

INFORME DE REVISION SOBRE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

Señores inversionistas

Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión - Rentar 2015”

Administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A.

1. En mi calidad de Revisor Fiscal de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. he revisado el Estado de Situación Financiera del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión - Rentar 2015, administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., por el periodo intermedio terminado el 31 de marzo 2025 y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo, el resumen de las principales políticas contables significativas, y demás notas explicativas por el periodo de tres meses terminados el 31 de marzo de 2025. La administración del Fondo es responsable de la preparación y presentación de esta información financiera intermedia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia con base mi revisión.
2. Efectué mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional para trabajos de revisión 2410, revisión de información financiera de período intermedio realizada por el auditor independiente de la entidad. Una revisión de información financiera de período intermedio consiste en realizar indagaciones principalmente a personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es significativamente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de respecto del conocimiento de todos los asuntos significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.
3. Con base en mi revisión, no tuve conocimiento de situación alguna que llamara mi atención para considerar que la información intermedia que se acompaña no presente razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión - Rentar 2015 al 31 de marzo de 2025 y los estados de resultados y otros resultados integrales, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo por el período de tres meses terminados el 31 de marzo 2025, de acuerdo con normas y principios contables descritos en las notas 2 y 3 a los estados financieros.



MOORE

Hechos Relevantes

4. Como se menciona en la nota 9 de los estados financieros al 31 de marzo de 2025, la siguiente propiedad de inversión fue aceptada por el Fondo con gravámenes y/o limitación de dominio:

Inmueble construido bajo dos (2) matrículas inmobiliarias ubicados en la calle 127 No. 19 – 74 y Calle 127 No. 19 – 56 de la ciudad de Bogotá, presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgó el Banco Santander de Negocios Colombia S.A. a Alborautos S.A., Sociedad Comercializadora Alcala Motor S.A., All Car Group S.A.S y Alciautos S.A., al corte de 31 de marzo de 2025 el valor del crédito ascendía a \$ 17.750 millones.

Shirly Andrea Pulido Pérez

Revisor Fiscal Principal

Tarjeta Profesional No 89804-T

Miembro de Moore Assurance S.A.S.

Carrera 7 No. 71-52, Of. 1502, Torre B. Edificio Los Venados

15 de mayo de 2025

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**

**ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO AL:
(Expresado en miles de pesos colombianos)**

	Nota	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
ACTIVOS			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 612.904	\$ 506.212
Cuentas por cobrar	8	1.391.849	922.503
Total activo corriente		2.004.753	1.428.715
Activo no corriente			
Propiedades de Inversión	9	155.728.187	116.889.199
Otros Activos		3	-
Total activo no corriente		155.728.190	116.889.199
Total Activos		157.732.943	118.317.914
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	10	468.135	529.001
Pasivos por impuestos corrientes	10	-	83.958
Total pasivo corriente		468.135	612.959
Total Pasivos		468.135	612.959
PATRIMONIO			
Activos netos de los inversionistas	11	157.264.808	117.704.955
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo		157.264.808	117.704.955
Total Patrimonio		157.264.808	117.704.955
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 157.732.943	\$ 118.317.914

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.

DAVID JULIAN DAZA GONZALEZ
Representante Legal

JOSE ANDRES MARTINEZ PEÑA
Contador
T.P. 280789 – T

SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ
Revisor Fiscal
T.P. 89804 – T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.

ESTADO CONDENSADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INTERMEDIO
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los trimestres terminados al:	
		31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
Ingresos de actividades ordinarias	12	\$ 1.198.450	\$ 1.182.429
Valoración de propiedades de inversión	12	38.836.918	572.794
Recuperación de pérdidas por deterioro		-	6.963
Ganancia bruta		40.035.368	1.762.186
 Gastos financieros, de operación y administración	13	 (482.429)	 (865.521)
Resultado de actividades de operación		39.552.939	896.665
 Ingresos financieros	12	 7.356	 2.148
Otros ingresos		-	3.568
Resultado del periodo atribuible a los Inversionistas		39.560.295	902.381
 Otro resultado integral del ejercicio		 -	 -
Resultado integral total del periodo atribuible a los Inversionistas		\$ 39.560.295	\$ 902.381

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.

DAVID JULIAN DAZA GONZALEZ
Representante Legal

JOSE ANDRES MARTINEZ PEÑA
Contador
T.P. 280789 – T

SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ
Revisor Fiscal
T.P. 89804 – T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.

ESTADO CONDENSADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL INTERMEDIO
(Expresado en miles de pesos colombianos)

Por el periodo de tres meses terminado al:

31 de marzo 2025

31 de marzo 2024

Ingresos de actividades ordinarias	\$	1.198.450	\$	1.182.429
Valoración de propiedades de inversión		38.836.918		572.794
Recuperación de pérdidas por deterioro		-		6.963
Ganancia bruta		40.035.368		1.762.186
 Gastos financieros, de operación y administración		 (482.429)		 (865.521)
Resultado de actividades de operación		39.552.939		896.665
 Ingresos financieros		 7.356		 2.148
Otros ingresos		-		3.568
Resultado del periodo atribuible a los Inversionistas		39.560.295		902.381
 Otro resultado integral del ejercicio		 -		 -
Resultado integral total del periodo atribuible a los Inversionistas	\$	39.560.295	\$	902.381

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.

DAVID JULIAN DAZA GONZALEZ
Representante Legal

JOSE ANDRES MARTINEZ PEÑA
Contador
T.P. 280789 – T

SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ
Revisor Fiscal
T.P. 89804 – T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**

**ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO
POR EL PERÍODO DE TRES (3) MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024:
(Expresado en miles de pesos colombianos)**

	Participaciones en el patrimonio
Saldo a 01 de Enero de 2024	\$ 116.004.696
Cambios en el patrimonio	
Resultado del periodo	902.381
Variación de aportes de los inversionistas	(1.949.821)
Total cambios en el patrimonio	(1.047.440)
Saldo al 31 de marzo de 2024	\$ 114.957.256
Saldo a 01 de Enero de 2025	\$ 117.704.955
Cambios en el patrimonio	
Resultado del periodo	39.560.295
Variación de aportes de los inversionistas	(442)
Total cambios en el patrimonio	39.559.853
Saldo al 31 de marzo de 2025	\$ 157.264.808

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.

DAVID JULIAN DAZA GONZALEZ
Representante Legal

JOSE ANDRES MARTINEZ PEÑA
Contador
T.P. 280789 – T

SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ
Revisor Fiscal
T.P. 89804 – T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR 2015
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**

**ESTADO CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO
POR EL PERÍODO DE TRES MESES TERMINADOS AL:
(Expresado en miles de pesos colombianos)**

	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
Actividades de operación		
Resultado del Ejercicio	\$ <u>39.560.295</u>	\$ <u>902.381</u>
Ajustes para conciliar la ganancia del período con el efectivo neto (usado en) las actividades de operación:		
Ganancia neta en el valor razonable de las propiedades de inversión	(38.836.918)	(572.794)
Cambios en activos y pasivos:		
Variación Cuentas por pagar	(60.866)	598.522
Variación Pasivos por impuestos corrientes	(83.958)	(85.137)
Variación Cuentas por cobrar	(469.346)	569.899
Variación Otros activos no financieros	(2.070)	-
Variación Propiedades de inversión por costos asociados a la adquisición de inmuebles	(3)	-
Cambios en el patrimonio		
Variación de participaciones de los inversionistas	(442)	(1.949.821)
Efectivo neto provisto por las actividades de operación	<u>106.692</u>	<u>(536.950)</u>
Incremento/Disminución neto de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>106.692</u>	<u>(536.950)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	506.212	1.295.402
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo	\$ <u>612.904</u>	\$ <u>758.452</u>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.

DAVID JULIAN DAZA GONZALEZ
Representante Legal

JOSE ANDRES MARTINEZ PEÑA
Contador
T.P. 280789 – T

SHIRLY ANDREA PULIDO PEREZ
Revisor Fiscal
T.P. 89804 – T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.
(Ver mi informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO "PROGRESIÓN RENTAR 2015"**NIT 900.912.969 - 1****ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA
CONDENSADA ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE MARZO DE 2025 Y 2024.**

(En miles de pesos colombianos)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A. (en adelante la Sociedad Comisionista) es una sociedad comisionista de bolsa de naturaleza privada con domicilio en la ciudad de Bogotá, constituida mediante escritura pública No. 3629 del 9 de diciembre de 1982 de la Notaría Once de Medellín (Antioquia) inscrita en Cámara de Comercio de Bogotá el 5 de marzo de 2019 con el No. 02431667 del Libro IX, fue constituida la sociedad bajo la denominación Dinero, Henao y Echavarría definida bajo el régimen de las sociedades colectivas del código de comercio. Mediante escritura pública No. 471 del 24 de febrero de 1988 de la Notaría Segunda de Medellín la sociedad transformó su naturaleza societaria a sociedad anónima y a su vez cambió la razón social a Asesores en Valores S.A. Mediante escritura pública 4.459 de la Notaría Quince de Medellín se modificó la razón social a Asesores en Valores S.A Comisionistas de Bolsa. Mediante escritura pública No. 2393 del 20 de diciembre de 2007 de la Notaría Trece de Medellín se reforman los estatutos sociales para adecuarlos a la ley 222 de 1995 y ley 964 de 2005, adicional cambia la razón social a Asesores en Valores S.A. Comisionista de Bolsa. Mediante escritura pública No. 483 del 18 de marzo de 2015 se modifica la razón social a Adeca Colombia S.A. Comisionista de Bolsa. Mediante escritura pública 658 del 25 de abril de 2016 de la Notaría Segunda de Medellín se adiciona la sigla Adeca Colombia o Adcap. Mediante escritura pública 190 del 7 de febrero de 2019 de la Notaría Segunda de Medellín se modifica el domicilio principal de la sociedad a la ciudad de Bogotá D.C. Finalmente mediante escritura pública No. 1869 del 09 de mayo de 2022 de la Notaría 21 de Bogotá D.C. inscrita el 25 de mayo de 2022 con el No. 02842855 del libro IX la sociedad cambió su razón social de Adeca Colombia S.A. Comisionista de Bolsa a PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.

Para desarrollar su objeto social la Sociedad Comisionista recibió autorización por la Comisión Nacional de Valores mediante resolución No. 058 del 11 de marzo de 1983. Dentro de su objeto social se contempla la actividad de administración de Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado según la normatividad vigente, para ello cuenta con la autorización para prestar esa actividad según resolución 36 del 18 de enero de 1999 otorgada por la Superintendencia Financiera de Colombia (antes Superintendencia de Valores).

El marco normativo de administración y gestión de Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado está previsto en la parte 3 del Decreto Único 2555 de 2010 y sus modificaciones expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público el cual prevé los requisitos para constitución y funcionamiento de los mismos en el que se requiere de la aprobación del Reglamento del Fondo por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia previo al inicio de operaciones.

Los Fondos de Inversión Colectiva son un mecanismo o vehículo de captación o administración de sumas de dinero u otros activos integrados con el aporte de un número plural de personas determinables una vez el Fondo entre en operación, recursos que serán gestionados de manera colectiva para obtener resultados económicos también colectivos.

Se resalta que la compañía Progresión Inversiones S.A.S (antes denominada Progresión Sociedad Administradora de Inversión S.A) el 04 de marzo de 2022 le fue autorizada la cesión de activos, pasivos y contratos a favor de la compañía Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (antes denominada Adeca Colombia S.A. Comisionista de Bolsa) por lo cual a partir del 01 de junio de 2022 Progresión S.C.B. S.A. asumió la administración y gestión de las actividades del Fondo en los términos previstos en el Decreto único 2555 de 2010.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" es de naturaleza cerrado lo que significa que la redención de recursos podrá realizarse al final del plazo previsto para la duración del Fondo de Inversión Colectiva, sin perjuicio de la posibilidad de los inversionistas de redimir sus participaciones en los eventos previstos en el respectivo Reglamento. Así mismo, es un Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario, lo que significa que su política de Inversión deberá prever una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del Fondo en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. Mediante radicado 2015044719-031-000 del 20/11/2015 fue autorizado el Reglamento de Constitución del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" tendrá un riesgo moderado, es decir que la Inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad razonable de limitación al riesgo de pérdidas. Dicha limitación proviene de las características propias de los activos que adquirirá principalmente por la Inversión en bienes inmuebles con destino a la renta la cual depende de los flujos esperados por su utilización, la valorización de estos, la gestión de administración que se adelante sobre los inmuebles y finalmente por el éxito en el proceso de compra y venta de estos.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir de la fecha de cierre del Fondo. El cierre del Fondo es la fecha hasta la cual el Fondo vinculará inversionistas por la recepción de aportes y que se determinará por el día hábil en que se complete el Monto mínimo de Aportes al Fondo, que equivale a mil millones de pesos (\$1.000.000). La fecha de inicio de operaciones del Fondo fue el 05 de diciembre de 2016.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015", tiene su sede en la ciudad de Bogotá D.C. en la oficina de la Sociedad Comisionista ubicada en la calle 77 No. 7- 44 Oficina 302 pero podrá recibir recursos en las agencias o sucursales de la Sociedad en cualquier ciudad del país.

Los activos del Fondo no hacen parte de los activos de la Sociedad Comisionista, no constituyen prenda general de los acreedores de ésta y estarán excluidos de la masa de bienes que puedan conformarse para efectos de cualquier procedimiento de insolvencia o de cualquier otra acción contra la Sociedad Comisionista.

La Sociedad Comisionista deberá dar prevalencia a los intereses de los inversionistas sobre cualquier otro interés, incluyendo los de la sociedad, sus accionistas, sus administradores, sus funcionarios, sus filiales o subsidiarias de ésta.

El principal grupo de interés del Fondo son los inversionistas suscriptores de las unidades de participación en relación con los cuales la Sociedad Comisionista posee una responsabilidad profesional en la gestión y manejo de los recursos, la obligación es de medio y no de resultado. Por lo tanto, la Sociedad Comisionista se abstendrá de garantizar por cualquier medio una tasa fija para las participaciones constituidas, así como de asegurar rendimientos por valorización de los activos que integran el Fondo.

Un segundo grupo de interés son las contrapartes a quien se les adquiere los activos del Fondo o con quienes se mantiene una relación contractual por la explotación económica de los activos respecto a los cuales se hace medición de riesgo de crédito y de contraparte.

Otros grupos de interés son los empleados de la Sociedad Comisionista y los organismos que regulan su actividad.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

- a. La información financiera ha sido preparada de acuerdo con las Normas de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera intermedia condensada contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1670 de 2021 y 1611 de 2022. Las NCIF aplicables se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB por sus siglas en inglés); las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al primer semestre de 2021.

El Fondo aplica a los presentes estados financieros las siguientes excepciones contempladas en Título 4 Regímenes especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015:

- La NIC 39 y la NIIF 9 respecto la clasificación y la valoración de las inversiones, para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

La aplicación de las normas internacionales de contabilidad y de información financiera en Colombia para los Fondos de Inversión colectiva es obligatoria a partir del 1 de enero de 2015.

- b. Período contable - Se efectúa cierre anual al corte del 31 de diciembre de cada año.
- c. Moneda funcional y de presentación - La moneda funcional utilizada es el peso colombiano y las cifras están presentadas en miles de pesos colombianos y han sido redondeadas a la unidad más cercana.

- d. Bases de medición - Los estados financieros del Fondo han sido preparados sobre la base del costo histórico excepto por las inversiones que son preparadas de acuerdo con lo indicado en el Capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995 emitido por la superintendencia financiera de Colombia como se explica en las políticas incluidas más adelante.
- e. Deterioro - Se considera que los activos financieros se han deteriorado cuando existe evidencia objetiva que como resultado de uno o más eventos que ocurren con posterioridad al reconocimiento inicial los flujos de efectivo futuros estimados del activo se han afectado.

NOTA 3 – POLITICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A. Efectivo y equivalentes al efectivo

El efectivo y equivalentes al efectivo incluye el dinero en caja, los depósitos bancarios a la vista, las inversiones a la vista o a corto plazo de gran liquidez fácilmente convertibles en importes de efectivo y de poco riesgo con un vencimiento de tres meses o menos contados a partir de la fecha de adquisición.

B. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es cualquier contrato que dé lugar a un activo financiero en una entidad y a un pasivo financiero o a un instrumento de patrimonio en otra entidad.

Para el reconocimiento inicial los activos y pasivos financieros son reconocidos al costo de la transacción.

Inversiones

En el reconocimiento posterior los activos financieros son medidos al valor razonable de acuerdo con el capítulo I-1 de la circular externa 100 de 1995. La clasificación, valoración y contabilización de las inversiones del Fondo y el valor razonable de los activos se calcula de la siguiente forma:

La Sociedad Comisionista por estar sometida a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia está obligada a clasificar, valorar y contabilizar las inversiones en valores de deuda, valores participativos, inversiones en títulos valores y demás derechos de contenido económico considerados como instrumentos financieros que conforman los portafolios propios de las entidades, los Fondos de Inversión colectiva y los portafolios de los recursos administrados a nombre de terceros, así como las inversiones en bienes inmuebles de conformidad con el capítulo I-1 de la circular 100 de 1995 emitida mediante la C.E 034 de 2014.

Clasificación de las inversiones

Las inversiones deberán ser clasificadas de acuerdo con el modelo de negocio definido por la entidad. Para estos efectos el modelo de negocio corresponde a la decisión estratégica adoptada por la Junta Directiva o quien haga sus veces sobre la forma y actividades a través de las cuales desarrollará su objeto social.

Las inversiones podrán ser clasificadas en: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta.

- a. Inversiones negociables: Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y en general cualquier tipo de Inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio. Forman parte de las inversiones negociables en todo caso la totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los Fondos de inversión colectiva.
- b. Inversiones para mantener hasta el vencimiento: Se clasifican como inversiones para mantener hasta el vencimiento los valores o títulos y en general cualquier tipo de Inversión respecto de la cual el inversionista tiene el propósito y la capacidad legal, contractual, financiera y operativa de mantenerlas hasta el vencimiento de su plazo de maduración o redención. El propósito de mantener la Inversión corresponde a la intención positiva e inequívoca de no enajenar el título o valor.
- c. Inversiones disponibles para la venta: Son inversiones disponibles para la venta los valores o títulos y en general cualquier tipo de Inversión que no se clasifiquen como inversiones negociables o como inversiones para mantener hasta el vencimiento.

Registro contable de la valoración de inversiones

Las inversiones se deben registrar inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día deberán valorarse a valor razonable, a TIR o variación patrimonial. La contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor razonable de las inversiones se realizará a partir de la fecha de su compra individualmente por cada título o valor de conformidad con las siguientes disposiciones:

a. Inversiones negociables:

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados.

La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la Inversión afectando los resultados del período.

Tratándose de valores de deuda los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la Inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la Inversión.

En el caso de los títulos participativos cuando los dividendos o utilidades se repartan en especie se procederá a modificar el número de derechos sociales en los libros de contabilidad respectivos. Los dividendos o utilidades que se reciban en efectivo se contabilizan como un menor valor de la Inversión.

b. Inversiones para mantener hasta el vencimiento

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Costo Amortizado".

La actualización del valor presente de esta clase de inversiones se debe registrar como un mayor valor de la Inversión afectando los resultados del período.

Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la Inversión.

En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la Inversión.

Valoración de inversiones

La valoración de las inversiones tiene como objetivo fundamental el registro contable y revelación a valor razonable de los instrumentos financieros.

La valoración de las inversiones se efectúa diariamente a menos que en la normatividad vigente se indique una frecuencia diferente. Así mismo los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se efectúan con la misma frecuencia prevista para la valoración.

Las inversiones se deben valorar conforme con lo dispuesto en el capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Valoración de Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva

El Fondo realiza inversiones en otros Fondos de Inversión Colectiva, las participaciones en Fondos de Inversión Colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la Sociedad Administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.

Uso de estimaciones y juicios

De conformidad con las normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia la preparación de los estados financieros requiere que la administración del Fondo realice juicios, estimaciones y supuestos para la aplicación de las políticas de contabilidad. Las estimaciones realizadas se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones.

Cuentas por cobrar

Se registra como cuentas por cobrar los derechos contractuales que tiene el Fondo para recibir efectivo, estos derechos corresponden a la prestación de servicios, anticipos y pagos realizados a cargo de terceros que no tienen pactado un cobro de intereses y se realizan como parte del reconocimiento de las obligaciones que tienen terceros con la entidad.

Las cuentas por cobrar se miden al costo en su reconocimiento inicial y posterior. Las cuentas por cobrar con una fecha de vencimiento superior a doce meses se miden a costo amortizado en su medición posterior.

Cuentas por Pagar

Se registran como cuentas por pagar, las obligaciones con terceros por la adquisición de bienes, uso de servicios y demás obligaciones con terceros, el Fondo adicionalmente reconoce como cuentas por pagar la obligación que tiene el Fondo con sus inversionistas en la redención de aportes.

Las cuentas por pagar se miden al costo en su reconocimiento inicial y posterior, las cuentas por pagar con una fecha de vencimiento superior a doce meses se miden a costo amortizado en su medición posterior.

Se reconoce como cuenta por pagar la obligación de los Fondos de inversión colectiva y de capital privado con sus inversionistas por la redención de participaciones, de conformidad a lo establecido en el reglamento de cada Fondo.

C. Retiro de aportes

Registra la causación de los pagos por el retiro de aportes y de los rendimientos devengados por el mayor valor de la unidad al vencimiento.

El pago efectivo del retiro (se entiende como pago efectivo el día en que se colocan los recursos a disposición del beneficiario) debe realizarse a más tardar el día siguiente a su causación.

D. Cheques girados y no cobrados

Corresponde al valor de los cheques girados por el Fondo y no cobrados al cabo de seis (6) meses o al término establecido por el Fondo, el cual no podrá exceder del plazo citado.

E. Impuestos corrientes y diferidos

Según el Artículo 23-1 del Estatuto Tributario los Fondos de Inversión Colectiva no son contribuyentes del impuesto sobre la renta y complementarios.

A su vez los Fondos de Inversión Colectiva efectuarán la retención en la fuente que corresponda a los rendimientos y/o utilidades que se distribuyan entre los suscriptores o partícipes al momento del pago y serán declarados junto con las demás retenciones en la fuente practicadas por el Fondo.

F. Valor de la unidad

La valoración del Fondo se efectúa en forma técnica con criterios exponenciales y de matemáticas financieras como lo establece el Capítulo XI de la Circular Externa No. 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia en el Numeral 1.1.3 (valor de la unidad para las operaciones del día t) en el cual se establece que una vez determinado el pre cierre del Fondo del día t conforme a lo dispuesto en el numeral 1.1.1 (pre cierre del Fondo del día t), se debe calcular el valor de la unidad para las operaciones del día de la siguiente manera:

$$VUOt = \frac{PCFt}{NUCt-1 + NENPt}$$

Donde:

VUOt	=	Valor de la unidad para las operaciones del día t
PCFt	=	Precierre del Fondo de inversión colectiva para el día t
NUCt-1	=	Número de unidades del Fondo de inversión colectiva al cierre de operaciones del día t-1
NENPt	=	Número de nuevas participaciones en el día t. Aplicable únicamente para aquellos Fondos que cumplan con las condiciones establecidas en el subnumeral 1.1.4.3.

A 31 de marzo de 2025 y 2024 el valor de la unidad es de 146.665,72 y 103.528,03 respectivamente.

G. Ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida que sea probable que los beneficios económicos ingresen al Fondo y que los ingresos se puedan medir de manera fiable, independientemente del momento en el cual el pago sea realizado. Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, teniendo en cuenta las condiciones de pago definidas contractualmente y sin incluir impuestos, representan inversiones o importes a cobrar por los bienes o servicios entregados, neto de descuentos, devoluciones.

Los criterios específicos de reconocimiento enumerados a continuación también deberán cumplirse para que los ingresos sean reconocidos:

- i. El importe de los ingresos de actividades ordinarias pueda medirse con fiabilidad;
- ii. Sea probable que el Fondo reciba los beneficios económicos asociados con la transacción;
- iii. El grado de realización de la transacción, al final del periodo sobre el que se informa, pueda ser medido con fiabilidad;
- iv. Los costos ya incurridos en la prestación, así como los que quedan por incurrir hasta completarla, puedan ser medidos con fiabilidad.

H. Gastos

Agrupar las erogaciones y los cargos financieros y operativos en que se incurre para el desarrollo del giro normal de las actividades en un ejercicio determinado.

Los gastos se reconocen en la medida en que ocurran los hechos financieros, económicos y sociales en forma tal que queden registrados sistemáticamente en el periodo contable correspondiente (devengo), independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Los gastos realizados corresponden a aquellos que sean para el desarrollo de su objeto social.

Los gastos de la Sociedad son aprobados por la Gerencia Administrativa y Financiera, los gastos de los Fondos son aprobados por el Gerente del Fondo, los cuales están estrictamente definidos en el reglamento del Fondo.

Gastos pagados por anticipado

Hacen parte de este grupo los gastos en los Fondos incurren en el desarrollo de su actividad.

Se reconocerá los gastos pagados por anticipado siempre que cumplan las condiciones definidas en el marco conceptual como activo cuando:

- a) Es probable que obtenga cualquier beneficio económico futuro asociado; y
- b) Pueda medirse con fiabilidad

Los gastos pagados por anticipado se valúan al costo de la adquisición y se transfieren a resultados en el periodo durante el cual se reciben los servicios, se consumen los suministros o se obtienen los beneficios del pago hecho por anticipado.

La amortización reflejará mediante un método sistemático y racional asociado siempre a la vigencia del beneficio pactado contractualmente, generalmente es línea recta.

I. Aportes de Capital, Derechos o Suscripciones

El patrimonio del Fondo está conformado por el monto de los recursos aportados por los inversionistas incluidos los rendimientos hasta esa fecha.

El Fondo podrá recibir aportes en especie contemplado en el reglamento en la cláusula 4.2, los aportes en especie deben hacer parte de los activos de Inversión del Fondo y deben cumplir con el objetivo y política de Inversión establecida en el Reglamento, por lo tanto, deberán ser sometidos al análisis y aprobación del Comité de Inversiones del Fondo. Solamente adquirirá la calidad de Inversionista en el evento en que se transfiera efectivamente la propiedad del activo al Fondo, esto es cuando quede registrada la escritura ante la oficina de registro e instrumentos públicos.

J. Propiedades de Inversión

El reconocimiento inicial de las propiedades de Inversión se realiza por el costo incurrido para adquirir o construir una partida de propiedades de Inversión como los costos incurridos para añadir, sustituir parte o mantener el elemento correspondiente, a partir de ese momento y diariamente la medición posterior se realiza a valor razonable.

Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por los Fondos de Inversión Inmobiliaria deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.

Por su parte las inversiones en bienes inmuebles de los Fondos de inversión colectiva administrados por las sociedades autorizadas para el efecto y negocios administrados por sociedades fiduciarias que de acuerdo con su régimen legal puedan invertir en bienes inmuebles deberán ser valorados de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

En caso de que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones se podrá utilizar el valor obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NCIF y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. En todo caso una vez actualizado el avalúo periódico se deberá reconocer de forma inmediata el mismo como valor razonable del inmueble.

En eventos extraordinarios la Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar un nuevo avalúo de los inmuebles en un periodo diferente al estipulado cuando lo considere necesario.

De acuerdo a las disposiciones establecidas en el Capítulo XI de la circular básica contable y financiera (circular externa 100 de 1995) numeral 3.2, a partir del mes de febrero de 2018 se empezó a valorar diariamente los activos del Fondo con el precio otorgado por un proveedor de precios especializado (precia) el cual utilizó para su modelo de valoración de los activos el enfoque de mercado (múltiplos comparables) y de ingreso (valor presente ajustado por tasa de descuento) otorgándole un valor razonable a cada uno de los activos inmobiliarios del portafolio y una tasa de valoración (precio) diaria.

El valor razonable y precio de valoración otorgado para cada tipo de activo bajo la metodología adoptada debe ser revisado y ajustado de manera semestral o anual por el proveedor de precios sin perjuicio a que por consideración de la Sociedad Comisionista al determinar cambios en variables de negociación y/o de mercado que puedan afectar el valor de los activos o que se requiera la inclusión o exclusión en el modelo de un activo tome la decisión de solicitar una revisión anticipada.

Los inmuebles que no hayan sido incluidos o se encuentre en proceso de inclusión en la metodología de valoración adoptada por el proveedor de precios su valor corresponderá al valor razonable del inmueble de acuerdo con el avalúo realizado y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR) utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

Por otra parte, los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alícuotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado cuando éste sea el caso.

$$IDA_t = \frac{A_t}{D}$$

IDA_t = Ingreso diario por concepto de recursos percibidos por inmuebles en el día t

A_t = Recursos percibidos por uso de los inmuebles. correspondientes al periodo i.

D = Número de días del mes correspondiente.

K. Información a revelar sobre las partes relacionadas

PROGRESIÓN con base en lo estipulado en la NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas revelara la siguiente información siempre y cuando la misma tenga cifras materiales:

- Cuando estas directa o indirectamente a través de uno o más intermediarios, ejercen: control, control conjunto o influencia significativa sobre La Comisionista.
- Cuando La Comisionista ejerce: control, control conjunto o influencia significativa sobre estas.
- La naturaleza de la relación con la parte relacionada, las transacciones y saldos pendientes, incluyendo los compromisos con estas.
- Se revelarán las transacciones cuando hay: transferencia de recursos, servicios y obligaciones, sin importar si se haya pactado un precio o no.
- Se consideran transacciones entre partes relacionadas, toda transferencia de recursos, servicios y obligaciones entre la Compañía y sus partes relacionadas.

La Compañía ha considerado como partes relacionadas a su matriz, el personal clave de la gerencia, que incluye: personal de Junta Directiva, presidentes y Directivos, quienes tienen la capacidad de dirigir, planificar y controlar las actividades de la Compañía.

Las transacciones no necesariamente incorporan términos y condiciones especiales; las características de las transacciones pueden no diferir de las realizadas con terceros, ni implican diferencias entre los precios del mercado para operaciones similares.

L. Materialidad o importancia relativa

Un hecho económico es material o tiene importancia relativa cuando debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información. Derivado de ello al preparar los estados financieros el desglose de los rubros se hace según lo establecido en las normas e instrucciones contables de la Superintendencia Financiera de Colombia y en su defecto aquellos que representan el 5% o más del activo total, del pasivo total, del capital de trabajo, del patrimonio y de los ingresos según el caso. Aun así, se describen cifras inferiores cuando se considera que puede contribuir a una mejor interpretación de la información financiera.

M. Provisión activos y pasivos contingentes

El propósito de esta política consiste en especificar el tratamiento contable de las obligaciones contraídas por la Entidad sobre las cuales no se conoce la fecha de pago ni el valor con total certeza, además de las obligaciones posibles que no se registran en los estados financieros.

Esta política también versa sobre el tratamiento contable de los activos posibles que podrían generar beneficios económicos futuros para la entidad pero que no se reconocen en los estados financieros.

NOTA 4 - VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN

En la determinación del valor razonable de los instrumentos financieros y las propiedades de inversión se utiliza el siguiente procedimiento de acuerdo con la normatividad expedida por la Superintendencia Financiera:

a) Propiedades de inversión

El valor razonable y precio de valoración es otorgado por un proveedor de precios de mercado para cada tipo de activo, el mismo debe ser revisado y ajustado de manera semestral o anual por el proveedor de precios sin perjuicio a que por consideración de la Sociedad Comisionista al determinar cambios en variables de negociación y/o de mercado que puedan afectar el valor de los activos o que se requiera la inclusión o exclusión en el modelo de un activo tome la decisión de solicitar una revisión anticipada.

Los inmuebles que no hayan sido incluidos o se encuentre en proceso de inclusión en la metodología de valoración adoptada por el proveedor de precios su valor corresponderá al valor razonable del inmueble de acuerdo con el avalúo realizado y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

Lo anterior implica el reconocimiento de los ajustes por valoración mediante el uso de una base objetiva establecida por un tercero que aplica las técnicas permitidas por la NIIF 13 y precios observables (UVR).

b) Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva

Para la actualización del valor razonable se utiliza el valor de unidad suministrados por el administrador de los Fondos de Inversión Colectiva en donde el Fondo tiene inversiones. Esto implica el reconocimiento del valor razonable y los ajustes por valoración mediante el uso de una base objetiva establecida por un tercero que aplica las técnicas permitidas por la NIIF 13.

El Fondo mide los instrumentos financieros presentados como inversiones y las propiedades de inversión por su valor razonable con cambios en resultados a la fecha de cierre del periodo sobre el que se informa.

Todos los activos y pasivos para los cuales se mide o se revela el valor razonable en los estados financieros se categorizan dentro de la jerarquía de valor razonable, como se describe a continuación, considerando para ello el dato de entrada de nivel inferior que sea significativo para la medición del valor razonable en su conjunto con los siguientes niveles:

Dato de entrada de Nivel 1: precios de cotización (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede tener acceso a la fecha de medición.

Dato de entrada de Nivel 2: Datos diferentes de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1, que sean observables para el activo o pasivo, ya sea directamente (precios) o indirectamente (derivados de los precios). Es decir, todas aquellas que no pueden ser clasificadas en el Nivel 1.

Dato de entrada de Nivel 3: datos para el activo o pasivo que no se basan en datos de mercados observables (variables no observables)

Las inversiones realizadas en Fondos de Inversión Colectiva y propiedades de inversión valoradas a UVR se encuentran en el nivel 2, las inversiones valoradas utilizando la tasa asignada por el proveedor de precios de mercado se encuentran en el nivel 3. Las inversiones son valoradas conforme con lo dispuesto en el capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995 emitida mediante la C.E 034 de 2014 de la superintendencia financiera de Colombia.

A continuación, se muestra los movimientos de las inversiones a valor razonable sobre las propiedades de inversión a:

Concepto	31 de marzo 2025
Saldo al 01 de enero 2025	\$ 116.889.199
Compras / Ventas	2.070
Ganancia neta en la actualización del valor razonable	38.836.918
Deterioro de Inversión	-
Saldo al 01 de marzo 2025	\$ 155.728.187

Concepto	31 de diciembre 2024
Saldo al 01 de enero 2024	\$ 113.626.209
Compras / Ventas	463.701
Ganancia neta en la actualización del valor razonable	2.799.289
Saldo al 31 de diciembre 2024	\$ 116.889.199

NOTA 5 - OBJETIVOS, POLÍTICAS Y PROCESOS PARA LA GESTIÓN DEL CAPITAL

El Objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Rentar 2015 es proporcionar a los inversionistas un instrumento de Inversión a largo plazo y riesgo moderado mediante la Inversión directa en activos inmobiliarios, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de Inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo. Para lograr su 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 inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades y contratos de cuentas en participación entre otros.

La estrategia del Fondo es identificar inmuebles construidos o por construir con un buen potencial de valorización, generadores de flujos de renta por su utilización y que cumplan con los criterios establecidos en la cláusula 2.2 del Reglamento.

La Estrategia se desarrollará a través de los criterios adoptados por el Comité de Inversiones. Los Inversionistas reconocen consciente y expresamente que dichos criterios se desarrollarán conforme al Objetivo de Inversión del Fondo y atendiendo a su Política de conformidad con lo previsto en el Reglamento. Así mismo, los Inversionistas declaran conocer que el Fondo está expuesto a los riesgos expresados en el Reglamento.

Para la gestión del capital se tendrá en cuenta el cumplimiento de las obligaciones de Progresión en calidad de administrador y Gestor del Fondo las cuales están asignadas en el reglamento de constitución del Fondo y en la normatividad legal vigente aplicable (Decreto único 2555 de 2010 y sus modificaciones). También cuenta con órganos de control como es Comité de Inversiones y Gerente del Fondo, Comités de Riesgos y Junta Directiva, Revisoría fiscal y supervisión de las diferentes instancias de control interno de la Sociedad (Auditoría interna).

NOTA 6 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS

Al 31 de marzo de 2025, el Fondo cuenta con diez (10) inversiones inmobiliarias de las cuales tres (3) se realizaron mediante compra y siete (7) se recibieron mediante aporte. Los inmuebles se encuentran ubicados en las ciudades de Bogotá (4), Tunja (3), Villavicencio (1), Yopal (1) y Chiquinquirá (1).

Los inmuebles habilitados para renta presentaron al cierre del 31 de marzo de 2025 una ocupación del 88.29%, con la mención que el Fondo participa a través de contratos de cuentas en participación en algunos predios. Se espera mejorar los niveles de ocupación que se tienen actualmente en los inmuebles y se está trabajando para poder ocupar los espacios que se tienen disponibles en los predios.

El mercado inmobiliario en Colombia ha mostrado una evolución positiva en el primer trimestre de 2025, con un crecimiento del 34% en la venta de vivienda nueva, impulsado por la reducción en las tasas de interés de créditos hipotecarios y una mayor confianza de los compradores. Destinos como Cartagena, Medellín y Barranquilla continúan atrayendo inversión extranjera, especialmente en proyectos de vivienda turística y de lujo. El sector de arrendamientos ha mantenido una demanda sostenida, con un incremento del 9.5% en alquiler de casas y 10.1% en apartamentos, reflejando una tendencia de mayor movilidad residencial y oportunidades en el segmento comercial. La reactivación del sector se ha dado en un contexto de optimismo moderado, pero persisten desafíos en la accesibilidad de financiamiento para estratos medios y bajos.

El primer trimestre de 2025 ha sido positivo para el sector automotriz, con 20,800 unidades vendidas en marzo, lo que representa un crecimiento del 19% respecto al mismo período del año anterior. Este desempeño ha sido impulsado por una mayor oferta de vehículos con tecnologías híbridas y eléctricas, beneficiadas por incentivos gubernamentales y el desarrollo de infraestructura de carga en ciudades principales. Los vehículos eléctricos registraron un crecimiento del 255%, mientras que los híbridos aumentaron un 58%, reflejando una mayor preferencia del consumidor por opciones sostenibles y eficientes. Por otro lado, el segmento de vehículos comerciales y utilitarios ha crecido un 33%, con una fuerte demanda por parte del sector logístico y de distribución, derivada del crecimiento del comercio electrónico y la optimización de flotas empresariales.

NOTA 7 – EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

El saldo del efectivo es el siguiente:

	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
Cta. Ahorros Bancolombia	\$ 269.283	\$ 68.841
Cta. Corriente Bancolombia	4.249	5.090
Cta. Ahorros Colpatria	44.379	43.861
Total Bancos Nacionales	\$ 317.911	\$ 117.792

A 31 de marzo de 2025, quedaron las siguientes partidas conciliatorias.

	Cantidad	Valor
Notas crédito no registradas en el extracto	2	\$ 340
Notas débito no registradas en libros	1	2
Notas débito no registradas en el extracto	1	23
Notas crédito no registradas en libros	6	292
Total	10	\$ 657

A 31 de diciembre de 2024, quedaron las siguientes partidas conciliatorias.

	Cantidad	Valor
Notas crédito no registradas en el extracto	1	\$ 27
Notas débito no registradas en libros	5	17
Notas crédito no registradas en libros	1	23
Total	7	\$ 67

Equivalentes al efectivo

El equivalente al efectivo del Fondo está compuesto por las inversiones realizadas en Fondos de Inversión Colectiva, las cuales se detallan a continuación:

Inversiones a valor razonable instrumento patrimonio	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
Credicorp Capital Alta Liquidez	\$ 6.322	\$ 6.193
Fondo de inversión colectivo Liquidez	288.671	382.227
Total participación Fondos a la vista	294.993	388.420
Total efectivo y equivalentes al efectivo	\$ 612.904	\$ 506.212

A 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024, las cuentas del efectivo y equivalente al efectivo presentan una variación principalmente por el ingreso de cánones de arrendamientos, los ingresos de los contratos de cuentas en participación, los pagos de gastos de operación del Fondo, comisiones de administración, impuestos y pago rendimientos y/o utilidades a los inversionistas.

A 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre 2024, no existen restricciones ni embargos sobre el efectivo y equivalente de efectivo.

NOTA 8 – CUENTAS POR COBRAR

El saldo de las cuentas por cobrar fue:

	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
Cuentas en participación (1)	\$ 612.530	\$ 153.000
Arrendamiento (2)	46.726	39.663
Descuento Retenciones Causadas	28.290	13.109
Descuento IVA retenido (3)	-	21.239
Anticipo sobre contratos y proveedores (4)	705.878	695.492
Otros	775	-
Deterioro de cuentas por cobrar (5)	(2.350)	-
Total cuentas por cobrar	\$ 1.391.849	\$ 922.503

1) Corresponde a los ingresos pendientes de pago de Alciautos S.A.S por \$ 161.795 Alborautos SAS. por \$226.556 y Comercializadora Alcalá Motor por \$ 224.180 de acuerdo con el beneficio obtenido por el Fondo en los contratos de cuentas en participación.

2) El vencimiento de cartera es el siguiente:

CARTERA A 31 DE MARZO DE 2025

NOMBRE CLIENTE	TOTAL DEUDA	0 – 30 días	31 – 90 días	91 – 180 días
Autovardi SAS	46.726	23.230	23.496	-
TOTAL CARTERA	\$ 46.726	\$ 23.230	\$ 23.496	-

CARTERA A 31 DE DICIEMBRE DE 2024

NOMBRE CLIENTE	TOTAL DEUDA	0 – 30 días	31 – 90 días	91 – 180 días
Autonal & CIA SAS	39.663	39.663	-	-
TOTAL CARTERA	\$ 39.663	\$ 39.663	-	-

El riesgo asociado sobre el pago de los arrendamientos se gestiona por medio de la evaluación de riesgo de crédito realizada a los potenciales arrendatarios, la cual debe superar una calificación superior a 50 puntos sobre una escala de 0 – 100. Considerando que los arrendatarios tienen un buen habito de pago y un buen nivel de riesgo de crédito, no se solicitan garantías adicionales para cubrir los pagos y ante el incumplimiento en los cánones de arrendamiento se iniciaría el proceso de cobro jurídico.

3) Corresponde a la retención del impuesto al valor agregado (IVA) practicada por los arrendatarios de los inmuebles sobre los pagos de los cánones de arrendamiento facturado y que no han sido debidamente certificados por los clientes para poder realizar el respectivo descuento en la declaración de IVA.

- 4) A 31 de marzo de 2025 corresponde a anticipos hechos a proveedores y \$506.339 girados a Alborautos para continuar reparaciones locativas al inmueble en los predios ubicados en Tunja y Yopal.
- 5) Corresponde al deterioro registrado sobre la cartera de arrendamientos de difícil recaudo, de acuerdo al indicador por altura de mora al cual se incluyó el deterioro por pérdida esperada de la cartera de acuerdo con el modelo aprobado por el comité de inversiones en sesión del mes de agosto de 2022.

NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Las propiedades de inversión estaban representadas en:

	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
Avenida Carrera 7 No 45 – 55 (a)	\$ 3.684.255	\$ 2.345.264
Lote ubicado en la vereda de Tierra Páez (b)	277.830	266.084
Calle 134ª No 45 – 95 (c)	28.179.667	21.974.731
Calle 38ª sur No 34d – 50 Local 1 – 120 (d)	12.939.209	10.528.398
Carrera 6 No 51 – 50 (e)	26.137.272	17.652.468
Carrera 6 No 51 – 50 Bodega (f)	19.539.934	13.238.135
Calle 1 No 33 – 92 (g)	16.680.307	13.668.541
Calle 127 No 19 – 74 y 56 (h)	21.376.496	20.586.681
Carrera 6 No 51 – 50 CE Granada (i)	20.121.948	11.503.274
Lote 1, Vereda upamena Yopal (j)	6.325.500	4.661.922
Total activos materiales	155.262.417	116.425.498

	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
Lote 1, Vereda upamena Yopal	76.726	76.726
Carrera 6 No 51 – 50 TUNJA	386.976	386.976
Avenida Carrera 7 No 45 – 55	2.069	-
Total construcciones en curso	465.771	463.702

Total propiedades de inversiones	\$ 155.728.187	\$ 116.889.200
---	-----------------------	-----------------------

Al 31 de marzo de 2025, el Fondo cuenta con diez (10) inversiones inmobiliarias de las cuales tres (3) se realizaron mediante compra y siete (7) se recibieron mediante aporte.

Las Inversiones inmobiliarias se describen a continuación:

- (a) Inmueble ubicado en la Avenida Carrera 7 No 45 – 55 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: la perspectiva con este inmueble es desarrollar un proyecto mixto con área comercial para entregarlo en arriendo. El inmueble fue adquirido el 07 de diciembre 2016 por valor de \$980.000. A 31 de marzo de 2025 el valor

razonable reconocido fue de \$3.684.255. Actualmente se están realizando mantenimientos y reparaciones locativas al inmueble.

- (b) Lote ubicado en la vereda de Tierra Páez en el municipio de Chiquinquirá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: la perspectiva con este inmueble es desarrollar un proyecto mixto con área comercial y de vivienda para entregarlo en arriendo. Igualmente, se está explorando la opción de venta de este ante la demora en el inicio del desarrollo del proyecto mixto con ocasión de la coyuntura actual de la economía colombiana. El lote se recibió como aporte de inversionista el 02 de marzo del año 2017 por un valor de \$200.000. Al 31 de marzo de 2025 el valor razonable reconocido fue de \$277.830.
- (c) Inmueble ubicado en la Calle 134ª No. 45 – 95 de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 15 de marzo del 2017 por un valor de \$11.491.155 y actualmente es utilizado como vitrina comercial para concesionario, zona de talleres y oficinas de servicios financieros. Al 31 de marzo de 2025 el valor razonable fue de \$ 28.179.667.
- (d) Inmueble ubicado en la Calle 38ª sur No. 34 d – 50 Local 1 – 120 y Avenida Carrera 27 No. 38ª – 61 Sur del Centro Comercial Centro Mayor de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: se recibió el 53.34% del inmueble como aporte de inversionistas el 16 de marzo de 2017 por un valor de \$8.156.588 y actualmente es utilizado como vitrinas y locales. Al 31 de marzo de 2025 el valor razonable reconocido fue de \$12.939.209.
- (e) Inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 51 – 50 de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión. El inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 31 de marzo 2017 por un valor de \$22.572.694 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. Al 31 de marzo de 2025 el valor razonable reconocido fue de \$26.137.272. La Curaduría aprobó la licencia de construcción para el desarrollo comercial.

En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio, se revela que este inmueble fue aportado en especie al Fondo con una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que les otorgaría Banco Davivienda a sus aportantes. No obstante, lo anterior, en la recepción del inmueble a favor del Fondo se dejó constancia en la respectiva escritura pública que el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario, fiador o avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por sus aportantes. Así mismo el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del Banco Davivienda, ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, circunstancia que el Banco Davivienda manifestó expresamente que no estaba facultado para ejecutar judicialmente al Fondo, ni los bienes o derechos de los cuales es titular, sino únicamente respecto del bien inmueble sobre el cual existe la limitación de dominio. Las características del crédito sobre el cual existe la hipoteca son las siguientes:

La hipoteca quedó abierta en primer grado sin límite de cuantía constituida mediate escritura pública 576 del 31 de enero de 2017. El crédito que respalda es una cartera comercial por

valor de \$18.600.000, la tasa de interés corresponde a la IBR + 6,4% con un plazo de 10 años a favor de Banco Davivienda. Al cierre del 31 de diciembre de 2024 el crédito se encuentra a paz y salvo.

- (f) Inmueble ubicado en la Carrera 6 No. 51 – 50 Bodega número 24 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 03 de marzo del 2017 por valor de \$7.220.707 y actualmente es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. Al 31 de marzo de 2025 el valor razonable reconocido fue de \$19.539.934.
- (g) Inmueble ubicado en la Calle 1 No. 33 – 92 en el Condominio Uno A (1 A) de la ciudad de Villavicencio y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión, previo cumplimiento del registro ante la oficina de instrumentos públicos de Villavicencio. El inmueble fue adquirido el 15 de marzo 2019 por valor de \$8.705.000 y al 31 de marzo de 2025 el valor razonable reconocido fue de \$ 16.680.307.

Se debe tener en cuenta que el inmueble adquirido cuenta con las siguientes limitaciones:

1. En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio, se revela que este inmueble presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue Banco Pichincha a Alborautos S.A. con NIT. 800.240.258-4 y a la Sociedad Comercializadora Alcalá Motor S.A. con NIT 900.426.895-9. No obstante lo anterior, el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por los terceros. Así mismo, el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del Banco Pichincha, ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, en consecuencia, en caso de incumplimiento de dichas obligaciones serán Alborautos S.A. y Alcalá Motor S.A. los responsables para su pago sin perjuicio que el banco pueda ejecutar el inmueble en su calidad de acreedor hipotecario con la mención especial que no puede solicitar la solidaridad del Fondo. Las características del crédito sobre el cual existe la hipoteca son las siguientes: Hipoteca abierta a favor del Banco Pichincha que respalda un cupo de crédito rotativo constituida mediante escritura pública No. 1620 del 01 de junio de 2023, por valor de \$20.700.000 a una tasa de interés del IBR + 2.9%. Al corte de 31 de diciembre de 2023 el crédito se encuentra cancelado, asimismo el día 2 de abril de 2024 fue registrado en instrumentos públicos, el respectivo levantamiento de la hipoteca que existía sobre el inmueble.
2. Adicionalmente, el inmueble cuenta con una medida cautelar consistente en inscripción de demanda en registro de instrumentos públicos del proceso ordinario de restitución de tenencia por reclamación de 760 metros cuadrados, el cual en fallo de primera instancia de fecha 19 de septiembre de 2017, se declaró posesión de mala fe y se ordena su restitución a su propietario. El fallo fue objeto de apelación por los sujetos procesales ante el Tribunal Civil de Villavicencio, quien decretó mediante oficio del 2 de agosto de 2019 prueba pericial por la sociedad colombiana de evaluadores seccional Orinoquia para determinar el valor de los frutos percibidos y así establecer el valor de la restitución que debe realizar el poseedor al dueño del terreno.

Finalmente, el 27 de febrero de 2024 el tribunal negó la revocatoria de la sentencia de primera instancia. Además, accedió a Condenar a lo demandados a pagar a el valor de los frutos civiles que pudo producir el inmueble, los cuales ascienden a la suma de \$305.471 causados desde el año 2009 y hasta el 31 de diciembre de 2023. Así mismo el demandante decidió interponer recurso extraordinario de Casación el cual fue negado por el respectivo Tribunal el 21 de marzo de 2024. Dando por culminado el proceso.

El inmueble se encuentra en proceso de restitución. Con respecto a la condena por valor de \$305.471, los demandados se encuentran en proceso de insolvencia; por lo tanto, la expectativa de recaudo es nula.

Adicionalmente, se identificó la inscripción en el folio de matrícula inmobiliaria del inmueble de una nueva medida cautelar mediante oficio No. 1456 del 11 de mayo de 2018 proferido por el Juzgado Segundo Civil Municipal de Villavicencio consistente en la inscripción de una demanda de un proceso verbal declaratorio de pertenencia contra el propietario del inmueble quien a la fecha era la sociedad Alciautos S.A.S. Se contestó la demanda dentro del plazo previsto por la ley. Mediante auto del 15 de marzo de 2019 el juez ordenó a la parte demandante dar impulso al proceso y en caso de no realizar las actividades correspondientes por parte del demandante se podría decretar el desistimiento tácito, causal para la terminación anticipada del proceso. El 10 de marzo de 2021 se realizó el registro de personas emplazadas de conformidad con el artículo 108 del Código General del Proceso. Mediante auto de fecha 22 de abril de 2021 se nombró curador ad litem y mediante auto de fecha del 25 de octubre de 2022 se nombró a Jesus Enrique Carranza Ortiz quien no acepto la designación. Mediante auto de fecha 16 de junio de 2023 se nombró curador ad litem, pendiente designación.

- (h) Inmueble construido bajo dos (2) matriculas inmobiliarias ubicadas en la Calle 127 No. 19 – 74 (Matricula No.50N-441608) y Calle 127 No 19 – 56 (Matricula No.50N-72053) de la ciudad de Bogotá y reconocido en los estados financieros como propiedades de Inversión. A finales del mes de diciembre de 2022 se formalizó la escrituración del cien por ciento (100%) del inmueble a favor del Fondo, el inmueble fue adquirido por valor de \$15.883.055 y al 31 de marzo de 2025 el valor razonable reconocido fue de \$ 21.376.496.

En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio se revela que este inmueble presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue Banco Santander de Negocios Colombia S.A a Alborautos S.A. con NIT 800.240.258, Sociedad Comercializadora Alcalá Motor S.A. con NIT 900.426.895, All Car Group S.A.S con NIT 900.478.977 y Alciautos S.A. con NIT 800.011.161. No obstante, lo anterior, el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario, ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por los terceros. Así mismo el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del Banco Santander de Negocios Colombia S.A. ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, en consecuencia en caso de incumplimiento de dichas obligaciones serán Alborautos S.A., Alcalá Motor S.A., All Car S.A.S y Alciautos S.A. los responsables para su pago sin perjuicio que el banco pueda ejecutar el inmueble en su calidad de acreedor hipotecario con la mención especial que no puede solicitar la solidaridad del Fondo.

Las características del crédito sobre el cual existe la hipoteca son las siguientes:

Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del Banco Santander de Negocios Colombia S.A. constituida mediante escritura pública No. 2620 de 21 de diciembre de 2018, la cual respalda un cupo de crédito rotativo por valor de \$58.000.000 a una tasa de interés del IBR más unos puntos fijos los cuales dependen del monto utilizado, el crédito puede ser tomado por cualquiera de las cuatro (4) compañías referenciadas anteriormente. Al corte de 31 de marzo 2025 el valor de crédito asciende a \$17.750.325.

- (i) Inmueble ubicado en la Carrera 6 No 51-50 del Centro Empresarial Granada de la ciudad de Tunja y reconocido en los estados financieros como propiedades de inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 14 de marzo del 2023 por valor de \$12.337.580. Actualmente el inmueble es utilizado como vitrinas comerciales para concesionarios. Al 31 de marzo de 2025 el valor razonable reconocido fue de \$ 20.121.948.

1. En atención a que en el Reglamento del Fondo se aceptan inmuebles con gravámenes o cualquier limitación de dominio se revela que este inmueble presenta una limitación al dominio correspondiente a una hipoteca sin límite de cuantía por las operaciones de crédito que le otorgue GM Financial S.A a All Car Group S.A.S con NIT 900.478.977. No obstante, lo anterior, el Fondo no adquirirá en ninguna circunstancia la calidad de deudor solidario, ni fiador, ni avalista de cualquiera de las obligaciones asumidas por los terceros. Así mismo el Fondo no otorgó ningún pagaré a favor del GM Financial S.A. ni emitió ninguna declaración o manifestación de solidaridad o aval de las obligaciones garantizadas, en consecuencia, en caso de incumplimiento de dichas obligaciones será All Car S.A.S el responsable para su pago sin perjuicio que el banco pueda ejecutar el inmueble en su calidad de acreedor hipotecario con la mención especial que no puede solicitar la solidaridad del Fondo.

Las características del crédito sobre el cual existe la hipoteca son las siguientes:

Hipoteca abierta sin límite de cuantía a favor del GM Financial S.A. constituida mediante escritura pública No. 5149 de 21 de diciembre de 2018, la cual respalda un cupo de crédito rotativo por valor de \$11.000.000 a una tasa de interés del IBR + 12%, después de los días de gracia, del plan comercial de la marca. El crédito se encuentra a paz y salvo.

- (j) Inmueble ubicado en el lote 1 Vereda Upamena en el municipio de Yopal y reconocido en los estados financieros como propiedades de inversión: el inmueble se recibió como aporte de inversionistas el 24 de noviembre del 2023 por valor de \$4.622.664. Al 31 de marzo de 2025 el valor razonable reconocido fue de \$ 6.325.500. La Curaduría aprobó la licencia de construcción en la modalidad de obra nueva para el desarrollo comercial.

Es importante resaltar que actualmente de las diez (10) inversiones inmobiliarias que tiene el Fondo, tres (3) se encuentran hipotecados sin límite de cuantía respaldando operaciones de crédito de terceros. De tal forma que, para llevar un monitoreo de las obligaciones financieras que se encuentran garantizadas con las hipotecas de los activos del Fondo, periódicamente se realiza un seguimiento por parte del Área de Riesgo de las empresas beneficiadas de los préstamos en donde se verifican

los estados financieros y el comportamiento de pago. Cabe aclarar, que los créditos que respaldan la hipoteca de los inmuebles Tunja II y Tunja III se encuentran a paz y salvo.

NOTA 10 – CUENTAS POR PAGAR

El saldo de las cuentas por pagar fue:

	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024
Ingresos recibidos por anticipados (1)	\$ 301.657	\$ 306.551
Impuesto de IVA por pagar (2)	142.233	171.393
Comisión de administración (3)	23.050	28.017
Servicios (4)	769	775
Retención en la fuente (5)	246	7.465
Gastos por pagar a la Sociedad Comisionista (6)	-	943
Gravamen a los movimientos financieros	-	13.677
Otros pasivos (7)	180	180
Cuentas por pagar	468.135	529.001
Pasivos por impuestos corrientes (8)	-	83.958
Total cuentas por pagar	\$ 468.135	\$ 612.959

- 1) Corresponde a la facturación anticipada de cánones de arrendamientos del predio ubicado en Tunja.
- 2) Corresponde al Impuesto al Valor Agregado (IVA) por pagar una vez deducidos los impuestos descontables. El Fondo genera cobro de IVA sobre los servicios de arrendamiento, el IVA cobrado a los arrendatarios es calculado de acuerdo con las normas fiscales colombianas.
- 3) La Sociedad Comisionista cobra por la administración del Fondo una comisión fija y una Comisión variable. La comisión fija corresponde a 104 salarios mínimos mensuales vigentes al año, los cuales se causan diariamente y se cancelan mes vencido y una comisión variable que corresponde al 1.8% de los ingresos brutos recibidos por el Fondo por concepto de explotación económica de los inmuebles (canon de arrendamiento, prima de arrendamiento, contrato de cuentas en participación). Lo anterior según lo estipulado en el reglamento del Fondo.
- 4) Corresponde al pago pendiente al cierre del periodo de los servicios públicos, servicios de aseo, así como a las remodelaciones y adecuaciones realizadas en Tunja.
- 5) Son los valores retenidos sobre los pagos a realizar por las compras y servicios adquiridos y que de acuerdo con la normatividad tributaria el Fondo debe practicar.
- 6) Los gastos por pagar a la Sociedad Comisionista corresponden a valores por concepto de: custodia de valores (Santander Caséis Colombia S.A.) y proveedor de precios de mercado que son asumidos por el Fondo y están contemplados en el reglamento.
- 7) Corresponde a ingresos bancarios pendientes de identificar.
- 8) Corresponde a las retenciones en la fuente sobre el Impuesto de Renta, descontadas a los inversionistas del Fondo. Este valor fue declarado y pagado en el mes de enero de 2025 ante la autoridad fiscal competente.

NOTA 11 – PATRIMONIO

El valor del patrimonio del Fondo corresponde a:

	31 de marzo 2025	31 de diciembre 2024	Variación
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	\$ 157.264.808	\$ 117.704.955	\$ 39.559.853
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo	\$ 157.264.808	\$ 117.704.955	\$ 39.559.853

Corresponde al valor de las participaciones de los inversionistas, las cuales son valoradas de acuerdo con lo establecido en la nota 3 literal F (Valor de la unidad). Entre el 01 de enero y el 31 de marzo 2025 el Fondo generó una ganancia por un valor de \$ 39.560.295 y \$442 correspondiente a retenciones causadas.

NOTA 12 - INGRESOS

El detalle de los ingresos es el siguiente:

	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
En arrendamiento de inmuebles (i)	\$ 738.920	\$ 743.032
En contrato de cuentas en participación (ii)	459.530	439.397
Subtotal ingreso de actividades ordinarias	1.198.450	1.182.429
Rendimientos Financieros en cuentas de ahorros	783	973
Rendimientos en Fondos de inversión	6.573	1.175
Subtotal ingresos de ingresos financieros	7.356	2.148
Ganancia en valoración propiedades de inversión (iii)	38.836.918	572.794
Recuperación de perdidas por deterioro (iv)	-	6.963
Otros ingresos	-	3.568
Subtotal otros ingresos	38.836.918	583.325
Total Ingresos	\$ 40.042.724	\$ 1.767.902

- i. Corresponde a ingresos obtenidos por cánones de arrendamiento durante el primer trimestre del año 2025, la disminución con respecto al 2024 se generó por el retiro del arrendatario Bancolombia el cual se encontraba ubicado en la Calle 134ª # 45 - 95.
- ii. Corresponde a la ganancia obtenida sobre la utilidad bruta de la operación que se genera en los inmuebles aportados en el marco de un proyecto empresarial, con ocasión a los contratos de cuentas en participación y sus modificaciones suscritas en el año 2025 y 2024. Los ingresos son registrados de acuerdo con la certificación entregada por el gestor.

En lo corrido de 2025 con Alborautos SAS se registró el ingreso sobre la operación de los meses de enero a marzo de 2025 por valor de \$149.590.

En lo corrido de 2025 con Alciautos SAS se registró el ingreso sobre la operación de los meses de enero a marzo de 2025 por valor de \$130.849.

En lo corrido de 2025 con Alcalá motor se registró el ingreso sobre la operación de los meses de enero a marzo de 2025 por valor de \$179.091.

- iii. Corresponde a la valoración diaria de las propiedades de inversión con la tasa asignada por el proveedor de precios de mercado, para los inmuebles que no tengan una metodología de valoración asignada por parte del proveedor de precios la ganancia se genera por la actualización del valor razonable de acuerdo con el avalúo comercial y por la variación de la Unidad de Valor Real (UVR).
- iv. Corresponde a la recuperación de deterioro de Banco Finandina de \$6.963.

NOTA 13 - GASTOS FINANCIEROS, DE OPERACIÓN Y ADMINISTRACIÓN

El detalle de los gastos es el siguiente:

	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
Impuesto Predial	\$ 391.722	\$ 380.329
Mantenimiento y reparación (I)	13.750	86.672
Gravamen al movimiento financiero (IV)	3.011	2.024
Servicios Públicos	2.387	1.768
Deterioro de cuenta por cobrar	2.350	556
Legales	1.166	1.683
Custodia de valores	217	1.018
Otros	26	179
Cuotas de administración	-	5.826
Honorarios por dirección y supervisión de obras (II)	-	10.000
Subtotal gastos de operación	414.629	490.055
Comisión de administración (III)	67.776	52.610
Gastos financieros (IV)	24	123
Subtotal gastos financieros, de operación y administración	67.800	52.733
Perdida en propiedades de inversión (V)	-	322.733
Total Gastos	\$ 482.429	\$ 865.521

- I. Corresponde a los arreglos locativos que se están realizando al predio ubicado en la Avenida Carrera 7 No 45 – 55.
- II. Gasto por supervisión de las mejoras realizadas al predio ubicado en la Avenida Carrera 7 No 45 – 55.
- III. La Sociedad Comisionista cobra por la administración del Fondo una comisión fija que se causa diariamente y se cancela mes vencido y una comisión variable.

- IV. Los Gastos Financieros están comprendidos por el Gravamen al Movimiento Financiero y las Comisiones que corresponden a costos cobrados por el banco por las transacciones financieras realizadas mediante las cuentas bancarias corrientes o de ahorros.
- V. Corresponde al gasto por la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión de acuerdo con el valor calculado por el proveedor de precios de mercado, la TIR de valoración diaria y la actualización a UVR para los inmuebles que no tengan una metodología de valoración asignada por parte del proveedor de precios.

NOTA 14 - MEDIDAS DE RENDIMIENTO FUNDAMENTALES E INDICADORES QUE LA GERENCIA UTILIZA PARA EVALUAR EL RENDIMIENTO DE LA ENTIDAD

La forma de evaluar el rendimiento del Fondo está dada por la medición de un benchmark sobre las rentabilidades obtenidas por diferentes Fondos de Inversión Colectiva inmobiliarios que se encuentren operando en el mercado y que tengan en su política de Inversión como objetivo la adquisición de activos para obtener rentas periódicas y valorizaciones futuras.

NOTA 15 - OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

Desde el 01 de enero del 2025, entro en vigencia los otrosíes al contrato en cuentas en participación celebrado entre Alciautos SAS, Alborautos SAS y comercializadora Alcalá Motor SAS y el Fondo de inversión colectiva cerrado Progresión Rentar 2015, donde pactaron que los beneficios y/o perdidas serán equivalentes al 7% de la utilidad bruta del proyecto.

Para el próximo trimestre, se espera continuar con la consecución de nuevos arrendatarios para las diferentes unidades inmobiliarias, con el fin de mejorar los valores por metro cuadrado arrendado, para así continuar aumentando los ingresos, con el fin de generar una mayor utilidad neta para el ejercicio del Fondo.

Al cierre del primer trimestre de 2025, se aplicó la valoración de los (10) activos inmobiliarios del Fondo realizada por parte del Proveedor Integral de Precios (PiP), los cuales fueron revisados y aprobados por el comité de inversiones. En esta valoración se calculó el valor razonable estimado del activo presentado, considerando información del mercado, la industria, la empresa y de acuerdo con las metodologías de valoración no objetadas de PIP Colombia S.A.

NOTA 16 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Durante el primer trimestre del año 2025 se registraron ingresos correspondientes al beneficio obtenido por los contratos de cuentas en participación firmados con Alborautos S.A.S. Alciautos S.A.S y Comercializadora Alcalá Motor S.A.S empresas que forma parte del grupo empresarial al cual pertenecen los inversionistas actuales del fondo, sobre estos contratos se reconocieron ingresos para el año 2025 por \$459.530, se tiene registrada cuenta por cobrar sobre los contratos por valor de \$612.530.

NOTA 17 - CONTROLES DE LEY

Durante el primer trimestre del 2025 en materia de políticas, límites de Inversión, prohibiciones y conflicto de interés, las inversiones que conformaban el portafolio del Fondo de Inversión colectiva fueron llevadas conforme a las normas legales, su reglamento de constitución y a las políticas de la Sociedad Comisionista.

Con corte al 31 de marzo de 2025 el Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión – Rentar 2015" cumplió con los requerimientos de capital impuestos externamente y no presentó modificaciones en objetivos, políticas y procesos para gestionar el capital.

La consecuencia de no cumplir con los requerimientos de capital impuestos es la liquidación del Fondo.

NOTA 18 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES MÁS SIGNIFICATIVOS DE LA ENTIDAD

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 el Área 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 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.

RIESGO DE MERCADO: Es el riesgo que representa la variación de los factores de riesgo de mercado (IPC, DTF, IBR, Tasa de Interés, entre otros), que puede llegar a generar una reducción o aumento en el valor de los activos que se encuentran expuestos a dichos factores. Progresión SCB, cuenta con un sistema para la gestión del Riesgo de Mercado, que permite identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo dentro del cual se contemplan herramientas tales como: políticas, límites, análisis técnico y fundamental (análisis estadístico de las variables y factores de riesgo que inciden sobre las decisiones de inversión), sistemas de información del mercado de valores, metodologías de valor en riesgo para los títulos valores (VaR) que permiten calcular y controlar las posibles pérdidas por efectos de mercado y modelos de Back Testing y Stress Testing que permiten evaluar y ajustar el modelo de VaR.

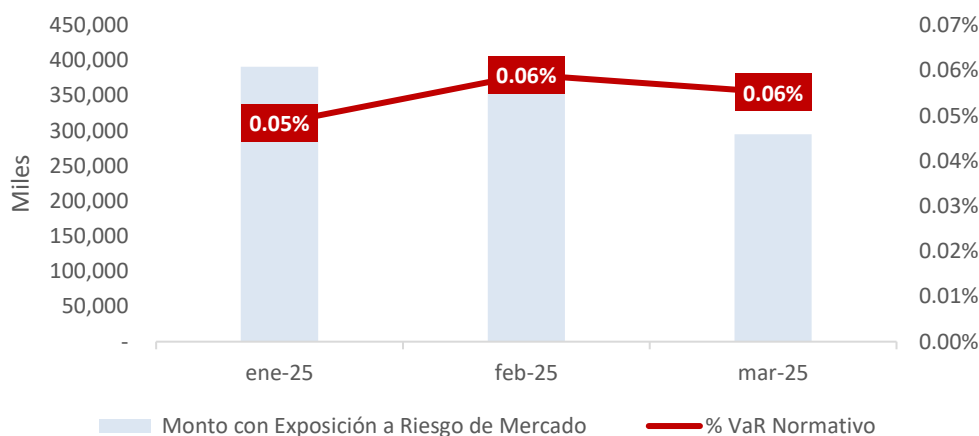
Progresión SCB realiza el cálculo del VaR aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 7 del Capítulo XXXI de la Circular Básica

Contable y Financiera vigente; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Así mismo, cuenta con modelos internos para la determinación de la exposición a riesgo de mercado, estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual.

Al cierre del primer trimestre del 2025 el Fondo no tuvo inversiones denominadas en monedas diferentes al peso colombiano, por lo cual la exposición al riesgo de tasa de cambio es de cero.

Al cierre del 31 de marzo del 2025 las inversiones con exposición a riesgo de mercado del portafolio del FIC - Rentar 2015 ascendieron a \$294.993 las cuales se encuentran expuestas al factor de riesgo - Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR aproximado de \$163.

A continuación, se presenta la evolución del VaR Normativo



Durante el periodo de análisis, la medición del VaR estuvo dentro de los límites establecidos.

RIESGO DE LIQUIDEZ: Se refiere al riesgo de que el Fondo no cuente con los suficientes recursos para cumplir con sus obligaciones contractuales lo cual puede llegar a generar un castigo en el valor de los activos de este.

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.

Al 31 de marzo del 2025, la sociedad realizó seguimientos al comportamiento de pago de los diferentes arrendatarios y no se identificaron posibles materializaciones de riesgo de liquidez.

RIESGO DE CRÉDITO: 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. Cada inversión que realiza el Fondo implica que éste asume un riesgo que transfiere a sus suscriptores y que está determinado por la probabilidad que tiene la parte involucrada de cumplir con las obligaciones que se generan en el derecho. Ni Progresión SCB 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.

Con el fin de mitigar este riesgo, la sociedad administradora ha establecido medidas de control que permiten mitigar su ocurrencia, dentro de las más relevantes, está el establecimiento de un proceso de selección de las inversiones, que inicia con la identificación y el debido análisis de alternativas y finaliza con la presentación y aprobación en el comité de inversiones, quedando debidamente soportado en las actas de las sesiones adelantadas. Por otra parte, se tienen controles posteriores a la operación, como es el seguimiento a la inversión por parte de la sociedad administradora y el Comité de inversiones.

Durante el periodo de análisis no se presentaron eventos que derivaran en la materialización de riesgo de crédito en el Fondo.

RIESGO DE CONTRAPARTE: Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los activos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo. Dichos riesgos se derivan de las condiciones financieras, económicas y morales de la contraparte, así como de los terceros involucrados indirectamente en la transacción e incorpora aspectos como la disponibilidad de los recursos y la calidad de los instrumentos con los que se cumple lo pactado, ya que ellos pueden incluir riesgos que tocan a terceros.

Cada inversión que realiza el Fondo implica que éste asume un riesgo que transfiere a sus suscriptores y que está determinado por la probabilidad que tiene la parte involucrada de cumplir con las obligaciones que se generan en el derecho.

El riesgo asociado sobre el pago de los arrendamientos se gestiona por medio de la evaluación de riesgo de crédito realizada a los potenciales arrendatarios, considerando que los arrendatarios tienen un buen nivel de riesgo de crédito no se solicitan garantías adicionales para cubrir los pagos y ante el incumplimiento en los pagos de los cánones de arrendamiento se inicia el proceso de cobro jurídico. Ni Progresión SCB, ni el Fondo, pueden garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de algún tercero que tenga obligaciones para con el Fondo, sin embargo, en caso de que se presente un incumplimiento, la sociedad administradora hará valer los derechos respectivos establecidos en los documentos con los que se formaliza la compra, lo que podría implicar un período de tiempo para poder liquidar las inversiones.

Para monitorear este riesgo la sociedad administradora cuenta con mecanismos de seguimiento permanente al cumplimiento de las obligaciones por parte de los arrendatarios, así mismo dentro de los contratos de arriendo se contemplan cláusulas que mitigan un eventual incumplimiento de la contraparte.

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.

Progresión SCB cuenta con un Sistema integral de administración de Riesgos que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente. Dicho sistema este 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 trimestre del año 2025, no se presentaron eventos de riesgo operacional para el FIC Progresión Rentar 2015. De igual forma, en el periodo en mención se desarrollaron actividades periódicas de actualización de la documentación, gestión de los eventos de riesgos reportados en la entidad, y generación de boletines de riesgo operacional con el fin de fortalecer la cultura de riesgo en la entidad.

PLAN DE CONTINUIDAD DE NEGOCIO (PCN): Progresión SCB cuenta con un plan de continuidad del negocio que incluye las políticas, controles y procedimientos necesarios para garantizar la continuidad de la operación y la recuperación de los sistemas de información, las bases de datos, procurando la seguridad de los empleados y de los clientes, así como la salvaguarda de los activos de la Sociedad.

RIESGOS ASG: 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:

- 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.

SEGURIDAD DE LA INFORMACIÓN Y CIBERSEGURIDAD: De acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 033 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia y cumpliendo con el envío trimestral del formato 408 (Reporte de información para el cálculo de métricas e indicadores de Seguridad de la Información y Ciberseguridad), se informa que durante el primer trimestre de 2025 no se presentaron incidentes de seguridad de la información ni ciberseguridad en Progresión SCB.

1. Cumplimiento normativo y reporte a la Superintendencia Financiera

El Oficial de Seguridad de la Información y Ciberseguridad elaboró y remitió oportunamente, en las fechas establecidas, el informe correspondiente al primer trimestre de 2025 a través del formato 408, cumpliendo con la periodicidad exigida por la SFC.

2. Capacitaciones y sensibilización

Con el fin de fortalecer la cultura de seguridad en la organización, se desarrollaron las siguientes acciones:

- Capacitaciones presenciales dirigidas a los colaboradores de las diferentes áreas, coordinadas por el área de Seguridad de la Información y Ciberseguridad.
- Envío recurrente de tips y buenas prácticas en Seguridad de la Información y Ciberseguridad durante todo el trimestre.
- En las sesiones presenciales se abordaron temas como:
 - Introducción a la seguridad de la información
 - Seguridad informática y ciberseguridad
 - Incidentes y amenazas de seguridad
 - Política de Seguridad y Privacidad de la Información

- Controles básicos de seguridad
- Gestión de incidentes

Durante estas capacitaciones también se atendieron 10 reportes de correos sospechosos por parte de los usuarios, los cuales fueron gestionados de acuerdo con los protocolos establecidos.

- Programa de capacitación continua
- Capacitación inicial: Todos los nuevos colaboradores reciben formación obligatoria durante su proceso de inducción, en la cual se les socializan las políticas, buenas prácticas y medidas de seguridad aplicables tanto en modalidad presencial como remota.
- Capacitaciones semestrales: Se imparten dos veces al año a todo el personal de la organización. Estas sesiones se actualizan constantemente con base en las nuevas amenazas, cambios normativos y tendencias de ciberseguridad, con el fin de mantener a los equipos informados y preparados.

El objetivo es que cada colaborador sea un agente activo en la protección de la información, promoviendo así un entorno digital seguro.

3. Gestión técnica de la seguridad

Durante el trimestre se realizaron las siguientes acciones técnicas para garantizar la confidencialidad, integridad y disponibilidad de la información:

- Infraestructura de red segmentada y aislada por VLANs, permitiendo mayor seguridad a los grupos que manejan datos sensibles.
- Monitoreo continuo 7x24 del servicio SOC – NOC – XDR con el proveedor Aligo, lo que permite la prevención, detección y respuesta ante amenazas.
- Supervisión de las licencias FortiClient EMS (Endpoint Management Security).
- Revisión y seguimiento diario a las herramientas de antivirus Trellix (EPO, EDR y DLP).
- Autenticación multifactor (MFA) para el acceso al entorno Office 365 y administración de Firewalls mediante FortiToken, mitigando riesgos de accesos no autorizados.
- Seguimiento a la implementación del controlador de dominio en AWS, garantizando autenticación segura al intentar conectarse a la red.

RIESGO DE LAVADO DE ACTIVOS Y FINANCIACIÓN DEL TERRORISMO: 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.

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 del 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 segmentación de los factores de riesgo (clientes, productos, canales y jurisdicciones), 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.

Al cierre del primer trimestre de 2025 se efectuaron ciertas actividades requeridas para la prevención del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo; entre ellas, la capacitación anual a los colaboradores de Progresión en concordancia con las disposiciones normativas, la capacitación de inducción a los nuevos colaboradores y el refuerzo de los existentes a través de la divulgación de noticias relacionadas con el SARLAFT. Se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos, los que actualizaron su información, las contrapartes de la Sociedad y los Fondos así como sus proveedores a través de la implementación de mejores prácticas y una adecuada ejecución de procesos de verificación, el adecuado diligenciamiento de los formatos, documentación soporte, cruces en listas restrictivas y de control así como los resultados en motores de búsqueda LA/FT y las demás políticas establecidas por la junta directiva de la Sociedad.

NOTA 19 – GOBIERNO CORPORATIVO

La Sociedad Comisionista ha adoptado disposiciones en códigos internos con el fin de orientar su actividad de gestión y administración de Fondos de Inversión bajo las directrices corporativas. Estas directrices se fundamentan principalmente en la Lealtad, la Integridad, la Transparencia, la Competencia, la Responsabilidad Social y la Revelación de información con los grupos de interés.

La labor desempeñada por la Sociedad Comisionista en la administración de Fondos de Inversión es supervisada por las estructuras del gobierno corporativo de la compañía y las diferentes instancias de control interno que la conforman. La siguiente es la estructura de gobierno de la Sociedad Comisionista:

Asamblea de Accionistas: Es el órgano superior de dirección de la Sociedad Comisionista, constituido por todas las personas naturales o jurídicas que sean titulares de acciones suscritas. reunido ordinaria o extraordinariamente. Designa a la Junta Directiva y al Revisor Fiscal.

Junta Directiva: Está compuesto por cinco miembros principales y cinco suplentes nombrados anualmente por la Asamblea de Accionistas. Es el órgano administrativo encargado de dirigir y controlar todos los negocios de la Sociedad Comisionista en función permanente de los derechos e intereses de los Accionistas y de los Inversionistas de los Fondos de Inversión bajo administración.

Presidencia: Es desempeñada por el presidente nombrado por la Junta Directiva. Es el representante legal de Sociedad Comisionista y bajo su responsabilidad está el funcionamiento de los negocios de la compañía.

Gerente de los Fondos de Inversión colectiva y Fondos de Capital Privado: Los Fondos de Inversión colectiva y Fondos de Capital Privado cuentan con un Gerente de dedicación exclusiva nombrado por la Junta Directiva de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. encargado de la gestión de las decisiones de Inversión efectuadas a nombre de los Fondos de Inversión. El Gerente se considera como administrador de la Sociedad Comisionista con funciones exclusivamente vinculadas a la gestión de los Fondos de Inversión bajo su administración.

Gerencias Funcionales: Cuenta con las gerencias de áreas específicas de administración de la compañía. Estas personas son nombradas por el presidente y componen el Comité de Dirección quien se encarga entre otros de la revisión del estado de operación de los Fondos bajo administración y seguimiento en la ejecución de las decisiones de los comités de inversiones de los Fondos.

Las instancias de asesoría son:

a. Comité de Inversiones

La Sociedad Comisionista cuenta con un Comité de Inversiones responsable por el análisis de las inversiones y de los emisores en los que invierten los Fondos de Inversión, así como de la definición de los cupos de Inversión y las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, de conformidad con la política de Inversión y al perfil de riesgo de los Inversionistas.

b. Comité de Riesgo

El Comité de Riesgo es un órgano consultivo y de soporte del Comité de Inversiones, responsable del análisis del riesgo crediticio de las inversiones en los títulos valores que conforman algunos de los Fondos de Inversión colectiva, así como de los cupos de contraparte y emisores de los mismos.

Otras instancias:

a. Revisor Fiscal

La Revisoría fiscal ejerce las funciones consagradas en las normas legales vigentes en especial las previstas en el Artículo 207 del Código de Comercio y las normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

b. Defensor del Consumidor Financiero

La Sociedad Comisionista cuenta con un Defensor del Consumidor Financiero por la Asamblea General de Accionistas. El Defensor del Consumidor Financiero actúa como vocero de los clientes e Inversionistas de la Sociedad Comisionista y conoce y resuelve de forma objetiva y gratuita las quejas individuales, dentro de términos de ley, que sean presentadas con relación a un posible incumplimiento por parte de la Sociedad Comisionista de las normas legales o internas que rigen la administración de los Fondos de Inversión colectiva.

c. Contralor Normativo

La Sociedad Comisionista cuenta con un Contralor Normativo designado por la Junta Directiva. El Contralor Normativo es una persona independiente que tiene a su cargo las funciones consagradas en el artículo 21 de la ley 964 de 2005, tendientes a asegurar que las sociedades comisionistas se adecuen al marco regulatorio del mercado de valores.

Las instancias de control son:

Además del seguimiento externo que hacen el ente regulador (la Superintendencia Financiera de Colombia) y la revisoría fiscal. La Sociedad Comisionista cuenta con instancias internas dedicadas de manera exclusiva al control de los Fondos de Inversión bajo su administración:

a. Área de Auditoría Interna: Encargada de realizar evaluaciones periódicas y seguimiento al cumplimiento de las políticas y procedimientos que rigen el control interno de la sociedad.

b. Área de Gestión y Administración de Riesgos: Encargada de monitorear la exposición a riesgos financieros (de mercado, de crédito, de contraparte, operativo, entre otros) a los que se somete cada uno de los Fondos de Inversión Colectiva administrados.

c. Comité de Control Interno: Órgano colegiado de la Sociedad Comisionista encargado de monitorear la eficiencia del sistema del control interno mediante las evaluaciones y pruebas aplicadas por la Auditoría Interna. También podrá impartir instrucciones encaminadas a prevenir, corregir o evitar oportunamente eventos de riesgo que impacten en el normal desarrollo de los negocios de la Sociedad y de los Fondos que administra.

NOTA 20 - HECHOS POSTERIORES

La Junta Directiva, en el marco de sus atribuciones, aprobó en sesión del mes de noviembre de 2024 unas modificaciones de forma al reglamento del Fondo, orientadas a mejorar su funcionamiento. Posteriormente, en una sesión celebrada en el mes de noviembre de 2024, aprobó modificaciones adicionales al reglamento orientadas a la implementación de criterios Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG), en cumplimiento de lo dispuesto en la Circular Externa No. 05 de 2024. Estas modificaciones fueron radicadas ante la Superintendencia Financiera de Colombia durante el primer trimestre de 2025 para efectos informativos, y fueron debidamente notificadas a los inversionistas a través de los canales dispuestos en el reglamento para tal fin, cabe resaltar que las respectivas modificaciones entraron en vigencia a partir del 1 de abril de 2025.