

## INFORME DE REVISION SOBRE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA

Señores inversionistas

### **Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión - Rentar II”**

Administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A.

### **Introducción**

En mi calidad de Revisor Fiscal de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. he revisado el Estado de Situación Financiera intermedio condensado del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión - Rentar II”, administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., por el periodo intermedio terminado el 30 de septiembre 2025 y los estados condensados de resultados por los periodos de nueve y tres meses terminados en dicha fecha, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo por el periodo de nueve meses terminados en esa fecha, y el resumen de las principales políticas contables significativas, y demás notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Bussines Reporting Language (XBRL).

La administración es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia y por la correcta presentación del reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Bussines Reporting Language (XBRL). Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre estos estados financieros intermedios y el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Bussines Reporting Language, basada en mi revisión.

### **Alcance de la Revisión**

Efectué mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional para trabajos de revisión 2410, revisión de información financiera de periodo intermedio realizada por el auditor independiente de la entidad. Una revisión de información financiera de periodo 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.

## Conclusión

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 II" al 30 de septiembre 2025 así como los estados de resultados por los periodos de nueve y tres meses terminados en esa fecha, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo por el período de nueve meses terminados el 30 de septiembre 2025, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) referida a información financiera intermedia e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## Otros Asuntos

Los formatos que serán transmitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia han sido revisados por mí, previo a la firma digital de los mismos en formato PDF y XBRL, de acuerdo con la Circular Externa 038 de 2015 y sus modificaciones. La información contenida en los mencionados formatos es concordante con la información financiera condensada intermedia adjunta al presente informe.



Lina Paola Martínez Bello  
CC. 1077973773

Firma Electrónica  
2025-11-10 14:53:24 -05:00

**Lina Paola Martínez Bello**

Revisor Fiscal Suplente

Tarjeta Profesional No 246582-T

**Miembro de Moore Assurance S.A.S.**

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

10 de noviembre de 2025

## **CERTIFICACION DE ESTADOS FINANCIEROS**

Los suscritos Representante Legal y Contador Público del Fondo de inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II, certificamos que:

Hemos preparado bajo nuestra responsabilidad, los estados financieros intermedios correspondientes al período terminado el 30 de septiembre de 2025, los cuales comprenden: el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo. Estos han sido elaborados conforme a las normas contables vigentes en Colombia (Ley 1314 de 2009, Decreto 2420 de 2015 y demás disposiciones aplicables), que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para el Grupo 1. Asimismo, hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en dichos estados financieros, los cuales han sido preparados con base en la información tomada fielmente de los libros contables.

Bogotá noviembre 10 de 2025.

**JOHAN FERNEY CONTRERAS**  
Representante Legal

**JOSE ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA**  
Contador  
T.P. 280789 – T

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**  
**ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO AL:**  
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	8	\$ 1.481.480	\$ 1.210.720
Cuentas por cobrar	9	33.765	198.002
Otros activos no financieros		28.558	-
<b>Total activo corriente</b>		<b>1.543.803</b>	<b>1.408.722</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	10	16.371.030	14.390.352
<b>Total activo no corriente</b>		<b>16.371.030</b>	<b>14.390.352</b>
<b>Total Activos</b>		<b>17.914.833</b>	<b>15.799.074</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar	11	64.149	151.905
Pasivos por impuesto corriente	11	736	2.830
Otros pasivos	11	1.355	1.349
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>66.240</b>	<b>156.084</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>66.240</b>	<b>156.084</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Activos netos atribuibles a inversionistas adherentes	12	17.848.593	15.642.990
<b>Patrimonio atribuible a los inversionistas</b>		<b>17.848.593</b>	<b>15.642.990</b>
<b>Total Patrimonio</b>		<b>17.848.593</b>	<b>15.642.990</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 17.914.833</b>	<b>\$ 15.799.074</b>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.

**JOHAN FERNEY CONTRERAS**  
Representante Legal

**JOSE ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA**  
Contador  
T.P. 280789 – T

**LINA PAOLA MARTÍNEZ BELLO**  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 246582 – T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**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 los trimestres terminados al:	
	30 de septiembre 2025	30 de septiembre 2024
Ingresos de actividades ordinarias	\$ 399.964	\$ 249.859
Valoración de propiedades de inversión	243.637	128.530
<b>Ganancia bruta</b>	<b>643.601</b>	<b>378.389</b>
Gastos financieros, de operación y administración	(268.359)	(138.853)
<b>Resultado de actividades de operación</b>	<b>375.242</b>	<b>239.536</b>
Ingresos financieros	49.591	53.919
Otros ingresos	1	-
<b>Resultado del periodo atribuible a los inversionistas</b>	<b>424.834</b>	<b>293.455</b>
Otro resultado integral del ejercicio	-	-
<b>Resultado integral total del periodo atribuible a los inversionistas</b>	<b>\$ 424.834</b>	<b>\$ 293.455</b>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.

**JOHAN FERNEY CONTRERAS**  
Representante Legal

**JOSE ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA**  
Contador  
T.P. 280789 – T

**LINA PAOLA MARTÍNEZ BELLO**  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 246582 – T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**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 el periodo de nueve (9) meses terminados al:	
		30 de septiembre 2025	30 de septiembre 2024
Ingresos de actividades ordinarias	13	\$ 1.164.608	\$ 877.990
Valoración de propiedades de inversión	13	1.005.102	443.653
<b>Ganancia bruta</b>		<b>2.169.710</b>	<b>1.321.643</b>
Gastos financieros, de operación y administración	14	(583.065)	(367.099)
<b>Resultado de actividades de operación</b>		<b>1.586.645</b>	<b>954.544</b>
Ingresos financieros	13	99.788	138.002
Otros ingresos	13	4	-
<b>Resultado del periodo atribuible a los inversionistas</b>		<b>1.686.437</b>	<b>1.092.546</b>
Otro resultado integral del ejercicio		-	-
<b>Resultado integral total del periodo atribuible a los inversionistas</b>		<b>\$ 1.686.437</b>	<b>\$ 1.092.546</b>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.

**JOHAN FERNEY CONTRERAS**  
Representante Legal

**JOSE ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA**  
Contador  
T.P. 280789 – T

**LINA PAOLA MARTÍNEZ BELLO**  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 246582 – T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**  
**ESTADO CONDENSADO DE FLUJO DE EFECTIVO INTERMEDIO**  
**POR EL PERÍODO DE NUEVE MESES TERMINADOS AL:**  
**(Expresado en miles de pesos colombianos)**

	30 de septiembre 2025	30 de septiembre 2024
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado del ejercicio	\$ 1.686.437	\$ 1.092.546
<b>Ajustes para conciliar la ganancia del periodo con el efectivo neto usado en las actividades de operación:</b>		
Variación valor razonable propiedades de inversión	(1.005.102)	(443.653)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Variación cuentas por cobrar	164.237	(128.841)
Variación propiedades de inversión	(975.576)	(2.485.848)
Variación otros activos no financieros	(28.558)	(11.523)
Variación cuentas por pagar	(87.756)	824
Variación pasivos por impuesto corriente	(2.094)	(953)
Variación pasivos por otros pasivos	6	16.693
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Variación participaciones de los inversionistas	519.166	(822.971)
<b>Efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>270.760</b>	<b>2.783.726</b>
<b>Incremento neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<b>270.760</b>	<b>2.783.726</b>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	1.210.720	3.912.452
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 1.481.480</b>	<b>\$ 1.128.726</b>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.

**JOHAN FERNEY CONTRERAS**  
Representante Legal

**JOSE ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA**  
Contador  
T.P. 280789 – T

**LINA PAOLA MARTÍNEZ BELLO**  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 246582 – T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
ESTADO CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO INTERMEDIO  
POR EL PERÍODO DE NUEVE (9) MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2025 Y 2024:  
(Expresado en miles de pesos colombianos)**

	Participaciones en el patrimonio
<b>Saldo a 01 de enero de 2024</b>	<b>\$ 13.319.827</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>	
Resultado del periodo	1.092.546
Disminución de aportes de los inversionistas	(822.971)
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>269.575</b>
<b>Saldo al 30 de septiembre 2024</b>	<b>\$ 13.589.402</b>
<b>Saldo a 01 de enero de 2025</b>	<b>\$ 15.642.990</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>	
Resultado del periodo	1.686.437
Aumento de aportes de los inversionistas	519.166
<b>Total cambios en el patrimonio</b>	<b>2.205.603</b>
<b>Saldo al 30 de septiembre 2025</b>	<b>\$ 17.848.593</b>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.

**JOHAN FERNEY CONTRERAS**  
Representante Legal

**JOSE ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA**  
Contador  
T.P. 280789 – T

**LINA PAOLA MARTÍNEZ BELLO**  
Revisor Fiscal Suplente  
T.P. 246582 – T  
Miembro de Moore Assurance S.A.S.  
(Ver mi informe adjunto)



**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**NIT 901.136.034 - 3**  
**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 30 DE SEPTIEMBRE 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 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 el 5 de marzo de 2019, con el No. 02431667 del Libro IX, fue constituida la sociedad bajo la denominación Dyner Henao 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 Adcap 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 Adcap 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 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 Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa a PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A

Para desarrollar su objeto social la Sociedad Comisionista fue autorizada 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 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el cual prevé los requisitos para constitución y funcionamiento de estos, en el que la Sociedad Administradora notifica a 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, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables recursos que serán gestionados de manera colectiva para obtener resultados económicos también colectivos

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II 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 Reglamento del Fondo. 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 2017042245-020-000 del 10 de agosto de 2017 fue autorizado el Reglamento de Constitución del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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 Adcap 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 Rentar II tendrá un riesgo arriesgado, es decir que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad entre razonable a vulnerable de limitación al riesgo de pérdidas pero que permite realizar operaciones apalancadas de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.3.5 del presente Reglamento. 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 los mismos.

Mediante el Acta No. 473 de la reunión ordinaria de Junta Directiva con fecha del 27 de junio de 2025, se aprobó la modificación al Reglamento del Fondo de Capital Privado De Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresión – Rentar II, específicamente en lo relacionado con la denominación del perfil de riesgo del Fondo, el cual pasó de alto a arriesgado. Esta modificación no afecta los derechos económicos de los inversionistas, ya que su único propósito es alinear el perfil de riesgo del Fondo con la clasificación establecida por la Sociedad Administradora en el Manual de Asesoría, en cumplimiento de lo dispuesto en el Libro 40 del Decreto 2555 de 2010.

En consecuencia, el 30 de julio de 2025 se radicaron los cambios ante la Superintendencia Financiera de Colombia, los ajustes el cual entra en vigencia el 14 de agosto de 2025, se informó a los inversionistas mediante comunicación oficial.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir del 02 de enero de 2018 que fue la fecha de inicio de operaciones del Fondo.

Este periodo podrá ser prorrogado por la Sociedad Comisionista en atención a lo previsto en el Reglamento del Fondo.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

En el mes de julio de 2025, La Sociedad Administradora, realizó el traslado de su sede principal. Por lo cual, a partir del 10 de julio de 2025, la sede del Fondo se encontrará en la siguiente ubicación: Avenida Carrera 7 - 71 21 Torre A Piso 11, Bogotá D.C.

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.

La Sociedad Administradora percibirá como único beneficio por la gestión del Fondo de Inversión Colectiva cerrado inmobiliarios “PROGRESIÓN – RENTAR II”, una comisión previa y fija de 2.5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior. Dicha comisión se liquidará y causará diariamente, pero se cancelará mensualmente a la Sociedad Administradora

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 cual 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.

Un tercer grupo de interés es la Sociedad Comisionista quien tiene a su cargo el mandato de administración y gestión del Fondo.

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 la Norma Internacional 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 en 2022 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

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 a 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 de 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 – POLÍTICAS 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 Básica Contable y Financiera expedida por la SFC. 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 Básica Contable y Financiera expedida por la SFC.

## **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 Circular Básica Contable y Financiera 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 comisionista, 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.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

A su vez, los Fondos de Inversión Colectiva efectuarán la retención en la fuente que corresponda a los rendimientos 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 Básica Contable y Financiera 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:

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

Dónde:

- 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 sub numeral 1.1.4.3.

El valor de la unidad a 30 de septiembre de 2025 y 30 de septiembre de 2024 es de \$25,106.64 y \$19,342.96 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 cuales el Fondo incurre 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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

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, incorporado en el Decreto 1077 de 2015 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 mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble 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.

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.

Los ingresos generados por este tipo de inversiones pueden surgir por:

- I. El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por la actualización del valor razonable suministrado por el proveedor de precios de mercado de acuerdo con la metodología de valoración adoptada.
- II. Por los movimientos de la unidad de valor real (UVR) o por la valoración de la propiedad utilizando la tasa de valoración (precio) diaria suministrada por el proveedor de precios de mercado de acuerdo con la metodología de valoración adoptada. Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.
- III. Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alcúotas 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.

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

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

$A_i$  = Recursos percibidos por uso de los inmuebles, correspondientes al periodo i.

$D$  = Número de días del mes correspondiente.

De acuerdo con las disposiciones establecidas en el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera numeral 3.2, para determinar el valor razonable de la inversión y la valoración diaria, se contrató a la empresa Precia (proveedor de precios para valoración), para diseñar una metodología de valoración sobre las Propiedades de Inversión del Fondo.

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.

#### **K. Información a revelar sobre las partes relacionadas**

PROGRESIÓN con base en lo estipulado en la NIC 24 Información a revelar sobre partes relacionadas revelará 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 suministrado 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.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

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 se encuentran en el nivel 2 y las propiedades de inversión 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 propiedades de inversión a valor razonable que se encuentran en el nivel 3 a 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Detalle	Valor
<b>Saldo al 1 de enero de 2025</b>	<b>\$ 14.390.352</b>
Compras	4.793.726
Ventas	(3.818.150)
Valoración de propiedades de inversión	1.005.102
<b>Saldo al 30 de septiembre 2025</b>	<b>\$ 16.371.030</b>

Detalle	Valor
<b>Saldo al 1 de enero de 2024</b>	<b>\$ 9.399.983</b>
Compras	6.310.000
Ventas	(3.824.152)
Valoración de propiedades de inversión	2.504.521
<b>Saldo al 31 diciembre de 2024</b>	<b>\$ 14.390.352</b>

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

El Objetivo del Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Rentar II es proporcionar a los inversionistas un instrumento de inversión a largo plazo y riesgo arriesgado, 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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

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 y contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades, entre otros.

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

La Estrategia de inversión del Fondo 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 el comité de inversiones y Gerente del Fondo, Comités de Riesgos y Junta Directiva, Revisoría Fiscal, Contralor Normativo y supervisión de las diferentes instancias de control interno de la Sociedad Administradora (Auditoría interna).

#### **NOTA 6 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS – (NO AUDITADO)**

El tercer trimestre de 2025 marcó un punto de inflexión en la dinámica macroeconómica del país. Tras varios meses de desinflación y un consenso de mercado que anticipaba recortes de tasas antes de finalizar el año, los datos entre julio y septiembre modificaron sustancialmente las expectativas. La inflación, que había caído por debajo del 5 % en junio, retomó una senda alcista impulsada por incrementos en alimentos perecederos, servicios públicos, transporte y otros precios regulados. En septiembre, el IPC registró una variación de 0,38 % mensual y 5,18 % anual, cifra que rompe la proyección de cierre del año por debajo del 5 % y confirma que la convergencia hacia la meta del Banco de la República será más lenta de lo previsto.

Ante este panorama, el Banco de la República decidió mantener su tasa de política en 9,25 %, reafirmando su postura prudente. En su comunicación de septiembre, la Junta reconoció que la inflación subyacente sigue elevada y que las expectativas a uno y dos años continúan fuera del rango meta, descartando por ahora cualquier inicio de flexibilización monetaria. El mensaje fue claro: la prioridad sigue siendo preservar la credibilidad de la política monetaria, aun a costa de un crecimiento más moderado.

En cuanto a la actividad económica, los indicadores de consumo privado y crédito mantienen un tono débil, reflejando el efecto acumulado de las altas tasas reales, mientras que la inversión pública y las exportaciones continúan siendo los principales amortiguadores. El mercado laboral muestra estabilidad, pero sin evidencia de una recuperación robusta de la demanda interna. En conjunto, la economía opera en un equilibrio frágil: menor ritmo de crecimiento, inflación resistente y política monetaria restrictiva por más tiempo.

En el frente cambiario, el dólar cerró el trimestre con una TRM de \$3.901,29, por debajo de la barrera de los 4.000 pesos. Esta apreciación moderada del peso respondió a flujos corporativos y exportadores constantes, así como a la corrección del índice DXY, que finalizó septiembre en 97,78 puntos, su nivel más bajo desde comienzos del año. La caída del DXY reflejó una menor fortaleza global del dólar ante señales mixtas de la economía estadounidense y expectativas de que la Reserva Federal mantenga una pausa en sus incrementos de tasa. En el plano local, esta dinámica ayudó a estabilizar el tipo de cambio y redujo temporalmente la presión sobre los precios importados.

El balance del trimestre deja un mensaje contundente: el ciclo de política monetaria ha entrado en una fase de pausa prolongada. Con una inflación nuevamente por encima del 5 %, un peso relativamente estable y un dólar global debilitado, el Banco de la República prioriza la consolidación de la estabilidad de precios antes que un estímulo prematuro al crecimiento. Para los portafolios, este entorno refuerza la conveniencia de mantener estrategias conservadoras en activos de corta duración e instrumentos indexados a inflación, en tanto el mercado ajusta sus expectativas a un escenario de tasas altas y desinflación más lenta.

### **Sector Inmobiliario**

Durante el tercer trimestre de 2025 el mercado inmobiliario colombiano consolidó un crecimiento moderado, aunque con claros signos de desaceleración respecto al inicio del año. Las ventas de vivienda nueva alcanzaron cerca de 55.000 unidades entre julio y septiembre, lo que implicó un incremento interanual del 6,2 %, impulsado principalmente por el segmento de interés social, que avanzó a ritmos superiores al 12 % gracias al efecto rezagado de los subsidios y a la reducción acumulada de más de 400 puntos básicos en tasas hipotecarias, hoy cercanas al 11,5 % efectivo anual en créditos a 15 años. En contraste, la vivienda No VIS retrocedió cerca de 3 %, con mayor debilidad en ciudades intermedias como Pereira, Bucaramanga e Ibagué, donde la sobreoferta y los tiempos de comercialización ya superan los nueve meses en promedio. Bogotá y Medellín mostraron un comportamiento más estable, mientras que Cali y Barranquilla evidenciaron un enfriamiento mayor asociado a la pérdida de ingreso disponible y a la devaluación del peso, que encareció los costos para compradores con referencia en dólares.

La confianza del consumidor permaneció en terreno negativo durante todo el trimestre, con un índice de -11 puntos en septiembre según Fedesarrollo, lo que refleja la reticencia de los hogares a comprometerse con deudas de largo plazo en un entorno macroeconómico aún frágil. Si bien la inflación de materiales de construcción se moderó hacia un 6 % anual, aliviando parcialmente la estructura de costos, el financiamiento sigue siendo un cuello de botella para los desarrolladores y la presión sobre los márgenes de los constructores persiste. En paralelo, el mercado de arrendamiento mantuvo su fortaleza con incrementos de precios del orden del 7 % en apartamentos y del 6 % en casas, lo que garantiza flujos más estables a los inversionistas institucionales que buscan refugio en contratos indexados al IPC.

La inversión inmobiliaria institucional migró hacia bodegas industriales y proyectos turísticos en la Costa Caribe, donde la demanda extranjera no se vio frenada pese a la depreciación del peso y donde las rentabilidades brutas se han mantenido en niveles del 9 al 11 % anual. Este tipo de activos, menos dependientes del ciclo del consumo urbano, han ganado relevancia en portafolios diversificados que

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

buscan reducir exposición al riesgo de vacancia de oficinas, aún por encima del 13 % en Bogotá, y al estancamiento de proyectos No VIS en ciudades intermedias.

A nivel estratégico, el trimestre confirma que el sector inmobiliario colombiano transita por una fase de consolidación selectiva. La recuperación se sostiene en la vivienda de interés social, pero depende en buena medida de los subsidios estatales, cuya continuidad más allá de 2026 no está asegurada. Los inversionistas deben, por tanto, privilegiar proyectos con preventas sólidas, promotores con balances robustos y activos con contratos de renta atados al IPC, mientras se reduce la exposición a segmentos más cíclicos y dependientes de condiciones crediticias aún restrictivas. De cara al cierre del año y al arranque de 2026, el sector podría consolidar un crecimiento cercano al 7 % en ventas, pero la sostenibilidad de ese impulso estará en función de la capacidad de política pública para sostener estímulos y de la habilidad del mercado para redirigir capital hacia activos alternativos más defensivos.

**NOTA 7 - MEDIDAS DE RENDIMIENTO FUNDAMENTALES E INDICADORES QUE LA GERENCIA UTILIZA PARA EVALUAR EL RENDIMIENTO DE LA ENTIDAD – (NO AUDITADO)**

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.

La Rentabilidad anual del Fondo para el año 2025 y 2024, es la siguiente:

Fondo	30/09/2025	30/06/2024	Variación
FIC Rentar II	29,80%	12,6%	137%

La variación de la rentabilidad se da por los resultados obtenidos en el Fondo (ingresos y gastos) como se detalla en las notas 13 y 14.

La rentabilidad es calculada por la metodología planteada por la Superintendencia Financiera de Colombia en la circular externa 015 de 2016, capítulo XI, numeral 1.2 de la siguiente forma:

**NOTA 8 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

El saldo en efectivo y equivalentes comprendía:

	30 de septiembre 2025	31 de diciembre 2024
Bancoomeva	\$ 212.872	\$ 431.180
Bancolombia	56.224	41.467
Banco BBVA	13.021	33.032
Banco Colpatria	1.777	671
<b>Total efectivo</b>	<b>\$ 283.894</b>	<b>\$ 506.350</b>

Las variaciones en el efectivo se dan por el reconocimiento de los rendimientos bancarios.

A 30 de septiembre de 2025, quedaron las siguientes partidas conciliatorias:



FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

	Cantidad		Valor
Notas crédito no registradas en el extracto	2	\$	53
Notas débito no registradas en libros	3		546
Notas crédito no registradas en libros	2		10.002
	<u>7</u>	<u>\$</u>	<u>10.601</u>

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

	Cantidad		Valor
Notas crédito no registradas en el extracto	2	\$	22
Notas débito no registradas en libros	5		33
Notas crédito no registradas en libros	3		7.008
	<u>10</u>	<u>\$</u>	<u>7.063</u>

### Equivalentes de efectivo

A 30 de septiembre de 2025 y a 31 de diciembre de 2024, el equivalente al efectivo del Fondo está compuesto por las inversiones realizadas en Fondos de Inversión a la vista que se detallan a continuación:

	30 de septiembre 2025		31 de diciembre 2024
Credicorp Capital Alta Liquidez	\$ 1.197.586	\$	704.370
<b>Total equivalentes de efectivo (i)</b>	<u>1.197.586</u>		<u>704.370</u>
<b>Total efectivo y equivalente de efectivo</b>	<u>\$ 1.481.480</u>	<u>\$</u>	<u>1.210.720</u>

- (i) Las cuentas del equivalente al efectivo presentaron un aumento por la venta de unidades de participación en Fondos de inversión colectiva.

A 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existían restricciones ni embargos sobre el efectivo y equivalentes al efectivo.

### NOTA 9 – CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar correspondían a:

	30 de septiembre 2025		31 de diciembre 2024
Anticipo a proveedores (i)	28.428		91.421
Descuentos retenciones (ii)	5.337		14.158
Arrendamiento de bienes inmuebles (iii)	-		92.423
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<u>\$ 33.765</u>	<u>\$</u>	<u>198.002</u>

- (i) Corresponde a anticipo hecho para tramite de escrituración por la adquisición de la nueva propiedad de inversión.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

- (ii) 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.
- (iii) Corresponde al canon por el arrendamiento sobre las propiedades de inversión, calculado con base a las ventas proyectadas por el cliente durante el mes de diciembre de 2024, el cual se facturó en el mes de enero de 2025 con base a la información de ventas definitivas certificadas por el arrendatario.

#### **NOTA 10 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Las propiedades de Inversión comprendían:

	<b>30 de septiembre 2025</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>
Costo de adquisición de inmuebles y derechos fiduciarios	\$ 10.645.609	\$ 10.645.609
Valoración de propiedades de Inversión	5.725.421	3.744.743
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>\$ 16.371.030</b>	<b>\$ 14.390.352</b>

A 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo cuenta con seis (6) inmuebles y dos (2) inversiones en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor razonable de \$8.168.661 y \$8.202.369, respectivamente, distribuidas de la siguiente forma:

1. Tres locales comerciales ubicados en la ciudad de Cali distribuidos de la siguiente forma: (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, los cuales están operando como un solo local comercial.  
Los locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión y la perspectiva obedece a una estrategia de inversión a mediano plazo, con el fin de obtener ganancia por valoración e ingresos por arrendamiento.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$1.335.609 y el valor razonable reconocido en los estados financieros a 30 de septiembre de 2025 asciende a \$1.506.036. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración diaria a la TIR, información remitida por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada, por la Superintendencia Financiera de Colombia,

2. Dos inmuebles comerciales ubicados en la ciudad de Bogotá distribuidos de la siguiente forma:

Dos locales comerciales (212 y 212A) ubicados en el Centro Comercial Paseo del Rio Diagonal 57 C Sur No 62-60, los cuales están operando como un solo local comercial.

Estos locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la adquisición se hizo como parte de una estrategia de inversión a mediano plazo, con el fin de obtener ganancia por valoración e ingresos por arrendamiento.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$2.310.000 y el valor razonable reconocido en los estados financieros al 30 de septiembre de 2025 asciende a \$5.567.564. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración por UVR, con la información proporcionada

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

por PIP - Proveedor Integral de Precios SA de CV, una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

3. El 5 de septiembre de 2024 se adquiere derechos fiduciarios por \$ 4.000.000 con participación del 32,43%. El valor reconocido en los estados financieros al 30 de septiembre de 2025 asciende a \$4.487.646, la ganancia en valoración de esta inversión se da como consecuencia de la valoración diaria a la TIR de valoración entregada por PIP – PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia; la disminución corresponde a la venta del 22.41% de la titularidad del inmueble por valor de \$3.818.151.
4. El 8 de agosto de 2025 se adquiere derechos fiduciarios por \$ 3.700.000 con participación del 30%. El valor reconocido en los estados financieros al 30 de septiembre de 2025 asciende a \$3.714.722, la ganancia en valoración de esta inversión se da como consecuencia de la valoración diaria a la TIR de valoración entregada por PIP – PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia
5. El 12 de septiembre de 2025 se registra en el portafolio el Local 8-220 Centro Comercial Chipichape por \$1.093.725. El valor reconocido en los estados financieros al 30 de septiembre de 2025 asciende a \$1.095.060, la ganancia en valoración de esta inversión se da como consecuencia de la valoración diaria a la TIR de valoración entregada por PIP – PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Estos locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la adquisición se hizo como parte de una estrategia de inversión a mediano plazo, con el fin de obtener ganancia por valoración e ingresos por arrendamiento.

#### **NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR**

Las cuentas por pagar comprendían:

	<b>30 de septiembre 2025</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>
Comisiones de administración (i)	\$ 35.691	\$ 29.139
Impuesto sobre las ventas por pagar (ii)	14.326	40.295
Honorarios (iii)	7.851	-
Acreedores varios	2.574	4.000
Aportes por devolver (iv)	2.083	-
Retención en la fuente por pagar (v)	1.353	78.329
Costos y gastos por pagar	272	142
<b>Subtotal cuentas por pagar y otras cuentas por pagar</b>	<b>64.150</b>	<b>151.905</b>
Pasivo por impuesto corriente	736	2.830
Otros pasivos (vi)	1.354	1.349
<b>Total, cuentas por pagar</b>	<b>\$ 66.240</b>	<b>\$ 156.084</b>

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

- (i) Corresponde a la comisión de administración pendiente por pagar a la sociedad comisionista calculada de conformidad a lo establecido en el reglamento del Fondo.
- (ii) Corresponde 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.
- (iii) Corresponde a los honorarios pendientes por pagar por comité de inversión.
- (iv) Son los valores pendientes de pagar a los inversionistas por la redención de participaciones.
- (v) Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas en las compras de bienes o servicios, la cual fue declarada en el mes de octubre 2025 y 2024.
- (vi) Corresponde a ingresos recibidos por anticipado sobre contratos de arrendamiento.

**NOTA 12 – PATRIMONIO**

El valor del patrimonio del Fondo corresponde a:

	<b>30 de septiembre 2025</b>	<b>31 de diciembre 2024</b>	<b>Variación</b>
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	\$ 17.848.593	\$ 15.642.990	\$ 2.205.603
<b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b>	<b>\$ 17.848.593</b>	<b>\$ 15.642.990</b>	<b>\$ 2.205.603</b>

El patrimonio del Fondo refleja el valor de las participaciones de los inversionistas. El incremento se da por la ganancia generada durante el año 2025 por \$1.686.437 y adiciones de participaciones realizadas por un valor total de \$519.166.

**NOTA 13– INGRESOS**

El detalle de los ingresos es el siguiente:

	<b>30 de septiembre 2025</b>	<b>30 de septiembre 2024</b>
Ingresos de actividades ordinarias (i)	\$ 1.164.608	\$ 877.990
Ganancia en valoración de las propiedades de inversión (ii)	1.005.102	443.653
Ingresos financieros (iii)	99.788	138.002
Otros Ingresos	4	-
<b>Total ingresos</b>	<b>\$ 2.269.502</b>	<b>\$ 1.459.645</b>

- (i) Corresponde a los ingresos por cánones de arrendamiento. El aumento de los ingresos obtenidos por este concepto a 30 de septiembre de 2025 con respecto al 30 de septiembre de 2024 se generó principalmente por la adquisición de predios en el mes de febrero, agosto y septiembre 2025.
- (ii) Corresponde a la ganancia obtenida en la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión. Para los inmuebles que cuentan con una metodología asignada por el proveedor

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

de precios de mercado, la actualización se realiza con base al valor calculado y la TIR de valoración diaria asignada por parte del proveedor de precios.

- (iii) Corresponde a rendimientos financieros en cuentas de ahorros y Fondos a la vista, la disminución se genera por la reducción del saldo del efectivo y equivalentes.

#### **NOTA 14 – GASTOS DE OPERACIÓN**

El detalle de los gastos es el siguiente:

	<b>30 de septiembre 2025</b>	<b>30 de septiembre 2024</b>
Comisiones de administración (i)	\$ 307.691	\$ 251.167
Gastos legales (ii)	91.640	105
Impuesto predial	69.376	49.792
Honorarios (iii)	31.552	20.000
Póliza de seguros	20.939	1.244
Gastos de sistematización	-	176
Avalúos	-	9.550
Comisiones fiduciarias (iv)	13.523	11.700
Revisoría fiscal y auditoría externa	11.594	11.185
Proveedor de precios de mercado	9.725	62
Gravamen a los movimientos financieros	9.697	4.653
IVA gastos comunes	6.891	4.396
Servicios de administración e intermediación (v)	2.513	1.764
Gastos bancarios	1.225	1.305
Otros gastos (vi)	6.699	-
<b>Total gastos financieros, de operación y administración</b>	<b>\$ 583.065</b>	<b>\$ 367.099</b>

- (i) De acuerdo con lo indicado en el reglamento del Fondo, la Sociedad Comisionista percibirá como único beneficio por la administración y gestión del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “PROGRESIÓN – RENTAR II”, una comisión previa y fija de 2,5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior.
- (ii) Los gastos notariales y de escrituración corresponden a los costos incurridos por la formalización legal de la nueva propiedad de inversión adquirida.
- (iii) Corresponden a honorarios por la participación en el comité de inversión.
- (iv) Corresponde a la comisión fiduciaria del Fideicomiso FA 166 - José Antonio Cubillos cobrada por la administración del fideicomiso.
- (v) Comprende los gastos de custodia de títulos (Santander Caceis, Deceval).
- (vi) Corresponde a cuotas extraordinarias al Fondo por los locales del centro comercial aquírela locales M48, P49 y P50

#### **NOTA 15 – OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

En el mes de agosto se realiza toda la documentación correspondiente por la fiduciaria para adelantar el registro de la compra de derechos fiduciarios correspondiente al tramo IV en la operación P.A. Jose

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**

Antonio Cubillos en la cual se realizó la compra por parte del Fondo de inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Progresion Rentar II 30%, por un valor de \$3.700.000 el cual se realizó en solo giro.

Actualmente el Fondo tiene una participación en el P.A JOSE ANTONIO CUBILLOS de 62.43% como fideicomitente y beneficiario.

En septiembre se realizó el registro de la escritura 1645 en el portafolio del Fondo correspondiente al local 2-220 ubicado en el Centro Comercial Chipichape, adicionalmente contablemente se realizó el ajuste de las cuentas correspondientes donde el activo pasaba de cuentas por cobrar a la cuenta propiedades de inversión.

**NOTA 16 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

Las transacciones con partes relacionadas se limitaron a las siguientes operaciones:

Inversión de recursos por parte familiares y/o accionistas de la Sociedad Comisionista en el Fondo Progresión – Rentar II.

Información a 30 de septiembre de 2025:

<b>Fondo Administrado</b>	<b>Vr Fondo 30 de septiembre de 2025</b>	<b>Inversiones con partes relacionadas</b>	<b>% Participaciones</b>
FIC RENTAR II	\$ 17.848.593	\$ 6.283.685	35.21%
<b>Total general</b>	<b>\$ 17.848.593</b>	<b>\$ 6.283.685</b>	<b>35.21%</b>

Información a 31 de diciembre de 2024:

<b>Fondo Administrado</b>	<b>Vr Fondo 31 de diciembre de 2024</b>	<b>Inversiones con partes relacionadas</b>	<b>% Participaciones</b>
FIC RENTAR II	\$ 15.642.990	\$ 5.990.135	38,29%
<b>Total general</b>	<b>\$ 15.642.990</b>	<b>\$ 5.990.135</b>	<b>38,29%</b>

**NOTA 17 - CONTROLES DE LEY**

Durante el tercer trimestre de 2025, en materia de políticas, prohibiciones y conflicto de interés, las inversiones que conformaban el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva fueron llevadas conforme al reglamento del Fondo, a la normativa vigente y a las políticas de la Sociedad Comisionista.

Con corte al 30 de septiembre de 2025 el Fondo de Inversión Colectiva 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 la Dirección de 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.

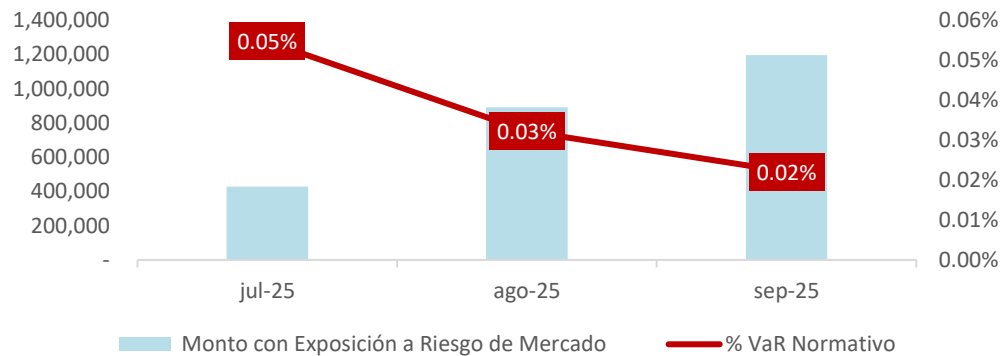
Entre los objetivos de la Vicepresidencia de Riesgos se encuentra: identificar, medir, controlar y monitorear los riesgos incurridos por la entidad en la administración del Fondo, así como la verificación del cumplimiento de políticas y límites establecidos. En la unidad de riesgos durante el periodo 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. La operación del FIC inmobiliario Progresión Rentar II, se encuentra soportada en el aplicativo SIFI, este aplicativo permite realizar la valoración de activos del FIC, en tanto que el cálculo y la generación del Valor en Riesgo (VaR) normativo e interno se realiza a través del aplicativo PWPRI.

Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (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 para cada uno de los portafolios administrados.

Al 30 de septiembre del 2025, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del FIC - Rentar II se establece en \$1,197,585 las cuales se encuentran expuestas al factor de riesgo de Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$265.

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II**  
**ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.**  
**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS**



Durante el tercer trimestre del 2025, el Fondo presentó un incremento en la exposición de riesgo de mercado, evidenciado en su nivel de valor en riesgo.

**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 no son transados por bolsa, estos pueden considerarse como títulos de relativa iliquidez; así mismo, la inversión en el Fondo es de baja liquidez y 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.

Durante el tercer trimestre del 2025, se realizó el seguimiento al comportamiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, así como las posibles cancelaciones o renegociaciones que se puedan presentar con el fin de anticiparse a situaciones de liquidez; no se identificaron situaciones de riesgo de liquidez para el Fondo.

**Riesgo de concentración:** Es el riesgo que se deriva del hecho de que las inversiones del Fondo estén concentradas en un número limitado de activos acordes a lo definido en el Objetivo y la Política de Inversión. Como resultado de lo anterior, el desempeño del Fondo puede ser afectado significativamente por el rendimiento de pocos activos. Los inversionistas reconocen al momento de su vinculación este riesgo latente durante la duración del Fondo.

**Riesgo de crédito:** Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los derechos e inversiones 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



FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

la operación, como es el seguimiento a la inversión por parte de la sociedad administradora y el Comité de inversiones. En el mes de julio se presentó un exceso pasivo con respecto a la inversión mínima en activos admisibles dado una recompra anticipada de uno de los tramos del PA José Antonio Cubillos lo que generó un aumento de recursos líquidos y la disminución en la parte invertida en inmuebles del Fondo, hecho que se subsanó en el mes de agosto con la recompra por \$3.700.000 en inversión en derechos fiduciarios.

Durante el tercer trimestre de 2025 no se presentaron eventos que derivaran en la materialización de riesgo de crédito en el Fondo.

**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, conforme a lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente. Dicho sistema está compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operativo, así mismo como la generación de una cultura en riesgo mediante capacitaciones a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el tercer trimestre de 2025, se presentó un evento de riesgo operacional para el Fondo FIC Rentar II, este no generó impacto en el estado de resultados de la sociedad administradora. Para el evento de riesgo presentado se establecieron planes de acción que permitieron corregir las desviaciones encontradas en los procesos afectados.

De igual forma, la entidad administradora realiza actividades periódicas en el marco de Sistema Integral de Administración de Riesgos en lo correspondiente a la actualización de la matriz de riesgos y gestión de eventos de riesgos reportados, adicionalmente en el ejercicio de las buenas prácticas se generan boletines con el fin de fortalecer la cultura de administración de riesgo en la entidad.

**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 (No auditado):** 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:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

- 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.

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

**Riesgo tributario:** Corresponde a las modificaciones legales o en materia de regulación que impliquen una variación en las políticas nacionales o distritales frente a la imposición de nuevas contribuciones fiscales o parafiscales y que impacten directamente en los bienes susceptibles de inversión del Fondo de Inversión Colectiva.

**Riesgo regulatorio:** Hace referencia a las modificaciones que de orden legal o reglamentario alteren las condiciones sobre los bienes sujetos a inversión del Fondo de Inversión Colectiva. Lo anterior implica cambios, modificaciones o derogatorias de normas que hagan referencia a uso de suelos, Plan de Ordenamiento Territorial (en adelante POT), licitaciones, permisos, licencias y demás.

**Riesgo jurídico (No auditado):** Se refiere a la posibilidad de que las operaciones de inversión en títulos valores y derechos de contenido crediticio que desarrolle el Fondo a pesar de que se hagan con instrumentos que cumplan los requisitos legales y jurídicos para hacer exigibles dichas inversiones puedan terminar en litigio jurídico o que una de las contrapartes de las operaciones de inversión incumpla con sus obligaciones y en el proceso legal de cobro se obtengan resultados desfavorables en derecho.

**Riesgo de endeudamiento:** Son operaciones de naturaleza apalancada que permiten ampliar la exposición del Fondo por encima del valor de su patrimonio a través de mecanismos como el endeudamiento. Las operaciones apalancadas pueden ser operaciones de naturaleza especulativa, sujetas a riesgos de mercado, de crédito y de liquidez, que pueden conllevar a la pérdida completa de los recursos aportados al Fondo. Los dineros entregados por el Fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad autorizada las obligaciones propias de una institución de depósito.

Dado que el Fondo de Inversión Colectiva tiene la posibilidad de endeudarse, esto conlleva a que los activos de este puedan llegar a verse expuestos a riesgos derivados de los cambios en las condiciones crediticias instrumentadas en los diferentes contratos. Adicionalmente, puede existir un riesgo derivado de la necesidad de obtener créditos transitorios para la financiación de activos aceptables para invertir, que puede traer consigo, el riesgo de disponibilidad de recursos en el mercado o a tener que acceder a estos en condiciones más gravosas para el Fondo, afectando la rentabilidad de esta.

Con el fin de minimizar este riesgo, se debe tener en cuenta que el Fondo podrá obtener créditos para la adquisición de activos hasta por un monto definido en el Reglamento.

**Riesgo de desinversión:** Es posible que algunos de los activos o derechos de contenido económico en los que se inviertan los recursos del Fondo sean de difícil realización o desinversión a través de cualquiera de las estrategias de salida que pueden ejecutarse para realizar los beneficios económicos, si los hubiere. En estos casos, y sin perjuicio de la diligencia esperada, es posible que no pueda enajenarse alguno o algunos activos del Fondo o que se enajenen con pérdida para los Inversionistas.

**Riesgos inherentes a los inmuebles:**

**Desvalorización de los inmuebles:** Entendido como la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo, que ocasiona pérdidas para el Inversionista por cuanto la inversión baja de precio.

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS

El sector inmobiliario, como todo sector económico, está sujeto a cambios cíclicos en el precio de los activos. Los precios de los inmuebles pueden variar negativamente o experimentar cambios en sus índices de valorización, pueden presentarse eventos de caídas de precio o desvalorizaciones de los activos que componen el portafolio del Fondo, las cuales se reflejarán en el precio de las unidades que conforman las participaciones.

La sociedad ha implementado como medidas para su mitigación, en primera medida se ha establecido contar con una diversificación del portafolio y naturaleza de los contratos de explotación de los activos inmobiliarios, adicionalmente, se han establecido límites a la inversión del Fondo y un periódico monitoreo a los mismos.

Por otra parte, en el Comité de Inversiones se realiza un análisis a los inmuebles que se adquieren, los cuales deberán contar con un alto potencial de valorización, que tengan la posibilidad de ser vendidos en un plazo compatible con la duración del Fondo y poder realizar de esta manera la expectativa de utilidad identificada al momento de la inversión. Adicionalmente, se han establecido los requisitos mínimos con las que deben contar los inmuebles, dentro de los cuales se tiene la realización de estudio de títulos, en el cual se acredite que el mismo puede ser materia de adquisición por parte del Fondo, suscribir pólizas que permitan asegurarse contra incendio, rayo, terremoto y actos malintencionados de terceros, siempre que a ello haya lugar, contar con un avalúo previo y avalúos anuales.

**Lucro cesante:** Se refieren a los ingresos dejados de percibir por falta de arriendo o cualquier uso del inmueble y que puede llevar a la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los Inversionistas del Fondo con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento del inmueble que hace parte del portafolio de este. Este riesgo depende de factores principalmente con las condiciones de adquisición del activo elegible; sin embargo, el Comité de Inversiones será el encargado de prever y analizar la situación y recomendar las acciones a seguir con el fin de minimizar las pérdidas.

**Daños:** Es el riesgo de pérdidas por hechos de fuerza mayor como terremotos, incendio, actos de terceros, entre otros, que pueden afectar negativamente los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo. Este riesgo es mitigado con las pólizas de seguro que cubren dichos riesgos.

**Deterioro y adecuaciones de inmuebles:** Hace referencia a la posibilidad de que los inmuebles que componen el portafolio del Fondo deban ser objeto de reparación o adecuación, como consecuencia de su uso normal, de eventos extraordinarios o de daños intencionales de terceros. El Comité de Inversiones correspondiente determinará en todos los casos los amparos que se deben tomar para mitigar estos riesgos.

**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 éste, 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 de este proceso, se establecieron políticas, controles y procedimientos que han sido implementados para la administración de riesgos, acciones que buscan la debida diligencia para prevenir el uso de nuestra entidad por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones contemplan el atender la ejecución de las etapas del SARLAFT, que contempla entre otros: i) el conocimiento del cliente y de sus operaciones con nuestra entidad, ii) la segmentación de los factores de riesgo (clientes, productos, canales y jurisdicciones), iii) la administración de los riesgos asociados al LA/FT a través de la matriz de riesgo, iv) el monitoreo de transacciones, v) la capacitación al personal y vi) la gestión de alertas, reportes de operaciones inusuales y sospechosas. Al cierre del tercer trimestre de 2025, se efectuaron diversas actividades requeridas para la adecuada gestión del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo, entre ellas, capacitaciones focalizadas a los colaboradores vinculados, la capacitación de inducción a los nuevos colaboradores y el refuerzo de los existentes a través de la divulgación de píldoras informativas relacionadas con el SARLAFT. Para aquellos clientes, contrapartes y terceros relacionados que durante su proceso de vinculación o actualización y durante su relación comercial generaron alertas derivadas de los diferentes controles y monitoreos ejecutados, se validó la documentación aportada y se tomaron las medidas respectivas, garantizando el cumplimiento de las políticas y procedimientos establecidos en el Manual SARLAFT y aprobados por la Junta Directiva de la Sociedad. Durante el período contable reportado, no se identificaron incidentes relacionados con riesgos de LA/FT con impacto material en los estados financieros del Fondo. La administración evalúa periódicamente la efectividad del SARLAFT y realiza los ajustes necesarios para fortalecer su operación en función de la evolución del riesgo y los lineamientos regulatorios

**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 tercer 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 tercer 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 tercer trimestre.
- En las sesiones presenciales se abordaron temas como:

- Gestión proactiva de vulnerabilidades
- Fortalecimiento frente a phishing
- Control de accesos y autenticación
- Gestión de IPs maliciosas
- Matrices de control y activos
- Gestión de incidentes
- Asignación de roles y perfiles según funciones críticas

Como resultado de las capacitaciones, se ha evidenciado una mayor conciencia en la detección y reporte de correos maliciosos, reflejando el compromiso institucional de mantenernos atentos ante cualquier riesgo emergente.

### **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 tercer 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.

## **NOTA 19 - GOBIERNO CORPORATIVO – (NO AUDITADO)**

La Sociedad Comisionista ha adoptado disposiciones en códigos internos con el fin de orientar su actividad de gestión y administración de Fondos de inversión Colectiva bajo las directrices corporativas.

La labor desempeñada por la Sociedad Comisionista en la administración de Fondos de Inversión es supervisada por las estructuras del gobierno corporativo del Fondo, de la Sociedad Administradora 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 compuesta por cinco miembros principales y 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 Sociedad Administradora.

**Gerente de los Fondos de Inversión Colectiva:** Los Fondos de Inversión Colectiva cuentan con un Gerente, de dedicación exclusiva, nombrado por la Junta Directiva de la Sociedad Comisionista, 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 gobierno**

#### **a. Comité de Inversiones**

El Fondo 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 de la Sociedad Administradora, 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, designado por la Asamblea General de Accionistas. El Defensor actúa como vocera de los clientes e Inversionistas de la Sociedad Comisionista, asimismo, 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 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**

No se presentaron hechos posteriores a la fecha de presentación de los estados financieros.

**NOTA 21 APROBACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

El 10 de noviembre de 2025, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros del Fondo a corte del 30 de septiembre de 2025 ante la Superintendencia Financiera de Colombia.