

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

1. Objetivo de inversión

El objetivo del Fondo de Inversión Colectiva cerrado Inmobiliario Progresión Rentar II es proporcionar a los inversionistas un instrumento de inversión a largo plazo y riesgo moderado, mediante la inversión directa en activos inmobiliarios, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.

Para lograr su objetivo, el Fondo podrá celebrar cualquier clase de contrato sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

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.

Igualmente, el fondo podrá invertir en valores de renta fija inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE) con una calificación mínima de AA+ de acuerdo con los límites previstos en el reglamento.

2. Informe de desempeño

Durante el primer semestre de 2025, la economía colombiana avanzó con cautela, creciendo alrededor de 2,6 % frente al mismo periodo del año pasado. El motor productivo estuvo en agroindustria, construcción y servicios financieros, mientras el consumo privado siguió limitado por una tasa de intervención en 9,25 % y costos de crédito elevados.

La inflación acumulada alcanzó 5,05 % anual al cierre de junio. Rubros como transporte urbano, educación y energía presionaron al alza durante los primeros cuatro meses, antes de que la moderación en alimentos básicos y servicios regulados ayudara a contener la tendencia. Para mantener ancladas las expectativas, el Banco de la República dejó la tasa de política sin cambios.

En el mercado cambiario, el peso se apreció cerca de 7 % y el dólar finalizó el semestre en torno a \$ 4.070 COP/USD. Este comportamiento reflejó un flujo constante de portafolio atraído por diferenciales de tasa, al tiempo que la debilidad global del dólar y los menores temores de recesión en EE. UU. favorecieron a las monedas emergentes. Pese a ello, las amenazas de nuevos aranceles sobre acero y autos en EE. UU., la guerra en Europa del Este y la incertidumbre sobre ajustes fiscales en Colombia mantuvieron vigente la volatilidad.

En el frente fiscal, el déficit del Gobierno Nacional Central rondó el 5,9 % del PIB en seis meses, producto de ingresos tributarios por debajo de lo esperado y un gasto corriente que se

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

aceleró ante mayores subsidios y transferencias. La deuda pública superó el 63 % del PIB y el servicio de intereses absorbió más del 16 % de los ingresos, restringiendo el presupuesto para inversión social e infraestructura.

A nivel internacional, la Reserva Federal moderó su senda de recortes tras comprobar que la inflación en EE. UU. cedía con lentitud, mientras China crecía por debajo del 5 % y la Eurozona lidiaba con crecimiento anémico e inflación aún alta. Este entorno mantuvo las primas de riesgo de mercados emergentes en niveles elevados y sostuvo costos de financiamiento global.

En conjunto, el primer semestre mostró una economía con fundamentos sólidos en ciertos sectores, pero limitada por desequilibrios fiscales, política monetaria restrictiva y choques externos. Para la segunda parte del año, una combinación de duración acotada en renta fija local, cobertura cambiaria y diversificación hacia activos reales e internacionales con protección contra inflación ofrece el mejor balance riesgo-retorno.

En el mercado inmobiliario el primer semestre reflejó una recuperación moderada en vivienda nueva, con ventas que subieron en torno al 9 %, impulsadas por menores tasas hipotecarias y un repunte en estratos medios. El stock de vivienda usada se redujo, y los precios de arriendo crecieron más que el IPC, especialmente en Bogotá, Medellín y Cali.

En locales comerciales, los arriendos aumentaron cerca del 7 % por la inflación y la escasez de oferta en corredores de alto flujo; la tasa de vacancia en oficinas de clase A cayó a un dígito en CBDs como Andino y Calle 100. La absorción acumulada de oficinas en Bogotá superó los 8.600 m², con rentas promedio en \$83.000 COP/m²·mes y escasez de espacios premium.

La inversión se desplazó hacia activos alternativos: bodegas logísticas, proyectos de uso mixto y oficinas flexibles con certificaciones ESG. El segmento hotelero repuntó con tasas de ocupación sobre 60 %, en destinos de sol y playa y para turismo de reuniones.

Persisten desafíos en suelo urbanizable, incertidumbre en subsidios “Mi Casa Ya” y encarecimiento de insumos, lo que limita emprendimientos para estratos bajos. Para inversionistas, el semestre apunta a oportunidades selectivas en renta residencial, comercial y logística, siempre bajo criterios ESG y análisis territorial.

Al cierre del 30 de junio 2025, el Fondo contaba con seis inversiones en su portafolio: cinco en inmuebles adquiridos directamente y uno en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor presente de \$11.333 Millones distribuidos de la siguiente forma:

1. Tres inmuebles comerciales ubicados en la ciudad de Cali:

Tres locales comerciales (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, los cuales operan 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, este arrendamiento en particular está basado en un 7% del valor de las ventas del arrendatario, lo cual ha generado en el tiempo un CapRate superior a un canon fijo que es usual en la industria, y que en 2025 en este primer semestre se ha ubicado en promedio en un 1.4%

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$1.335 millones y el valor razonable a 30 de junio 2025 asciende a \$ 1.497 Millones 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, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

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

El pasado 4 de enero de 2024 el Fondo realizó la adquisición de dos locales comerciales (212^a- 212) ubicados en el Centro Comercial Paseo del Río, los cuales operan 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 millones y el valor al 30 de junio 2025 asciende a \$5.393 millones. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración por UVR, la cual fue realizada en el mes de junio de 2025, con la información proporcionada por PIP – Proveedor Integral de Precios SA de CV, una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

3. En el mes de junio del año 2025, se realizó la terminación del contrato marco de compraventa/cesión con pacto de recompra a 4 años a favor del vendedor de los derechos fiduciarios, del 22,47% del Fideicomiso FA-166 – José Antonio Cubillos, cuyo subyacente son bienes inmuebles por un valor de venta \$3.818 millones dejando así un porcentaje activo de participación del **33.43%** del señalado fideicomiso resultado de la operación celebrada en el mes de agosto de 2024 y cuyo subyacente en este caso, es el bien inmueble que se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá en la carrera 13 # 56 – 34 el cual se encuentra generando rentas periódicas. el costo de adquisición de los derechos fiduciarios fue de \$4.000 millones

El valor razonable al 30 de junio 2025 asciende a \$4.443 millones, 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, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

4. En febrero de 2025 se formalizó la adquisición de un local comercial ubicado en el Centro Comercial Chipichape de la ciudad de Cali (local 8220). El inmueble cuenta con contrato de arrendamiento vigente con Óptica Colombiana S.A. por un período de tres años. Cabe destacar que los vendedores del activo fueron los mismos arrendatarios, en el marco de una estrategia de búsqueda de liquidez.

El proceso de negociación inició en noviembre de 2024, con una oferta pactada de \$1.093 millones COP, sujeta a la condición de mantener al arrendatario vigente. El

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

modelo de renta acordado contempla un CapRate mensual del 1% sobre el valor de adquisición, con actualización anual indexada al IPC.

Durante el primer semestre de 2025, el inmueble ha generado ingresos por concepto de arrendamiento por un total acumulado de \$49 millones COP. No obstante, el activo aún no ha sido incorporado formalmente al portafolio, dado que el trámite de escrituración se encuentra en proceso ante la Notaría 39, con expectativa de cierre entre agosto y septiembre de 2025.

Es relevante señalar que, a partir del desembolso de más de \$900 millones correspondiente a la promesa de compraventa, se acordó el inicio del cobro de arrendamiento a favor del fondo desde el mes de febrero, lo cual ha permitido generar ingresos anticipados mientras se finaliza el proceso de formalización jurídica del activo.

El FIC Rentar II ha registrado un desempeño notable durante lo corrido del año 2025, alcanzando una rentabilidad semestral del 16,7% y una anual del 29,4%. Este resultado se ha sustentado en un sólido CapRate promedio superior al 1% mensual, producto de ingresos por arrendamientos que incluyen cánones fijos provenientes de activos ubicados en Bogotá –específicamente el Centro Comercial Villa del Río y los locales asociados al Plan de Arrendamiento José Cubillos– así como del nuevo local comercial incorporado en el Centro Comercial Chipichape en la ciudad de Cali. Adicionalmente, la estrategia de arriendos variables ha generado una importante contribución al rendimiento del fondo, con porcentajes sobre ventas equivalentes al 7% en el caso de los locales del Centro Comercial Aquarela en Cali, y al 6% en los locales del Centro Comercial Villa del Río en Bogotá.

El modelo mixto de rentas, sumado a una ocupación estable sin periodos de vacancia, ha permitido al fondo sostener niveles de rentabilidad promedio superiores al 11,5%, incluso sin considerar las valorizaciones de los activos. A raíz de la valorización registrada a cierre de 2024, la rentabilidad anual del fondo alcanzó una tasa superior al 29%, evidenciando el impacto positivo del componente de valorización en la estrategia global de inversión.

Durante el primer semestre también se concretó la venta anticipada del 22,47% del negocio del P.A. José Cubillos, operación que generó una TIR de 15,94%, derivada tanto del valor de recompra, que ascendió a \$3.818 millones, como del rendimiento por arriendo mensual de \$30 millones que se mantuvo entre 2022 y mayo de 2025. Esta operación, junto con el ingreso continuo por los nuevos activos, permitió al fondo alcanzar una distribución de utilidades por más de \$623 millones en lo corrido del año, superando en un 31,57% el valor repartido en 2024. Este incremento respondió, entre otros factores, a una desinversión extraordinaria de \$200 millones asociada al contrato del P.A. José Cubillos en julio.

La consolidación de estos resultados reafirma el posicionamiento del FIC Rentar II como uno de los fondos inmobiliarios más sólidos en el mercado colombiano, demostrando eficiencia en la gestión de activos, generación estable de ingresos y rentabilidad consistente alineada con los objetivos del portafolio.

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

Gráfica 1 – Nivel de ocupación
Ocupación de los Inmuebles 2024-2025



Con corte a junio 2025 la ocupación de los inmuebles del FIC Rentar II es del 100%.

Tabla 1 – Facturación por activo

Cánones de arrendamiento primer semestre de 2024

Canon de Arrendamiento 2024	enero/24	febrero/24	marzo/24	abril/24	mayo/24	junio/24	Total
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela 7%	10,022,037	8,019,846	11,420,496	10,592,000	11,667,170	16,762,429	68,483,978
Grupo UMA Arriendo	15,408,539	17,767,362	17,767,362	17,767,362	17,767,362	17,767,362	104,245,349
Grupo UMA Ventas 6%	22,159,071	19,759,274	23,979,400	18,327,246	20,707,605	19,336,367	124,268,963
Locales Davita	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	60,000,000	30,000,000	330,000,000
Total	107,589,647	105,546,482	113,167,258	106,686,608	110,142,137	83,866,158	626,998,290

Fuente: Progresión SCB S.A

Cánones de arrendamiento primer semestre 2025

Canon de Arrendamiento 2025	enero/25	febrero/25	marzo/25	abril/25	mayo/25	junio/25	Total
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela 7%	8,402,583	7,655,164	11,226,707	9,807,453	12,913,856	17,419,684	67,425,447
Grupo UMA Arriendo	18,691,265	18,691,265	18,691,265	18,691,265	18,691,265	18,691,265	112,147,589
Grupo UMA Ventas 6%	26,082,397	21,460,808	21,391,330	12,827,363	25,369,578	28,298,004	135,429,481
Locales Davita	70,000,000	70,000,000	70,000,000	70,000,000	70,000,000	40,000,000	390,000,000
Local Optica Colomabaiana CC -Chipichape	0	5,468,628	10,937,255	10,937,255	10,937,255	10,937,255	49,217,648
Total	123,176,245	123,275,864	132,246,557	122,263,336	137,911,954	115,346,208	754,220,164

Fuente: Progresión SCB S.A

Los ingresos recibidos por explotación de los activos inmobiliarios del fondo durante el primer semestre del año 2025 ascendieron a \$754 millones presentando un crecimiento del 20.29% frente a los ingresos generados en el mismo periodo del año 2024, debido a los incrementos anuales al canon de arrendamiento fijos, la adquisición del local del centro comercial Chipichape y el buen comportamiento de las ventas de los locales atados a un CapRate variable.

Al cierre del primer semestre 2025 se cumplió con la totalidad de compromisos contractuales derivados principalmente del pago de los impuestos prediales de los seis activos inmobiliarios,

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

el IVA que se cancela cada cuatrimestre de la facturación de los cánones de arrendamiento y el pago de la comisión fija y variable a la sociedad administradora.

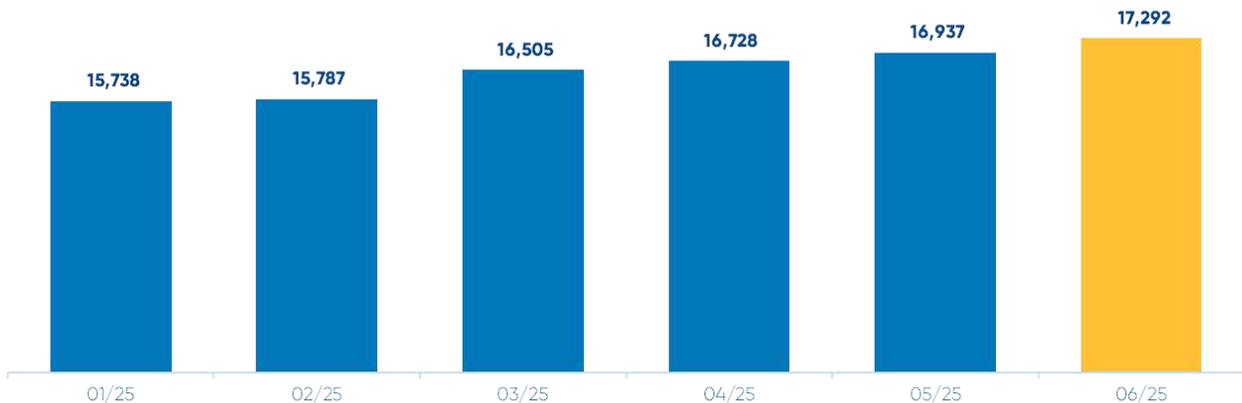
La perspectiva del Fondo es continuar su crecimiento patrimonial y la consecución de activos de inversión que proyecten una buena valorización y que estén generando una buena renta para poder cumplir con las expectativas de rentabilidad a los inversionistas.

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

El FIC Progresión Rentar II presentó al cierre del primer semestre 2025 un valor total administrado de \$17.292 millones, presentando un crecimiento del 26.35% frente al valor administrado al 30 de junio de 2024 (13.685 millones), como resultado las valorizaciones de los activos inmobiliarios que componen el portafolio del fondo y de los cuales valoran diariamente a la TIR (Tasa Interna de Retorno) entregada por el valorador de precios después de aplicar la metodología de flujo de caja descontado. Sumado a esto, al fondo ingresaron en lo corrido de 2025 inversiones de nuevos clientes por un valor mayor los \$800 millones, esto debido al atractivo que viene teniendo el fondo en el mercado dado su desempeño.

Gráfica 2 – Evolución valor de fondo

Evolución Valor del Fondo

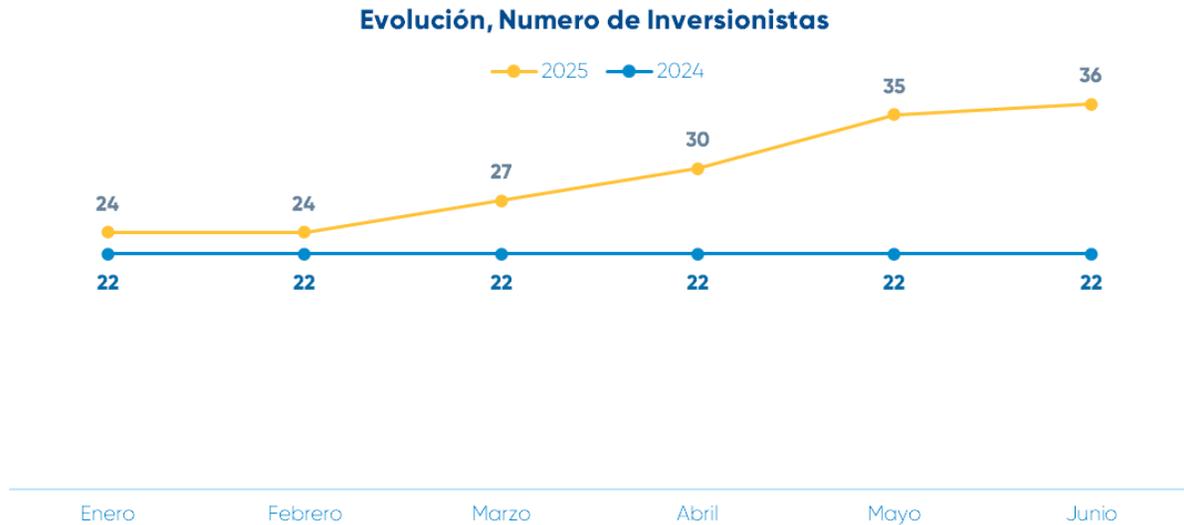


Fuente: Progresión SCB S.A.

En cuanto al número de suscriptores, el FIC Progresión Rentar II presentó, al 30 de junio 2025, un total de 36 suscriptores, registrando un aumento respecto al cierre del mismo periodo en el año anterior como consecuencia de cesiones parciales realizadas por los inversionistas y nuevos clientes. Ninguno de los inversionistas mantiene una participación superior al 60% del fondo, cumpliendo así con las políticas normativas de concentración por inversionista para los fondos cerrados.

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

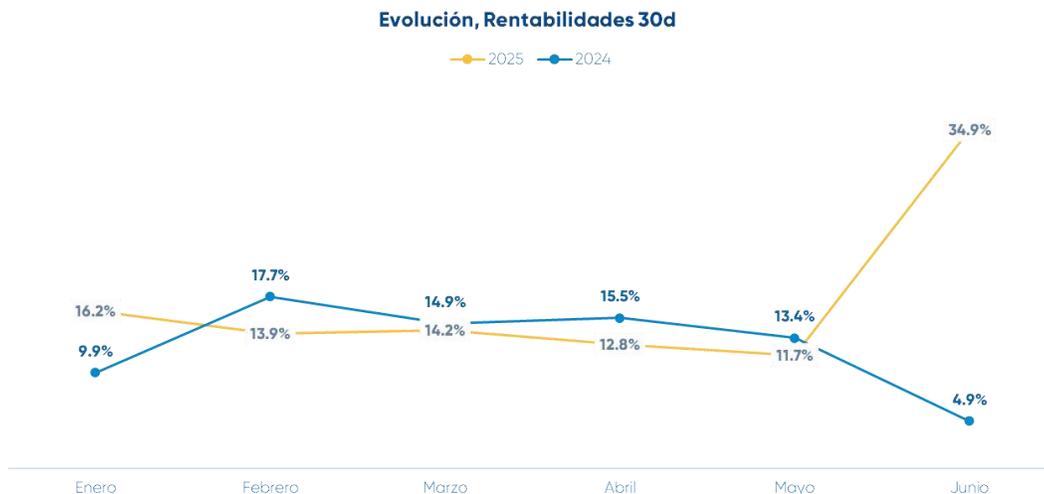
Gráfica 3 – Evolución número de inversionistas



Fuente: Progresión SCB S.A.

En términos de rentabilidad a 30 días, que es el horizonte donde se evidencian mayores variaciones debido a la granularidad temporal utilizada, se observa una consistencia en niveles de rentabilidad de dos dígitos. Las caídas registradas en los meses de abril y mayo responden al aumento en los gastos operativos del fondo, derivados de pagos por concepto de seguros, escrituración e impuestos asociados a la adquisición del local comercial en el Centro Comercial Chipichape. No obstante, incluso en dicho período, la rentabilidad se mantuvo por encima del 11%. En el mes de junio, la rentabilidad presentó un repunte significativo, alcanzando un 34%, explicado principalmente por la utilidad obtenida en la reventa anticipada del Tramo 3 del Plan de Arrendamiento José Cubillos.

Gráfica 4 – Evolución rentabilidades mensuales

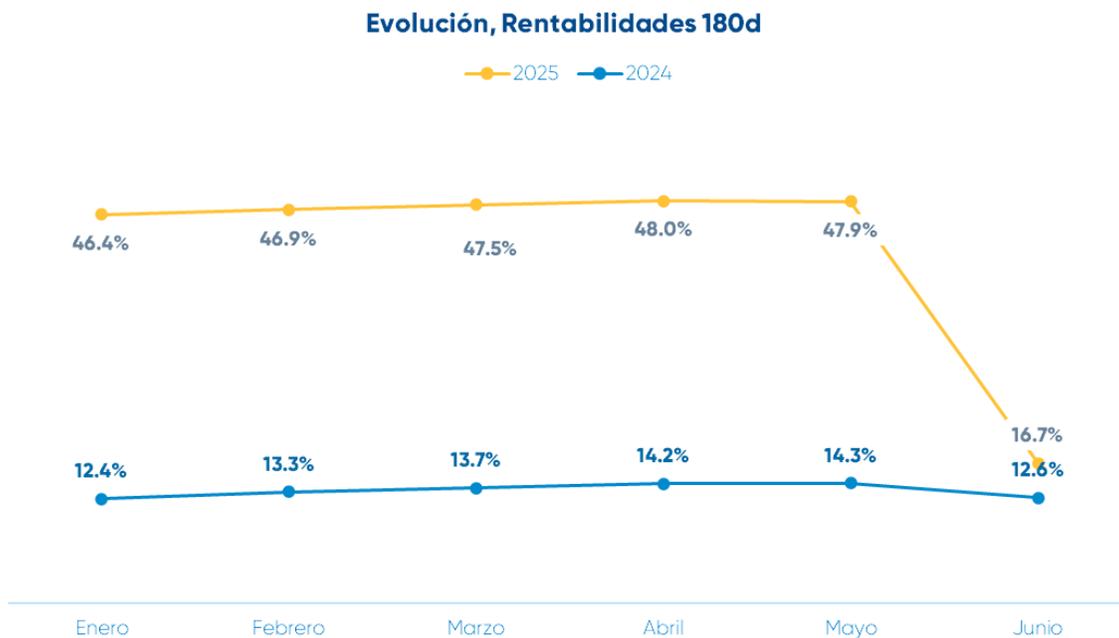


Fuente: Progresión SCB S.A.

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Las rentabilidades semestrales del fondo presentan un comportamiento atípico que es necesario contextualizar. Durante el período comprendido entre enero y mayo de 2025, la tasa semestral reflejaba el efecto de la valorización registrada en noviembre de 2024, lo cual generó un incremento extraordinario en el valor de la unidad. Este efecto residual se mantuvo en la ventana de cálculo durante seis meses, impulsando la rentabilidad semestral a niveles superiores al 40%. Sin embargo, en junio dicho movimiento dejó de influir en el cálculo, normalizando la rentabilidad semestral a un 16,7%, que, pese a este ajuste, continúa superando en más de 400 puntos básicos la rentabilidad semestral obtenida en 2024.

Gráfica 5 – Evolución rentabilidades semestrales



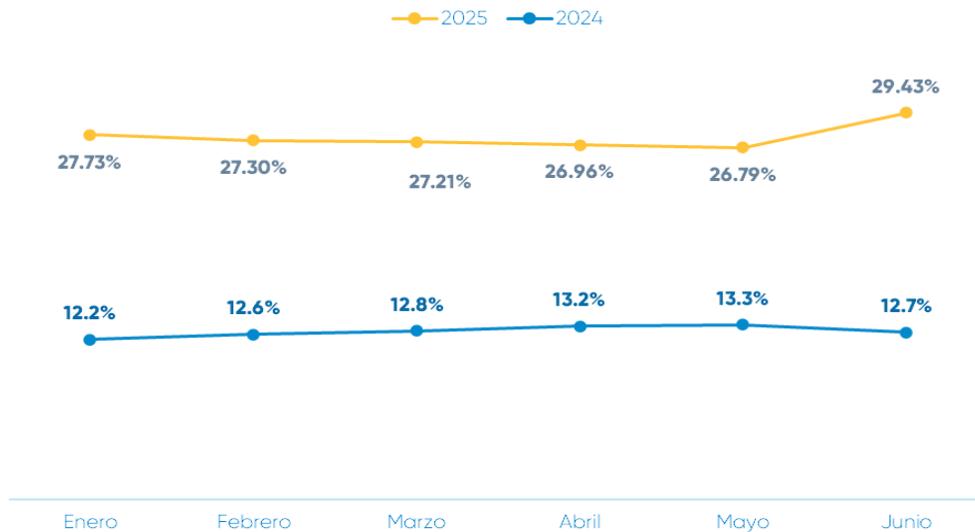
Fuente: Progresión SCB S.A.

Las rentabilidades anuales del fondo presentan un comportamiento más estable y representativo del rendimiento estructural del portafolio. Esta solidez ha sido producto, en primer lugar, de la valorización registrada en 2024 y, en segundo término, de una gestión activa de los activos que ha impulsado de manera consistente el desempeño del FIC. Dentro de esta gestión, destacan operaciones exitosas en compra-venta y valorización, como la adquisición del local comercial en el Centro Comercial Villa del Río, cuyo último avalúo refleja un incremento cercano al doble respecto al valor de compra. Asimismo, la reventa anticipada del Tramo 3 del P.A. José Cubillos generó una TIR del 15,94%, consolidando retornos atractivos para el fondo. Sumado a esto, la rentabilidad derivada de los cánones de arrendamiento continúa sosteniéndose por encima del 1% mensual, lo que ha contribuido a estabilizar los retornos y mantener, de forma anual, tasas superiores al 25%. Este resultado ha permitido al FIC Rentar II posicionarse como el fondo inmobiliario con mejor desempeño en el mercado colombiano durante 2024 y 2025, destacándose por su eficiencia operativa y capacidad de generación de valor.

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

Gráfica 6 – Evolución rentabilidades anuales

Evolución, Rentabilidades 360d

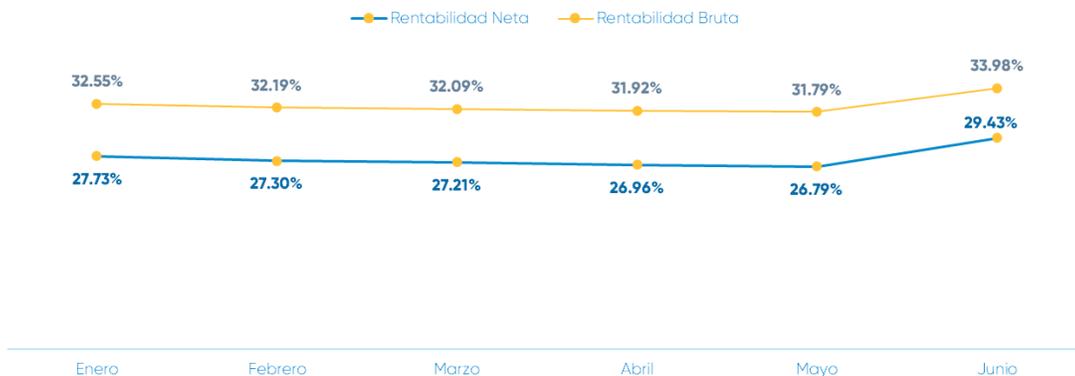


Fuente: Progresión SCB S.A.

Desde el enfoque de rentabilidad bruta, se observa que el fondo mantuvo durante el primer semestre de 2025 un nivel de gastos totales promedio equivalente al 3,80% anual. Esta proporción está compuesta principalmente por gastos asociados a impuestos prediales, seguros patrimoniales y comisiones fiduciarias, los cuales presentan ajustes periódicos basados en mecanismos de indexación definidos a comienzos de año. A pesar de estos egresos operativos, la rentabilidad neta para los clientes se sostuvo de forma robusta, sin registrar niveles inferiores al 26% en ningún momento del período analizado, reflejando una eficiencia destacada en la administración del portafolio y en la generación de retornos sostenibles para los inversionistas.

Gráfica 7 – Evolución rentabilidades brutas y netas

Rentabilidad Bruta Vs Neta



Fuente: Progresión SCB S.A.

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

Durante 2025, el valor de unidad del fondo ha mostrado mayor volatilidad, principalmente por el impacto de la valorización registrada en noviembre de 2024 y por la utilidad generada en junio con la reventa anticipada del Tramo 3 del P.A. José Cubillos. Aunque estos eventos aumentaron la variación en el comportamiento del fondo, el efecto neto ha sido positivo, fortaleciendo su rentabilidad y consolidando su desempeño.

Tabla 2 – Volatilidades

Volatilidad Histórica						
Periodo	Último Mes	Últimos 6 meses	Año Corrido	Último Año	Últimos 2 Años	Últimos 3 Años
2024	2.144%	1.199%	1.199%	14.132%	1.139%	2.993%
2025	5.568%	2.345%	2.345%	14.218%	10.073%	8.265%

Fuente: Progresión SCB S.A.

2.2. Evolución del Valor de Unidad

La evolución del valor de unidad durante el primer semestre de 2025 muestra una trayectoria de crecimiento sostenido, con un aumento acumulado de aproximadamente 1.525,3 entre enero y junio. Este comportamiento supera con claridad la curva observada en el mismo período de 2024, donde el incremento fue de 944,1. El salto registrado en junio de 2025, con un valor de unidad de 24.500,4, responde principalmente al reconocimiento de la utilidad obtenida en la reventa anticipada del Tramo 3 del P.A. José Cubillos, lo que refuerza el efecto positivo de las decisiones de rotación de portafolio. Aunque la curva presenta mayor pendiente en comparación con el año anterior, lo que podría asociarse a un aumento en la volatilidad, el desempeño sigue siendo favorable y coherente con la estrategia de generación de valor del fondo.

Gráfica 8 – Evolución valor de unidad



Fuente: Progresión SCB S.A.

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

2.3. Perfil General de Riesgo

2.3.1. Perfil General de Riesgo

De acuerdo con los activos aceptables para invertir, se considera que el perfil general de riesgo del Fondo de Inversión colectivo es **alto**; esto como resultado a que el portafolio se encuentra invertido principalmente en activos no inscritos en el RNVE como activos inmobiliarios, que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.

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

- Destinar los aportes de los suscriptores a la adquisición de un portafolio representados en activos inmobiliarios que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo.
- La ejecución de la estrategia de inversión prevista en el Reglamento que implica la ejecución del objetivo y política de inversión.
- La posibilidad de realizar operación apalancadas de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.3.5 del Reglamento.

La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los activos que componen el portafolio de este, entre ellos riesgo de mercado, riesgo de liquidez, riesgo de emisor o crediticio, riesgo de contraparte, riesgo de concentración, riesgo operacional, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, riesgo de seguridad y ciberseguridad, entre otros.

Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., cuenta con una Vicepresidencia de Riesgos que depende directamente de la Presidencia, garantizando así su independencia de las áreas del Front y Back Office, en la cual se administran de forma integral los diversos riesgos (crédito, mercado, liquidez, operativo y contraparte); y, de otra parte, existe el Área SARLAFT que depende directamente de la Junta Directiva y en la cual se administran los riesgos asociados al LA/FT/FPADM. Estas dos áreas gestionan los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los recursos administrados por esta, conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. ha dispuesto del recurso humano competente y la tecnología adecuada de modo que la gestión de los riesgos sea acorde al monto de los recursos administrados y a la complejidad de sus inversiones.

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

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

2.3.1.1. Riesgo de Mercado

Se define como la probabilidad de incurrir en pérdidas por efecto de cambios en el valor de mercado de los activos que conforman el portafolio de inversiones, los cuales son susceptibles a este. Estos cambios en el precio de los instrumentos obedecen a un conjunto de variables cuyo control es ajeno a la Sociedad Administradora y pueden presentarse como resultado de variaciones en las tasas de interés y tipos de cambio, así como en cotizaciones y variables de mercado de las cuales depende el valor económico de dichos instrumentos.

El Fondo se enfoca en realizar inversiones a largo plazo, especialmente en contratos sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contratos de arrendamiento o cuentas en participación con participación en ventas o utilidades, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

Si bien los activos principales en los que invierte el Fondo no presentan exposición a los factores de riesgo de mercado, el Fondo puede realizar inversiones de liquidez en títulos registrados en el RNVE, lo cual genera exposición en una muy baja en proporción frente al nivel de activos y a los factores de riesgo de mercado por lo cual presenta un nivel de exposición moderado. Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; para lo cual el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento.

Progresión SCB realiza la gestión de Riesgo de Mercado mediante el monitoreo constante de los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. Los riesgos de mercado se cuantifican a través de modelos de valor en riesgo (interno y estándar), para lo cual la Sociedad Administradora cuenta con el aplicativo PWPREI. La Junta Directiva aprueba los límites de valor en riesgo para el Fondo.

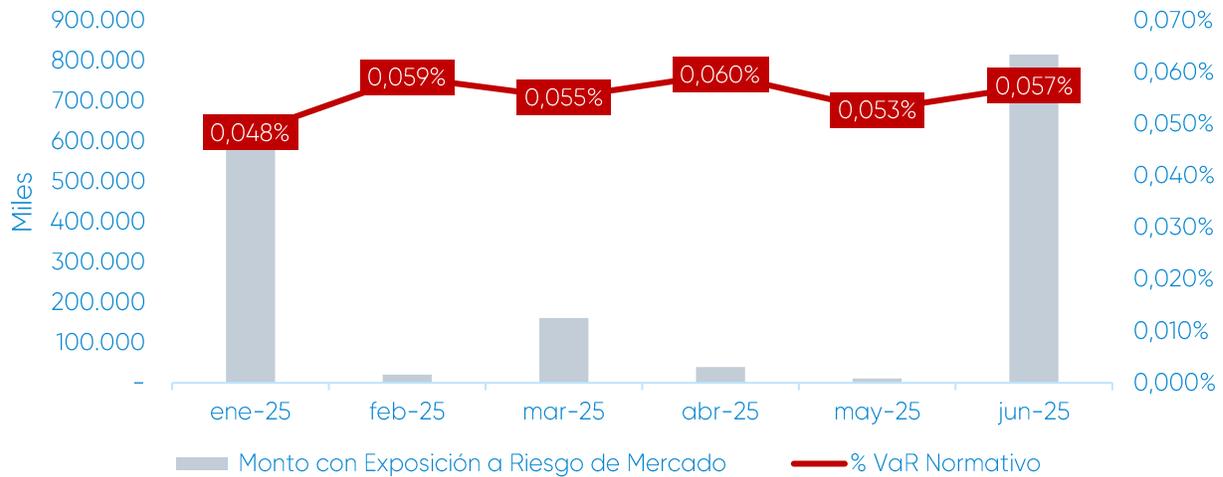
Progresión SCB realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 2 del Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual, mapeando las posiciones activas y pasivas del libro de tesorería, dentro de los factores de riesgo y bandas de tiempo establecidas en el modelo estándar.

Durante el periodo analizado, la medición del VaR ha estado dentro de los límites establecidos, las inversiones con exposición a riesgos de mercado se encuentran principalmente expuestas al factor de Fondos de Inversión Colectiva.

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

Gráfica 9 – Evolución del VaR

Evaluación VaR Normativo. FIC Rentar II



Fuente: Progresión SCB S.A.

2.3.1.2. Riesgo de Liquidez

Es la contingencia de no poder cumplir con los flujos de caja esperados e inesperados, vigentes y futuros, sin llegar a afectar el curso de las operaciones o la condición financiera de la entidad. El riesgo de liquidez de fondeo se manifiesta en la insuficiencia de activos líquidos disponibles, asumiendo costos inusuales de fondeo.

Teniendo en cuenta que los activos principales del fondo 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, basado en lo anterior el riesgo de liquidez del Fondo es **alto**.

Este riesgo es mitigable, por cuanto el administrador tiene previamente establecidas las fechas de retiros de los suscriptores por la naturaleza cerrada del fondo. De igual forma, para la gestión de este riesgo la administración contempla diferentes políticas y lineamientos de inversión, límites de exposición, procedimientos y realiza el monitoreo periódico de la exposición al Riesgo de Liquidez.

Durante el periodo de análisis, 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.

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

2.3.1.3. Riesgo de Crédito - Contraparte

Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los derechos que conforman el portafolio de inversiones del Fondo de Inversión, está determinado por la probabilidad que tiene la parte involucrada de cumplir con las obligaciones que se generan en el derecho.

Ni la Sociedad Administradora, ni el Fondo, pueden garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de alguna parte que tenga obligaciones para con el Fondo por lo cual el riesgo de crédito contraparte del Fondo es **moderado**.

Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; para lo cual el portafolio deberá seguir los lineamientos en materia de inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento. De igual forma la sociedad administradora cuenta con mecanismos de seguimiento permanente a la evolución de la calidad crediticia del obligado a pagar el derecho contenido en los instrumentos (deudor, contraparte, emisor, originador y/o pagador, según sea el caso) que conforman el Fondo, o de la contraparte de las operaciones que ésta realice, las garantías que haya recibido como respaldo de estas, o las obligaciones derivadas de los instrumentos que el Fondo adquiera.

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

2.3.1.4. Riesgo de Concentración por inversionista

Se presenta cuando algunos inversionistas obtengan una alta participación del total de unidades del fondo, sin que sea superior al monto máximo previsto en la normatividad legal vigente aplicable según lo previsto en el artículo 3.1.1.6.2 del Decreto 2555 de 2010.

El riesgo afecta al fondo en relación con el valor de la unidad, cuando un inversionista con una alta concentración de participación realiza un retiro afectando los niveles de liquidez del Fondo e incluso obligar a la Administradora a vender activos, para cubrir el retiro; teniendo el límite máximo de participación por inversionista definido para el Fondo se considera que la exposición a este riesgo es **Alto**.

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

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

2.3.1.5. 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.

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

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 primer semestre del año 2025, se presentaron tres eventos de riesgo operacional para el fondo FIC Rentar II, estos no generaron impacto en el estado de resultados de la sociedad administradora. Para los eventos de riesgo presentados 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.

2.1.1.6 Riesgos ASG

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

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

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

Progresion SCB, 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.

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

- 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.

Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo:

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

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

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

Dentro del este proceso, se establecieron políticas, controles y procedimientos que han sido implementados, para la administración de riesgos, acciones que buscan la debida diligencia para prevenir el uso de nuestra entidad por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones contemplan el atender la ejecución de las etapas del SARLAFT, que

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

contempla entre otros, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con nuestra entidad, la administración de los riesgos asociados al LAFT a través de la matriz de riesgo, el monitoreo de transacciones, la capacitación al personal y la gestión de alertas, reportes de operaciones inusuales y sospechosas.

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

3. Informe de cumplimiento

Al cierre del primer semestre 2025 se cumplió con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 75% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo el 60%). Sin embargo, durante el mes de junio se presentó un exceso en el porcentaje mínimo que se debe tener en activos principales inmobiliarios y en Bancos y/o Compañías de Financiamiento. Lo anterior, se debió a la recompra del tramo 3 del P.A Jose Cubillos, y se espera sea subsanado entre los meses de julio y agosto de 2025 con la ejecución de una nueva operación prevista entre el Fondo y el FA -166 Jose Antonio Cubillos.

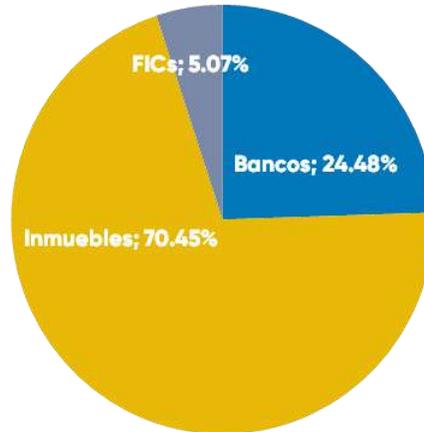
Composición del Portafolio

Al corte del 30 de junio de 2025, la composición del portafolio refleja una estrategia diversificada con enfoque patrimonial. El 70,45% se encuentra invertido en activos inmobiliarios, lo que evidencia la vocación estructural del fondo hacia bienes raíces generadores de rentas estables y valorización. Por su parte, la porción líquida –equivalente al 24,48%– proviene de la venta anticipada del Tramo 3 del Plan de Arrendamiento José Cubillos, operación que liberó más de \$3.800 millones en recursos. Estos están siendo gestionados temporalmente entre cuentas bancarias y participaciones en otros FIC (5,07%), optimizando la rentabilidad de corto plazo conforme a lo estipulado en el reglamento del fondo, mientras se concretan nuevas adquisiciones durante los meses de julio y agosto. Las variaciones observadas entre los periodos se dan como resultado de las nuevas inversiones realizadas durante el año 2025

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Gráfica 10 – Composición del portafolio I Semestre 2025

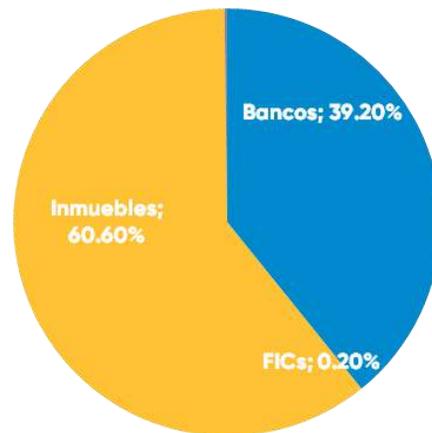
Composición del Portafolio 30-06-2025



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 11 – Composición del portafolio I Semestre 2024

Composición Portafolio 30-06-2024



Fuente: Progresión SCB S.A.

Portafolio de Inmuebles

Al 30 de junio de 2025, las principales inversiones del FIC reflejan una alta concentración en activos inmobiliarios estratégicos. El local comercial L-212A en el Centro Comercial Paseo Villa del Río representa el 33,52% del portafolio, seguido por el inmueble FA-166 José Antonio Cubillos con un 27,62%, ambos aportando ingresos por arriendo constantes y valorizaciones relevantes. La inversión en Banco Coomeva (24,10%) constituye la principal posición líquida del

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

fondo, en línea con la estrategia táctica derivada de la venta del Tramo 2 del P.A. José Cubillos. Credicorp Capital (5,07%) complementa esta porción con un enfoque de diversificación institucional. Los tres locales ubicados en el Centro Comercial Aquarela (M48, P49 y P50) suman un 9,3% combinado, fortaleciendo la exposición al esquema de canon variable sobre ventas.

Tabla 3 – Portafolio de inversiones

Principales Inversiones del FIC	Ponderación
CC PASEO VILLA DEL RIO L-212A	33.52%
32.43% FA-166 JOSE ANTONIO C	27.62%
BANCO COOMEVA	24.10%
CREDICORP CAPITAL	5.07%
LOCAL M48 C.C. AQUARELA	3.86%
LOCAL P49 C.C. AQUARELA	2.72%
LOCAL P50 C.C. AQUARELA	2.72%
BANCOLOMBIA	0.29%
BANCO BBVA COLOMBIA	0.08%
BANCO COLPATRIA	0.01%

Fuente: Progresión SCB S.A.

Durante los períodos de 2024 y 2025 se observa una ampliación significativa en el horizonte de inversión del portafolio, reflejada en el comportamiento del plazo promedio y la duración. En 2024, el plazo promedio considerando disponibles era de 8,93 años, mientras que, al excluir estos activos más líquidos, se elevaba a 12,43 años, coincidiendo con la duración del portafolio. Para 2025, los indicadores muestran un incremento sustancial, el plazo promedio con disponibles alcanza los 13,57 años, y sin disponibles llega a 17,96 años, mismo valor de la duración. Este cambio evidencia una estrategia orientada a posicionar el fondo en activos de largo plazo, con mayor estabilidad en flujos y consolidación patrimonial, y una menor exposición a volatilidad coyuntural asociada a liquidez inmediata.

Tabla 4 – Plazo promedio del portafolio

Periodo	Plazo Promedio Con Disponible		Plazo Promedio Sin Disponible		Duración
	Días	Años	Días	Años	Años
2024	3258.270	8.927	4536.140	12.428	12.428
2025	4951.544	13.566	6556.513	17.963	17.963

Fuente: Progresión SCB S.A.

La composición por plazos máximos de los activos es la siguiente:

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

Tabla 5 – Inversiones por plazo

inversiones por plazo	II Semestre 2023	II Semestre 2024
1-180 días	39.39%	6.72%
181-365 días	0.00%	0.00%
1-3 Años	0.00%	0.00%
3-5 Años	0.00%	0.00%
más de 5 Años	60.61%	93.28%

Fuente: Progresión SCB S.A.

4. Distribución rendimientos

Con base en la gráfica de distribución de rendimientos entre enero y junio, se observa que el comportamiento del fondo en 2025 ha sido significativamente más dinámico frente al mismo período de 2024. Aunque en febrero y marzo se registra una caída temporal asociada a gastos operativos derivados de la compra del local comercial en el Centro Comercial Chipichape, el repunte en junio es particularmente relevante; el fondo alcanza un rendimiento de \$270 millones, más de cuatro veces el valor registrado en junio de 2024. Este salto está directamente relacionado con la utilidad extraordinaria obtenida por la reventa anticipada del Tramo 2 del P.A. José Cubillos. En términos acumulados, los rendimientos durante el primer semestre de 2025 evidencian una mayor eficiencia en la estrategia de rotación de activos y en la generación de ingresos, consolidando una curva de desempeño más sólida y pronunciada en comparación con el año anterior.

Gráfica 12 – Distribución de rendimientos



Fuente: Progresión SCB S.A.

5. Estados Financieros

5.1. Análisis Horizontal y Vertical del Balance y del Estado de Resultados

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

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

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

Tabla 6 – Balance General

Balance general en miles de pesos	junio de 2025	%	junio de 2024	%	2025/2024.
Total activo	17,365,369	100.0%	13,736,964	100.0%	26.4%
Activo corriente	6,031,703	34.7%	5,536,010	40.3%	9.0%
Efectivo y equivalentes de efectivo	3,938,897	22.7%	5,308,190	38.6%	-25.8%
Inversiones y operaciones con derivados	815,903	4.7%	21,280	0.2%	3734.1%
Cuentas por cobrar	1,219,018	7.0%	156,117	1.1%	680.8%
Activo no corriente	11,391,551	66%	8,251,378	60%	38.1%
Propiedades de inversión	11,333,666	65.3%	8,200,954	59.7%	38.2%
Otros activos	57,885	0.3%	50,424	0.4%	14.8%
Total pasivo	73,824	100.0%	51,922	100.0%	-42.2%
Pasivo corriente	73,824	100.0%	51,922	100.0%	42.2%
Comisiones y honorarios	36,927	50.0%	29,708	57.2%	-24.3%
Costos y gastos por pagar	2,942	4.0%	0	0.0%	0.0%
Impuestos	24,496	33.2%	21,238	40.9%	-15.3%
Acreeedores varios	1,576	2.1%	229	0.4%	-587.9%
Ingresos anticipados	7,883	10.7%	746	1.4%	-956.7%
Total patrimonio	17,291,545	100.0%	13,685,042	100.0%	-26.4%

Fuente: Progresión SCB S.A.

El activo del Fondo al 30 junio de 2025 presentó un valor de \$17.365.369 miles, el cual registró un incremento del 26,4 % frente al presentado al 30 de junio de 2024 por valor de \$13.836.964 miles, generado por el aumento en el valor razonable de los activos de inversión (inmuebles) y el ingreso del compromiso de compra del local en el centro comercial chipchape durante abril del presente año.

El activo se encuentra concentrado en un 59,7% en las propiedades de inversión (activos materiales) los cuales presentaron un aumento de 38% respecto al cierre del año 2024, debido a la valoración de los inmuebles a la TIR proporcionada por PIP, de otra parte, el 26% del activo está representado por los recursos disponibles en cuentas de ahorro remuneradas.

Al 30 de junio de 2025, el pasivo del Fondo por un valor de \$156.084 miles, lo que representa un incremento del 42% en comparación con el valor registrado al cierre del mismo periodo en

“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo fondo”. Los resultados económicos de la inversión en el fondo dependen de la evolución de su portafolio y de circunstancias de mercado sobre las cuales el administrador realiza su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia no garantiza o avala rendimientos o utilidades.

2024, que fue de \$51.922 miles. Este aumento se debe principalmente a los siguientes conceptos, comisiones de administración, pagó de impuestos y prediales, ingresos recibidos para terceros, y honorarios de revisoría fiscal

Para el cierre del segundo semestre del 2024, el FIC presentó un patrimonio por valor de \$17.291.545 miles, el cual representa un incremento del 26% con respecto al cierre del año anterior, como consecuencia de la valorización de los activos del fondo.

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

Los ingresos del Fondo se constituyen por las valorizaciones diarias de los activos principales (inmuebles), los ingresos por explotación de los activos inmobiliarios y el reconocimiento de intereses por el disponible depositado en cuentas de ahorro remunerada y Fondos de inversión colectiva abiertos.

Los gastos de Fondo corresponden a los estipulados en el reglamento del Fondo y los cuales se describen a continuación:

El costo del contrato de depósito y custodia de los valores que emite el Fondo, así como lo que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva.

La remuneración de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva.

Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ellos haya lugar.

Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y demás gastos asociados al servicio de administración inmobiliaria para la operación del Fondo, tales como: administración de contratos de arrendamiento, inspecciones periódicas a los inmuebles, cobranza a arrendatarios, entre otros.

El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.

Los pagos por obras, mantenimiento y reparación de los inmuebles, las mejoras necesarias y los demás gastos asociados a las mismas.

Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses y bienes del Fondo de Inversión Colectiva, cuando las circunstancias así lo exijan.

El valor de los seguros y amparos de los activos del Fondo de inversión colectiva, distintos de la cobertura a que se refiere el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010.

Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo de Inversión Colectiva y en todas aquellas transacciones que se deriven de la operación del Fondo, incluidos aquellos por operaciones de endeudamiento que realice en Fondo.

Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas, en los casos en que dichas reuniones no se originen por actuaciones de la Sociedad Administradora.

Los impuestos, contribuciones, valorizaciones y en general cualquier tributo o carga que gravan directamente los valores, los activos o los ingresos del Fondo de Inversión Colectiva o el Fondo mismo en atención a su existencia u operación.

Las comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y realización de operaciones, en las que se incluyen las comisiones de estructuración, corretaje o intermediación para la adquisición o venta de activos inmobiliarios, así como la participación en sistemas de negociación, información, autorregulación u operación financiera o bursátil. Para la escogencia y remuneración de los intermediarios con los cuales se realizarán las

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

operaciones del Fondo, el Comité de inversiones deberá aprobarlos y la Sociedad Administradora aplicará los cupos de Contraparte aprobados por la Junta Directiva, los cuales son establecidos por el modelo de análisis adoptado por la dicha sociedad, Para el caso de las firmas comisionistas de bolsa el precio de cierre de las operaciones tiene incluido el valor de la remuneración.

Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo pasivos, simultáneas pasivas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas, si hay lugar a ello.

Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionadas con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.

Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello.

Los gastos asociados a la liquidación del Fondo.

Los gastos asociados al Comité de inversiones relacionados a la remuneración de sus miembros que tengan la calidad de miembros externos e independientes de la Sociedad Administradora.

Los costos y gastos que se generen como consecuencia de la constitución y otorgamiento de avales o garantías, la entrega de activos en prenda, hipoteca, entre otros.

Los costos derivados de los contratos suscritos por parte de la Sociedad Administradora, para la Proveeduría de Precios para la Valoración de los activos que conforman el portafolio de la Fondo de inversión colectiva, si hay lugar a ello.

Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo de inversión colectiva.

La comisión de administración del Fondo se establece de la siguiente manera:

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.

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

Tabla 7 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (P&G)	junio de 2025	%	junio de 2024	%	2025/2024.
Total ingresos ingresos	1,576,309	100%	1,027,337	100%	53%
Inversiones a valor razonable	13,575	0.86%	870	0.08%	1461.03%
Rendimientos financieros	36,622	2.32%	83,213	8.10%	-55.99%
Arrendamientos	764,645	48.51%	628,131	61.14%	21.73%
Diversos	761,468	48.31%	315,123	30.67%	141.64%
Gastos operaciones	314,706	100.00%	228,246	100.00%	38%
Servicios de administración e intermediación	1,677	0.53%	1,263	0.55%	32.78%
Comisiones	209,268	66.50%	174,363	76.39%	20.02%
Legales	146	0.05%	105	0.05%	39.05%
Honorarios	21,729	6.90%	20,169	8.84%	7.73%
Impuestos y tasas	53,482	16.99%	30,757	13.48%	73.89%
Seguros	20,939	6.65%	728	0.32%	2776.24%
Diversos	7,465	2.37%	861	0.38%	767.02%
Ganancias o Perdidas	1,261,602.65	-80.0%	799,090.95	-78%	58%

Fuente: Progresión SCB SA

Al cierre del 30 junio 2025 se registraron ingresos por valor de \$1.576.309 miles lo cual representa un incremento del 53% en comparación en los ingresos generados al 30 de junio 2024 que fueron \$1.021.337 miles. Los ingresos se encuentran representados con 142% correspondientes a la valoración de inmuebles, seguido del 22% por los cánones de arrendamiento, y en un 2% por los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro remuneradas y Fondos de Inversión Colectiva Abiertos.

Los gastos operacionales al 30 de junio de 2025 ascendieron \$314.707 miles, los cuales fueron superiores, en un 38%, en comparación con el cierre anterior por valor de \$228.249 miles. Este aumento se debe principalmente a:

- Servicios de intermediación: representaron el 33% del total de gastos corresponde principalmente a los pagos realizados a Deceval.
- Administración de Fondos de inversión: con una participación del 20%, este gasto corresponde a las comisiones por el manejo de los Fondos.
- Revisoría fiscal: representó el 8% del total, correspondiente a los honorarios por servicios de auditoría externa.
- Impuestos y tasas: Alcanzaron un 74%, destacándose como uno de los mayores incrementos porcentuales, por los costos asociados a las propiedades de inversión.
- Gastos diversos: Presentaron un aumento del 767%, debido principalmente a pagos extraordinarios realizados a los locales por concepto de cuotas adicionales.

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

Para el final del periodo 2024, el fondo registró una utilidad del ejercicio por \$3.403.279 miles, la cual representa un crecimiento de 141,5% en comparación al cierre de 2023 por valor de \$1.408.961.

6. Información relevante

El Fondo de Inversión Colectiva Rentar II celebró la operación de compraventa/cesión del 32,43% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso FA-166 José Antonio Cubillos, cuyo subyacente son bienes inmuebles que generan rentas periódicas. La compraventa/cesión de los derechos se realiza con pacto de recompra a favor del vendedor/cedente de los derechos fiduciarios, razón por la cual, este cuenta con un plazo de 4 años contados a partir del momento en que el Fondo fue reconocido como Fideicomitente y Beneficiario del referido Fideicomiso para ejercer su facultad de recomprar dichos derechos. Al ser beneficiario de un porcentaje del Fideicomiso el Fondo se vuelve acreedor de los frutos civiles derivados de los contratos de arrendamiento celebrados sobre los inmuebles fideicomitados y el costo de adquisición del inmueble fue por \$4,000,000.

Para el primer semestre 2025 se realizó la valoración del inmueble teniendo en cuenta la TIR de valoración entregada por PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV (PIP) entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) del inmueble, el valor razonable al 30 de junio 2025 asciende a \$3.487.191 miles, la disminución en el valor razonable se da como consecuencia del ajuste del valor terminal del contrato debido a que su fecha de terminación es 2025 y se ajusta a la inflación y proyecciones de corto plazo del indicador.

Transacciones con Partes Relacionadas

Al cierre de junio 2025, se mantienen las siguientes transacciones con partes relacionadas:

- Inversión de recursos por parte de la Sociedad Administradora, accionistas o sus familiares:

Tabla 8 – Partes Relacionadas

Tipo de inversionista	Vlr Fondo 30/06/2025	Inversión parte relacionada	Participación
Relacionados	\$ 17.291.544.698	6.105.644.433	35,31%
Sociedad Administradora		179.832.065	1,04%

Fuente: Progresión SCB SA – Cifras en miles

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