argumentando que la construcción se adelanta sobre una estructura antigua y no como una “obra nueva”, modalidad que ampara la licencia de construcción vigente (informe adjunto al presente escrito).

Dicho informe fue aportado durante la misma diligencia, lo cual impidió su análisis técnico previo por parte de esta defensa. Este hecho fue puesto de inmediato en conocimiento del Despacho, manifestando que constituye una posible violación al debido proceso y al derecho de contradicción, al no permitir conocer con la debida antelación las pruebas que se pretenden hacer valer dentro del proceso.

Por otro lado, se solicitó la práctica de una diligencia de inspección ocular en el inmueble, con el acompañamiento de un perito experto (auxiliar de la justicia), con el fin de que el Despacho pueda verificar las condiciones actuales de la obra, el cumplimiento de la licencia, la inexistencia de afectación al espacio público, la concordancia con el uso del suelo y la improcedencia de exigir un plan parcial, así como también de los testimonios que se presentarán para brindar contexto respecto de la obra.

El Despacho fijó como fecha para la continuación de la audiencia de pruebas y alegatos el día 22 de julio de 2025 a las 09:00 a.m. En dicha diligencia se practicarán los interrogatorios y testimonios decretados.

### **Villavicencio**

En el marco del proceso de acción reivindicatoria que se lleva a cabo sobre el predio ubicado en Villavicencio, se logró el 9 de abril de 2025 la restitución del inmueble identificado con matrícula inmobiliaria No. 230-162041, a favor del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión Rentar 2015, administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. La entrega fue realizada por la Inspección Séptima Urbana de Policía de Villavicencio, en cumplimiento del comisorio No. 9070 del 20 de noviembre de 2024, emitido por el Juzgado Primero Civil del Circuito de dicha ciudad.

El inmueble fue adquirido mediante escritura pública No. 0650 del 6 de marzo de 2014 por la sociedad Alciautos S.A.S. a Know S.A.S. (hoy Centro Unix S.A.S. en liquidación), bajo el compromiso de la parte vendedora de sanear un proceso judicial que afectaba el predio, a más tardar el 25 de febrero de 2016. Dicha obligación fue incumplida durante un periodo de 9 años y 43 días, hasta la fecha de entrega del bien.

Este incumplimiento generó perjuicios económicos al comprador, entre los cuales se destacan:

- Pago del impuesto predial correspondiente al área afectada, por un valor total de \$12.949.666,84.
- Pérdida de la licencia de construcción, lo que implica el pago nuevamente de derechos urbanísticos por \$48.112.811.
- Pérdida de ingresos por arriendo, al no poder disponer del inmueble durante el tiempo del incumplimiento.

Con el objetivo de resolver el conflicto de manera directa y amistosa, se presentó una propuesta de pago que contempla descontar del saldo pendiente (\$517.255.628) los valores mencionados por concepto de predial y derechos de construcción. El saldo restante se pagará en un plazo de seis meses contados desde el 9 de abril de 2025. Este acuerdo incluye la firma de un documento entre las partes para declararse mutuamente a paz y salvo, sin incluir otros perjuicios adicionales.

### **8. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Al cierre del primer semestre de 2025 no se han realizado transacciones con partes relacionadas a la sociedad administradora del fondo.

*"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo 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 está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo". Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.*