

INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
SEGUNDO 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 segundo semestre de 2025, el FIC Inmobiliario Rentar II operó en un entorno macroeconómico que continuó siendo exigente para los activos inmobiliarios, caracterizado por una inflación anual que cerró el año por encima del 5% (IPC dic-25: 5.10%) y por tasas de interés reales aún elevadas. Este contexto mantuvo presionadas las tasas de descuento y reforzó un enfoque de inversión centrado en la generación de flujo corriente, disciplina en precios de entrada y gestión activa de los activos, más que en expectativas de valorización generalizada de mercado.

Desde la perspectiva sectorial, el segmento de inmuebles comerciales y de oficinas mostró durante el semestre una dinámica de estabilización gradual, con retornos que comenzaron a normalizarse en niveles más consistentes con el nuevo entorno macro. Los cap rates observados en activos comerciales institucionales se ubicaron, en promedio, alrededor del 9%, con diferenciales positivos para activos bien localizados, con contratos de largo plazo y arrendatarios de buena calidad crediticia. Estos niveles de retorno corriente se consolidaron como el principal ancla de valor del sector, compensando parcialmente el impacto de tasas de interés aún altas sobre las valoraciones.

En términos de vacancia, el mercado presentó una recuperación heterogénea por regiones, confirmando que la ocupación dejó de responder a factores cíclicos generales y pasó a depender de atributos específicos de cada activo. En Bogotá, la vacancia de oficinas clase

A se redujo hacia niveles cercanos al 9%, acompañada de una absorción neta positiva y un incremento de doble dígito en los cánones de arriendo, reflejando una recuperación estructural en los corredores empresariales más consolidados. Medellín se mantuvo como el mercado más ajustado del país, con tasas de vacancia cercanas al 5%, lo que continuó presionando los precios de arriendo al alza y limitando la disponibilidad de espacios de calidad. En Cali, el mercado mostró una recuperación más gradual, con vacancias estables y precios de arriendo competitivos, apoyados en una absorción moderada pero consistente. En la región Caribe, la dinámica fue más mixta, con mayor dispersión entre activos y un comportamiento más dependiente de la demanda local y del perfil específico de cada inmueble.

En este entorno, Rentar II presentó un desempeño claramente diferencial frente a su universo comparable. Mientras el promedio del peer group de fondos inmobiliarios locales registró rentabilidades semestrales y anuales en rangos de un dígito medio a alto, el fondo alcanzó una rentabilidad semestral cercana al 16% y una rentabilidad anual superior al 16%, ubicándose en la parte alta del mercado tanto en términos absolutos como relativos. Este resultado refleja una combinación consistente de ingresos recurrentes por arriendos, valorizaciones del portafolio y ejecución disciplinada de la estrategia de inversión.

Durante el semestre, el fondo materializó decisiones estratégicas relevantes. Entre junio y agosto se llevó a cabo la renegociación del negocio PA José Cubillos, que incluyó la salida anticipada del Tramo II y la adquisición de una mayor participación, permitiendo incrementar la exposición del fondo del 22% al 30% en dicho activo. Esta operación tuvo un impacto directo en los ingresos mensuales del portafolio, fortaleciendo la generación de caja y alineándose con el objetivo de consolidar activos con retornos reales atractivos en un entorno de tasas exigentes.

De manera complementaria, el fondo registró un crecimiento significativo en sus activos bajo administración, que pasaron de aproximadamente \$15.400 millones a cerca de \$19.800 millones al cierre del año, acompañado de un aumento en el número de inversionistas de 24 a 64. Esta mayor escala permitió ampliar la capacidad de inversión del fondo y acceder a oportunidades con perfiles de rentabilidad superiores, donde las tasas internas de retorno consolidadas y esperadas superan el 15%.

Desde la óptica de la estructura de rentabilidad, el portafolio mantuvo un enfoque consistente en activos con cap rates individuales superiores al 9%, lo que se tradujo en un cap rate consolidado cercano al 13% dentro de la estructura total de retornos del fondo. El componente restante provino de valorizaciones, que durante 2025 alcanzaron niveles cercanos al 12% consolidado. Dentro de este componente se destacó el activo ubicado en el centro comercial Chipichappe, incorporado al portafolio en febrero de 2024, el cual registró una valorización cercana al 35% frente a su valor de compra, de acuerdo con la valoración realizada por el proveedor de precios.

En el frente operativo, el principal evento negativo del semestre fue la salida del arrendatario Grupo UMA del local ubicado en el centro comercial Paseo Villa del Río en noviembre, lo que generó una vacancia puntual cercana al 17% del portafolio al cierre de diciembre. Este activo se encuentra actualmente en proceso de colocación de un nuevo arrendatario o,

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

alternativamente, de venta. En caso de materializarse esta última opción, la expectativa es capturar una rentabilidad cercana al 80% sobre el valor de compra, compensando ampliamente el impacto transitorio de la vacancia sobre los ingresos del fondo.

De cara a 2026, Rentar II espera mantener niveles de rentabilidad en línea con los observados durante 2025, combinando dinamismo en la originación de nuevas inversiones con un enfoque prudente en la selección de activos. La estrategia continuará priorizando oportunidades con retornos objetivo superiores al 13%, respaldadas por un pipeline relevante de inversiones y por el fortalecimiento de las capacidades comerciales de la administradora. Este enfoque busca consolidar el crecimiento de los activos bajo administración y posicionar al fondo como un actor de mayor relevancia dentro del mercado inmobiliario local, apalancándose en un desempeño histórico consistente que lo ha ubicado, por varios años consecutivos, entre las alternativas de mejor rentabilidad dentro de su universo comparable.

Al cierre del 31 de diciembre 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 \$17.217 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 segundo semestre se ha ubicado en promedio en un 1.4%

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$1.335 millones y el valor razonable a 31 de diciembre 2025 asciende a \$ 1.658 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.

"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 \$2.310 millones y el valor al 31 de diciembre 2025 asciende a \$5.358 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 31 de diciembre 2025 asciende a \$4.535 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).

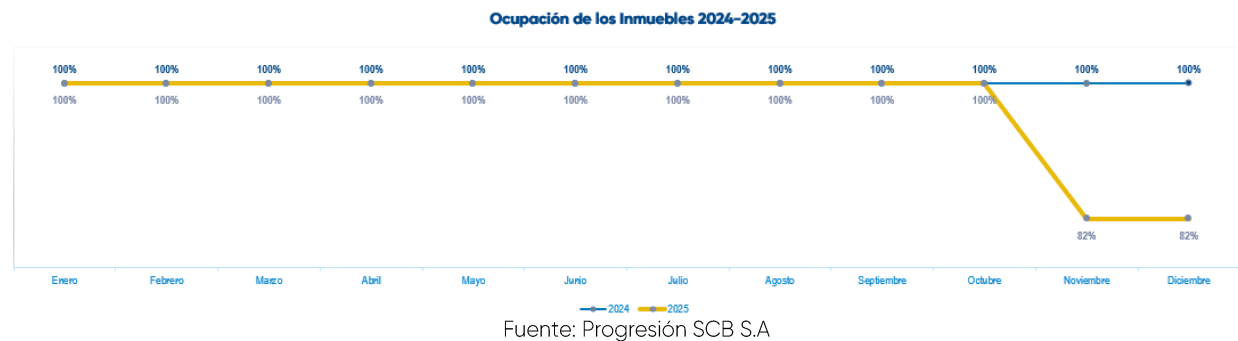
Adicional se realizó en el mes de agosto la compra del tramo VI por un valor de giro de \$3.700 Millones adicionales para una participación nueva del 30% y que a cierre de año dejó un valor razonable de \$4.146 millones

4. En febrero de 2025 se formalizó la adquisición de un local comercial ubicado en el Centro Comercial Chipchape 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 modelo de renta acordado contempla un CapRate mensual del 1% sobre el valor de adquisición, con actualización anual indexada al IPC. A corte de 31 de diciembre 2025 el inmueble tiene un valor razonable de \$1.493 Millones

"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



Con corte a diciembre 2025 la ocupación de los inmuebles del FIC Rentar II es del 82%.

Tabla 1 – Facturación por activo

Cánones de arrendamiento segundo semestre de 2024

Canon de Arrendamiento 2024	julio/24	agosto/24	septiembre/24	octubre/24	noviembre/24	diciembre/24	Total
Locales M48-P49-P50 - CC Aquarela 7%	16.762.429	11.848.125	11.047.590	12.506.683	13.685.734	22.355.513	88.206.074
Grupo UMA Arriendo	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	17.767.362	106.604.172
Grupo UMA Ventas 6%	19.759.274	21.239.351	16.322.379	24.008.180	24.067.487	22.356.461	127.753.132
Locales Davita	30.000.000	30.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	70.000.000	340.000.000
Total	84.289.065	80.854.838	115.137.331	124.282.225	125.520.583	132.479.336	662.563.378

Fuente: Progresión SCB S.A

Cánones de arrendamiento segundo semestre 2025

Canon de Arrendamiento 2025	julio/25	agosto/25	septiembre/25	octubre/25	noviembre/25	diciembre/25	Total
Locales M48- P49- P50 - CC Aquarela 7%	17.419.684	11.558.866	12.190.950	13.714.228	15.170.063	26.106.903	96.160.694
Grupo UMA Arriendo	18.691.265	18.691.265	18.691.265	18.691.265	6.230.422	0	80.995.481
Grupo UMA Ventas 6%	28.298.004	22.906.128	33.509.259	23.246.332	0	0	107.959.724
Locales Davita	40.000.000	40.000.000	105.193.548	77.000.000	77.000.000	77.000.000	416.193.548
Local Optica Colombaiana CC - Chipichappe	10.937.255	10.937.255	10.937.255	10.937.255	10.937.255	10.937.255	65.623.530
Total	115.346.208	104.093.514	180.522.277	143.589.080	109.337.739	114.044.158	766.932.976

Fuente: Progresión SCB S.A

Durante el segundo semestre de 2025, la facturación por cánones de arrendamiento del fondo mostró un crecimiento significativo frente al mismo periodo de 2024, pasando de aproximadamente \$662,6 millones a cerca de \$766,9 millones, lo que representa un incremento cercano al 16%. Este crecimiento respondió a una combinación de factores estructurales, entre los que se destacan la incorporación de activos con mayor capacidad de generación de renta, ajustes contractuales por indexación y una mejor composición del portafolio en términos de calidad de ingresos.

El mayor aporte provino principalmente de los activos ubicados en el centro comercial Chipichappe, tanto por el fortalecimiento de los ingresos de los locales existentes como por la incorporación de nuevos contratos que no estaban presentes el año anterior. Este efecto positivo compensó la salida o menor contribución de algunos activos del portafolio, reflejando una rotación natural y una gestión activa orientada a priorizar inmuebles con mejores métricas de rentabilidad y estabilidad de largo plazo. En conjunto, la evolución de la

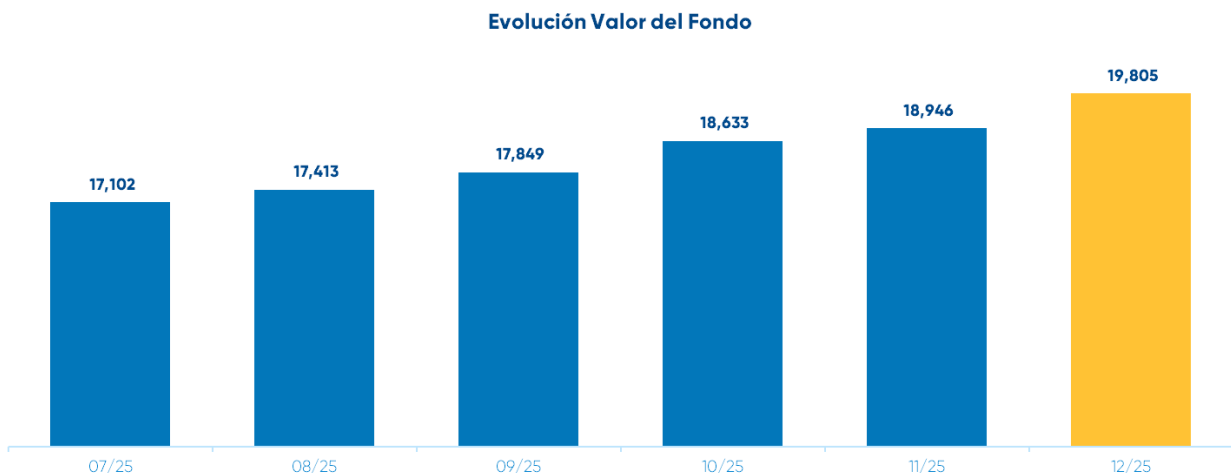
“Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito 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.

facturación confirma la capacidad del fondo para crecer ingresos recurrentes de manera orgánica y consistente, alineada con su estrategia de generación de valor basada en flujo de caja en un entorno de tasas aún exigente.

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

La evolución del valor del fondo durante el segundo semestre de 2025 evidencia un crecimiento sostenido y bien distribuido a lo largo del periodo. Entre julio y diciembre, los activos bajo administración pasaron de aproximadamente \$17.100 millones a cerca de \$19.800 millones, lo que representa un crecimiento acumulado cercano al 16% en seis meses. Este crecimiento ha venido acompañado de una ejecución activa tanto en inversión como en gestión comercial, donde los recursos ingresados se han canalizado hacia la adquisición de nuevos inmuebles o al incremento de participación en negocios con perfiles de rentabilidad atractivos, apoyados en un mayor dinamismo del canal comercial de la administradora. Al cierre de diciembre, el fondo mantiene un nivel acotado de recursos líquidos, asociado principalmente a la espera de la finalización de un nuevo proyecto de compra con una tasa interna de retorno esperada superior al 13%, consistente con la estrategia de maximizar la rentabilidad del portafolio y minimizar efectos de dilución sobre el desempeño del fondo.

Gráfica 2 – Evolución valor de fondo



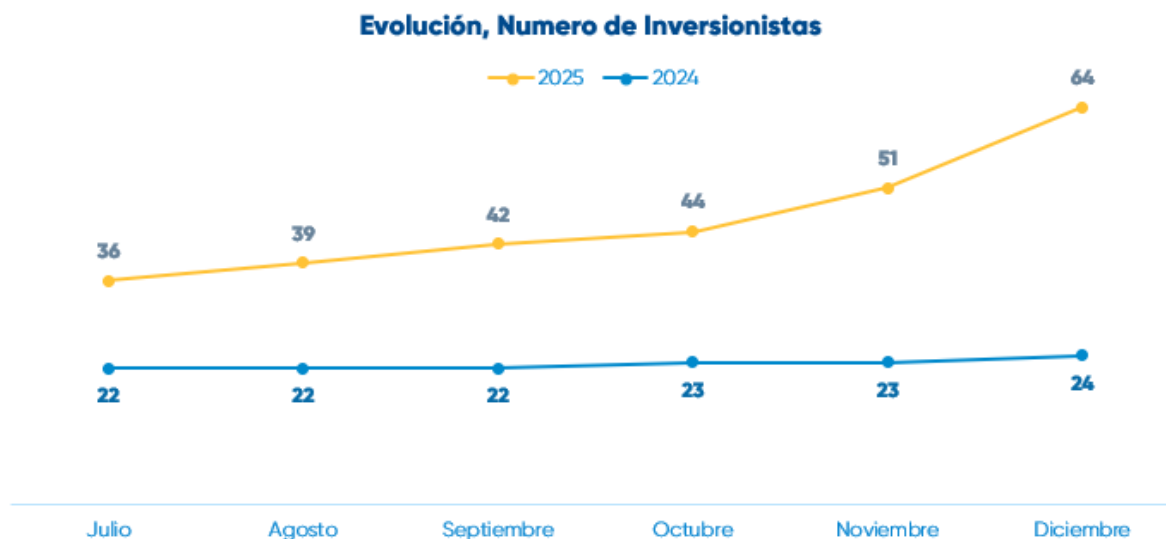
Fuente: Progresión SCB S.A.

La evolución del número de inversionistas durante el segundo semestre de 2025 refleja un proceso de crecimiento orgánico y sostenido del fondo, que se acelera de manera clara en el último trimestre del año. Mientras en 2024 la base de inversionistas se mantuvo prácticamente estable, en 2025 se observa una tendencia ascendente continua, pasando de 36 inversionistas en julio a 64 al cierre de diciembre. Este comportamiento no responde a un evento puntual, sino a una mayor visibilidad del desempeño del fondo, a la materialización de decisiones estratégicas relevantes y a una percepción más favorable del perfil riesgo-retorno por parte de los inversionistas. El incremento más marcado hacia el cierre del año sugiere un efecto de tracción asociado tanto a resultados consistentes como al

"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.

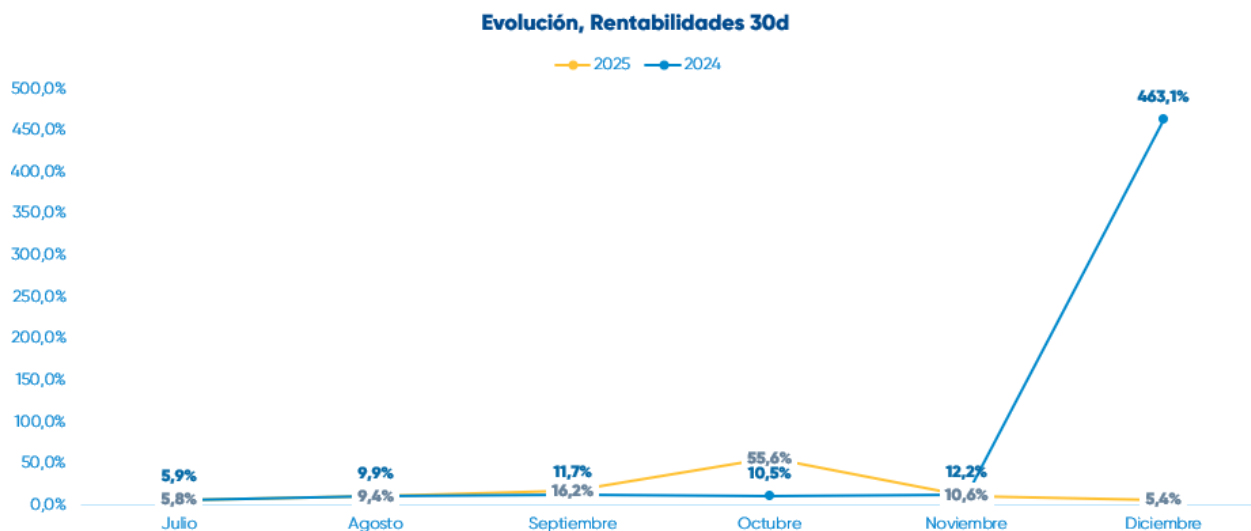
fortalecimiento del canal comercial, consolidando una base de inversionistas más amplia y diversificada.

Gráfica 3 – Evolución número de inversionistas



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 4 – Evolución rentabilidades mensuales



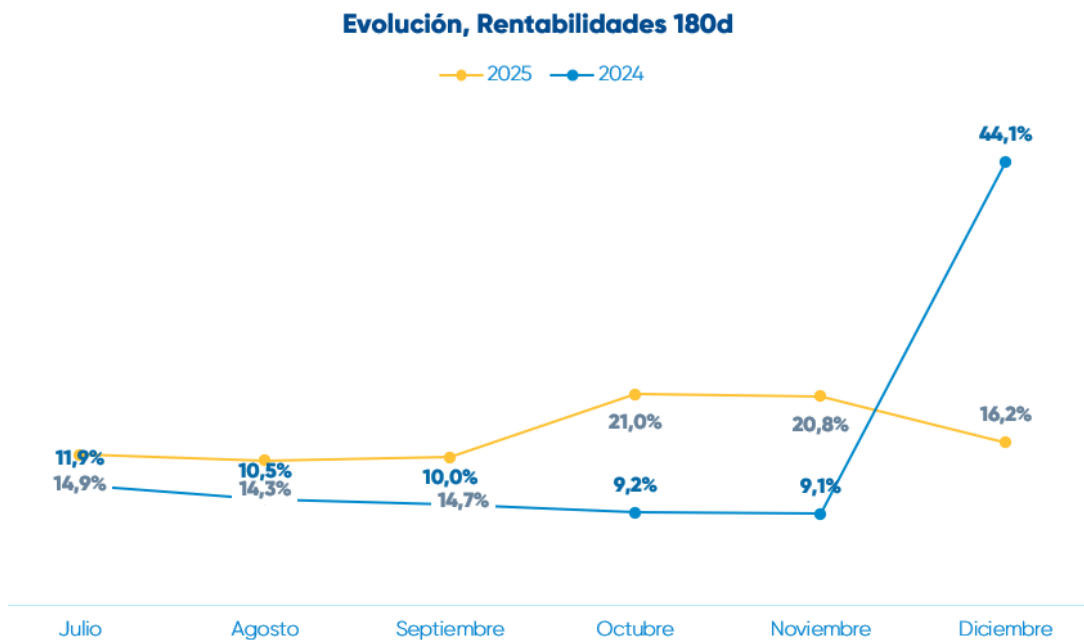
Fuente: Progresión SCB S.A.

La evolución de la rentabilidad a 30 días durante el semestre muestra un comportamiento consistente con la dinámica propia de un fondo inmobiliario, donde los movimientos más pronunciados no responden a generación recurrente de ingresos sino a eventos puntuales de valorización. En particular, el pico observado corresponde a la incorporación de

"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.

valorizaciones de activos dentro del portafolio, derivadas de actualizaciones de avalúos y ajustes de valor razonable, y no a un incremento estructural del flujo de arriendos. Este tipo de movimientos, aunque generan volatilidad temporal en la rentabilidad de corto plazo, no alteran la lectura de fondo sobre el desempeño del portafolio, el cual continúa sustentándose principalmente en la generación estable de ingresos y en una estructura de retornos consistente en el tiempo. 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



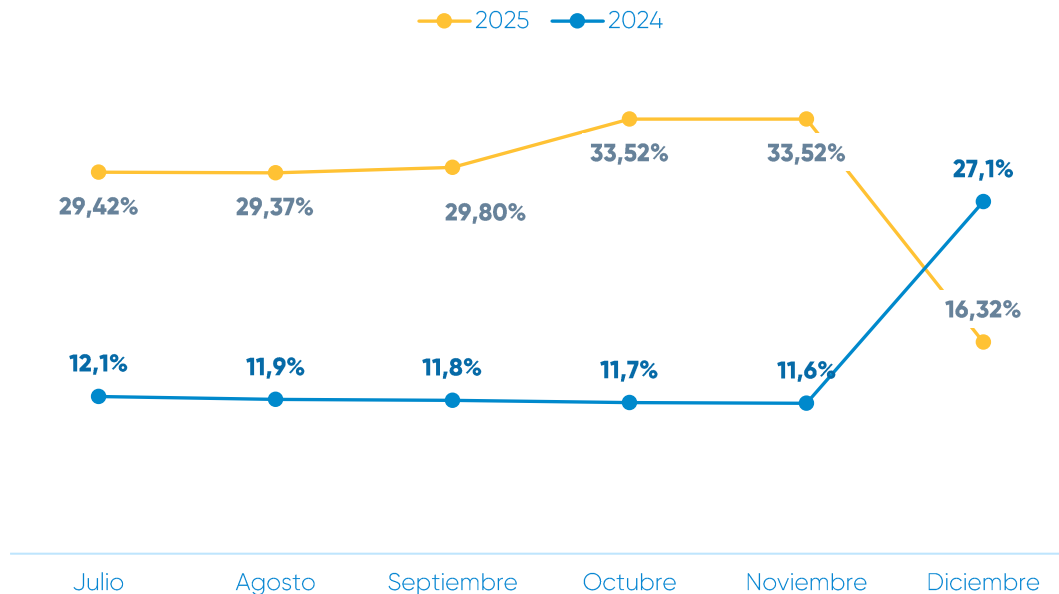
Fuente: Progresión SCB S.A.

La evolución de la rentabilidad a 180 días ofrece una lectura más estructural del desempeño del fondo, al diluir los efectos de corto plazo y reflejar de mejor manera la combinación entre generación recurrente de ingresos y valorizaciones del portafolio. Durante 2025, la rentabilidad semestral se mantuvo en un rango estable de doble dígito, con un máximo cercano al 21% en octubre y un cierre alrededor del 16% en diciembre, niveles coherentes con la estrategia del fondo y con una estructura de retornos balanceada. A diferencia de 2024, donde se observa un movimiento abrupto hacia el cierre del año explicado por un evento puntual de valorización, el comportamiento de 2025 muestra una trayectoria más ordenada y sostenible, respaldada principalmente por el flujo de arriendos y por decisiones de inversión que fortalecen la rentabilidad en el mediano plazo.

"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.

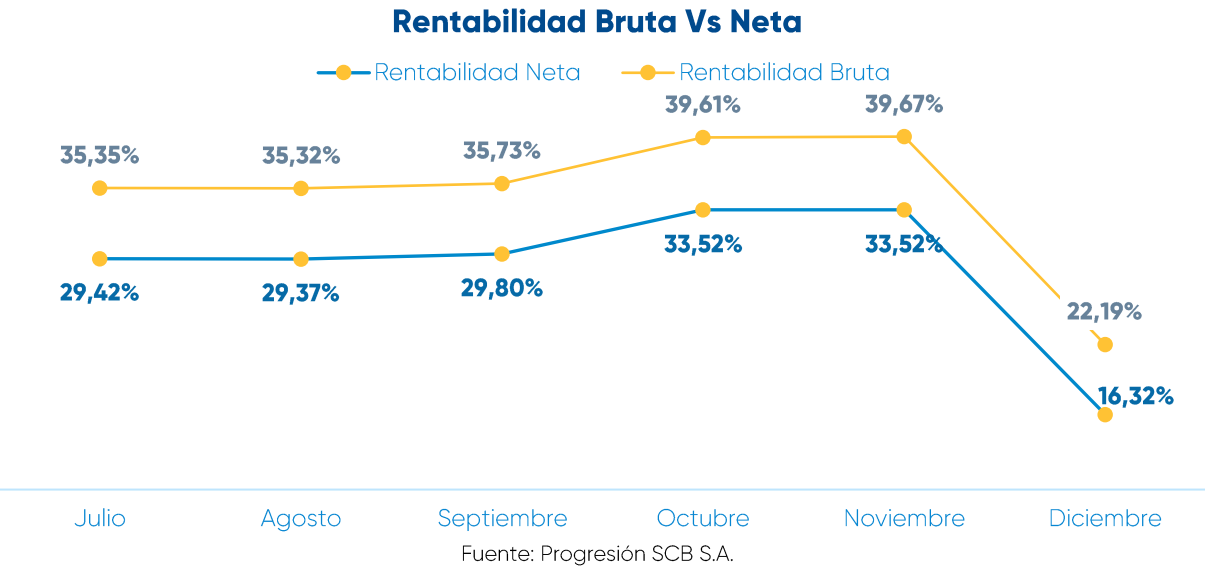
La evolución de la rentabilidad a 360 días permite una lectura clara de las diferencias entre 2024 y 2025, asociadas principalmente a la naturaleza de los eventos de valorización incorporados en cada periodo. En 2024, la rentabilidad anual estuvo fuertemente impactada por la valorización extraordinaria del activo ubicado en Paseo Villa del Río, cuyo valor pasó de aproximadamente \$2.500 millones a cerca de \$5.300 millones, como resultado de una oportunidad de compra oportunamente identificada y ejecutada por la gestión del fondo. Este evento generó una rentabilidad excepcional, no recurrente, que explica el salto observado hacia el cierre de ese año. En contraste, durante 2025 el portafolio refleja una valorización normalizada a precios de mercado, sin eventos extraordinarios de esa magnitud; aun así, el fondo mantiene rentabilidades anuales de doble dígito, consistentes y sostenibles, lo que evidencia la solidez de su generación de valor estructural.

Al contrastar el desempeño del fondo frente a su universo comparable, se evidencia una diferencia significativa y consistente en términos de rentabilidad. Mientras el promedio de la rentabilidad anual del conjunto de fondos inmobiliarios comparables se ubica alrededor del 9,6%, el FIC Rentar II cerró el año con una rentabilidad anual cercana al 16,3%, superando el promedio del mercado en aproximadamente 670 puntos básicos. Frente al segundo mejor desempeño del grupo, cuya rentabilidad anual se situó en torno al 10,4%, el fondo presentó una ventaja cercana a 590 puntos básicos. En términos semestrales, el contraste es igualmente relevante: Rentar II registró una rentabilidad cercana al 15,9%, frente a un promedio del grupo cercano al 8,7%, lo que implica una diferencia aproximada de 720 puntos básicos, y una ventaja de alrededor de 320 puntos básicos frente al segundo mejor fondo del universo comparable. Estos diferenciales confirman no solo un desempeño superior 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.

términos absolutos, sino una brecha clara y sostenida frente al resto de la oferta inmobiliaria disponible en el mercado.

Gráfica 7 – Evolución rentabilidades brutas y netas



La relación entre rentabilidad bruta y neta evidencia una estructura de costos eficiente y estable a lo largo del semestre. La mayor brecha observada en los meses con picos de valorización responde a eventos no recurrentes, sin afectar de forma material el retorno final al inversionista. Hacia el cierre del año, la normalización de valorizaciones se traduce en una convergencia ordenada entre ambas métricas, manteniéndose una rentabilidad neta anual de doble dígito. Esto confirma que los costos del fondo no diluyen la generación de valor del portafolio.

Tabla 2 – Volatilidades

Volatilidad Histórica						
Periodo	Último Mes	Últimos 6 meses	Año Corrido	Último Año	Últimos 2 Años	Últimos 3 Años
2024	47,731%	19,873%	14,218%	14,218%	10,009%	8,216%
2025	0,280%	3,812%	3,169%	3,169%	10,257%	8,380%

Fuente: Progresión SCB S.A.

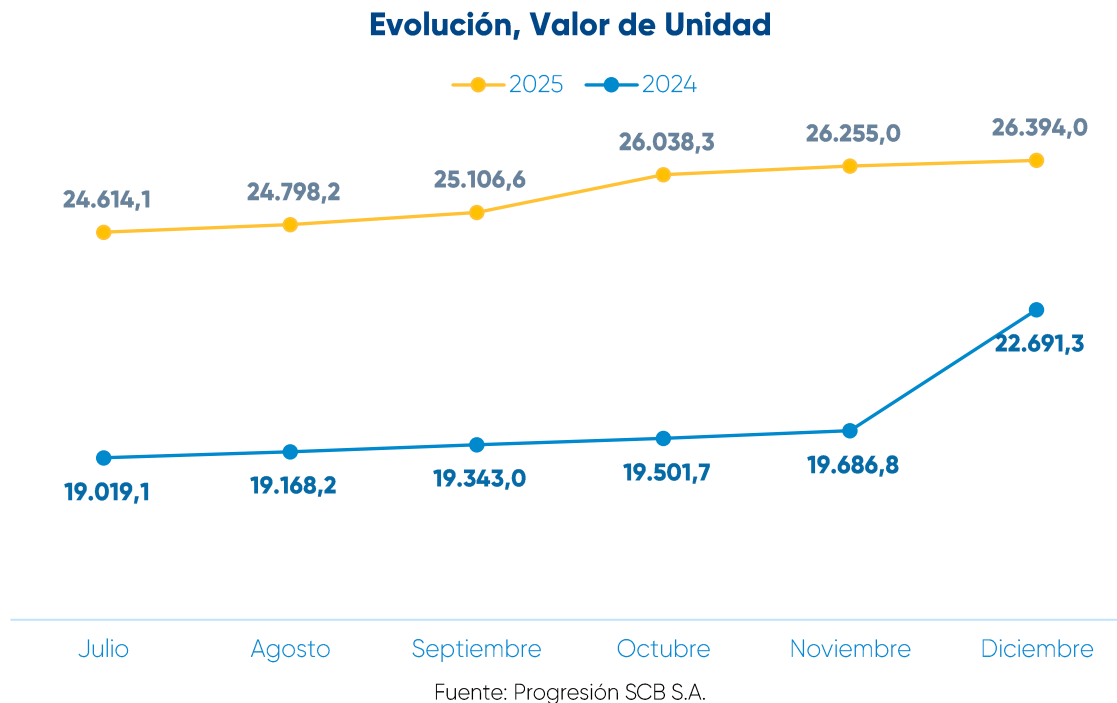
2.2. Evolución del Valor de Unidad

La evolución del valor de la unidad durante 2025 muestra una trayectoria creciente y ordenada, reflejo de una combinación consistente entre generación de ingresos, valorizaciones y una adecuada administración de liquidez. A lo largo del semestre, el valor de la unidad pasó de aproximadamente 24.614 a 26.394, evidenciando un crecimiento sostenido sin episodios de alta volatilidad. Este comportamiento contrasta con 2024, donde el ajuste más marcado hacia el cierre del año respondió a un evento puntual de valorización. 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.

conjunto, la dinámica del valor de la unidad confirma la estabilidad y calidad del desempeño del fondo en el tiempo.

Gráfica 8 – Evolución valor de unidad



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 **arriesgado**; 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 **arriesgado** 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.

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

La 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.

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

"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.

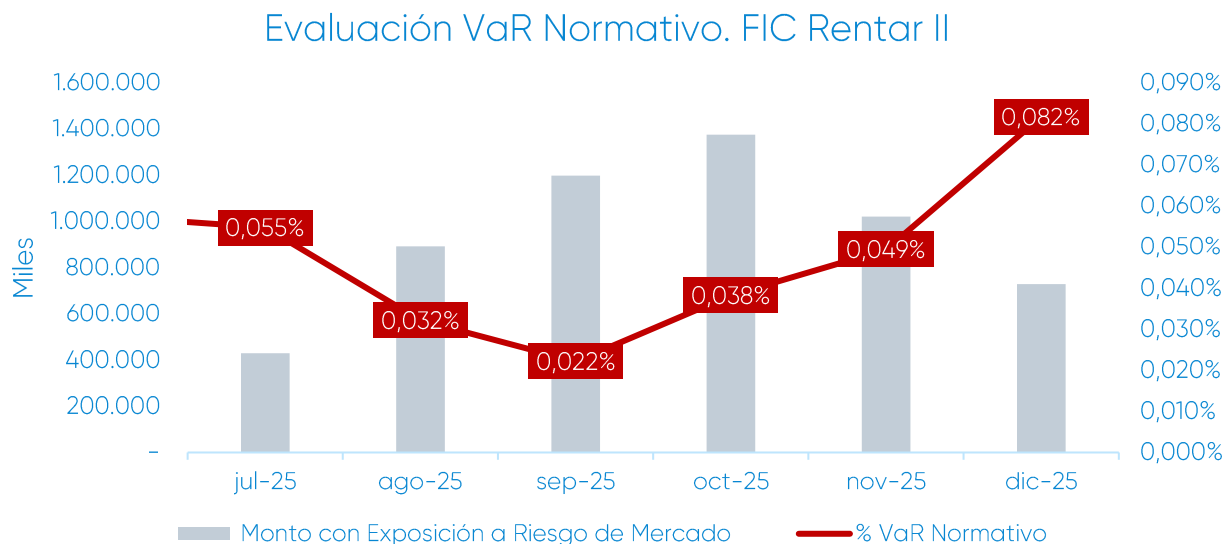
exposición moderado. Este riesgo se mitiga mediante la diversificación del portafolio y las estrategias de cobertura que se llegaren a utilizar en el mismo; para lo cual el portafolio tendrá un nivel mínimo de diversificación determinado por los límites a la inversión descritos Cláusula 2.5 del Reglamento.

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 PWPRED. 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 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.

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.

Gráfica 9 – Evolución del VaR



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.

2.3.1.2. 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.

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 año 2025 se realizaron operaciones con contrapartes que contaban con un análisis de riesgo previo.

"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.

Cumplimiento de límites del Fondo de Inversión Colectiva

A corte del 31 de diciembre de 2025 se presentaron excesos a los límites definidos en el reglamento del Fondo en cuanto a la inversión mínima en activos admisibles en los meses de julio y agosto. Se destaca que se efectúa un monitoreo diario del cumplimiento de estos límites reglamentarios del Fondo a través de la Vicepresidencia de Riesgos.

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.

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 segundo semestre del año 2025, se presentó un evento de riesgo operacional para el fondo FIC Rentar II, el cual no generó impacto en el estado de resultados de la sociedad

"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.

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.

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, 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.

"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.

- 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.

Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LA/FT)

El riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (LA/FT) corresponde a la posibilidad de que los activos del Fondo sean utilizados para dar apariencia de legalidad a recursos provenientes de actividades ilícitas o para la canalización de recursos destinados a la financiación de actividades terroristas.

En este contexto, la Sociedad continúa ejecutando y fortaleciendo el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo (SARLAFT), con el propósito de garantizar su adecuado funcionamiento y cumplimiento de los requerimientos normativos aplicables, abarcando la totalidad de las operaciones realizadas por los clientes y usuarios del Fondo.

En nivel de exposición del fondo a este riesgo es **MODERADO**

En desarrollo de su objeto social, la Sociedad ha adoptado de manera integral el SARLAFT, en concordancia con la naturaleza de sus operaciones, el perfil de riesgo y el tamaño de la entidad, dando cumplimiento a lo establecido en el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero y en el Capítulo IV, Título IV, Parte I de la Circular Básica Jurídica, así como a las recomendaciones y mejores prácticas nacionales e internacionales en la materia.

Como parte de este sistema, se han definido e implementado políticas, procedimientos y controles orientados a la adecuada administración del riesgo LA/FT, los cuales incluyen, entre otros aspectos: el conocimiento del cliente y de sus operaciones, la segmentación de los factores de riesgo (clientes, productos, canales y jurisdicciones), la gestión del riesgo mediante matrices de riesgo, el monitoreo transaccional, la capacitación continua al personal y la gestión de alertas, así como la identificación, análisis y reporte de operaciones inusuales y sospechosas.

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

Durante el cuarto trimestre de 2025, se llevaron a cabo diversas actividades orientadas a la prevención del riesgo LA/FT, entre las cuales se destacan la capacitación de inducción a nuevos colaboradores y el refuerzo al personal existente mediante la divulgación de información relevante, noticias especializadas y material informativo relacionado con el SARLAFT. Asimismo, se realizó la validación de la documentación de los clientes nuevos, de aquellos que actualizaron su información, de las contrapartes de la Sociedad, de los fondos administrados y de los proveedores, mediante la aplicación de procesos de debida diligencia, verificación documental, cruces en listas restrictivas y de control, consultas en motores de búsqueda especializados en LA/FT y el cumplimiento de las políticas y lineamientos definidos por la Junta Directiva de la Sociedad.

3. Informe de cumplimiento

Al cierre del segundo semestre de 2025, se dio cumplimiento a la totalidad de los límites establecidos en el reglamento del Fondo, en materia de concentración por tipo de activo (mínimo 75% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo 60%). No obstante, durante el mes de junio se presentó un exceso temporal frente al porcentaje mínimo requerido en activos principales inmobiliarios y en Bancos y/o Compañías de Financiamiento, derivado de movimientos operativos propios del Fondo. Dicha situación fue identificada y gestionada oportunamente, con una normalización prevista dentro del período siguiente, en línea con la ejecución de nuevas operaciones del portafolio y conforme a los lineamientos establecidos en el reglamento.

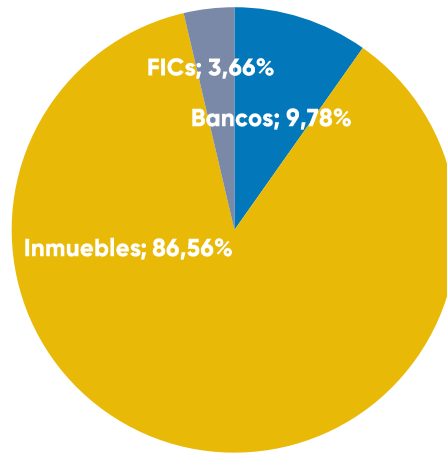
Composición del Portafolio

La composición del portafolio al cierre de 2025 refleja una consolidación clara del enfoque inmobiliario del fondo frente al año anterior, con un incremento en la participación de inmuebles dentro del total de activos y una reducción relativa de las posiciones en instrumentos líquidos y financieros. Este ajuste responde a una estrategia deliberada de profundización en activos reales generadores de renta, alineada con el buen desempeño observado y con la capacidad del fondo de originar oportunidades atractivas en el segmento inmobiliario. Al cierre del año, el portafolio mantiene un porcentaje acotado de liquidez, explicado principalmente por la existencia de un negocio en proceso de estructuración cuya etapa de desembolso y registro aún no se ha completado. Esta operación, que viene siendo trabajada desde mayo de 2025, representa una oportunidad relevante para el fondo, tanto en términos de rentabilidad como de diversificación del portafolio, y se espera que quede finalizada durante el primer bimestre de 2026. En este sentido, la liquidez observada al cierre no responde a una postura defensiva, sino a una gestión activa del capital orientada a ejecutar inversiones de calidad sin diluir la rentabilidad del fondo.

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

Gráfica 10 – Composición del portafolio II Semestre 2025

Composición del Portafolio 31-12-2025



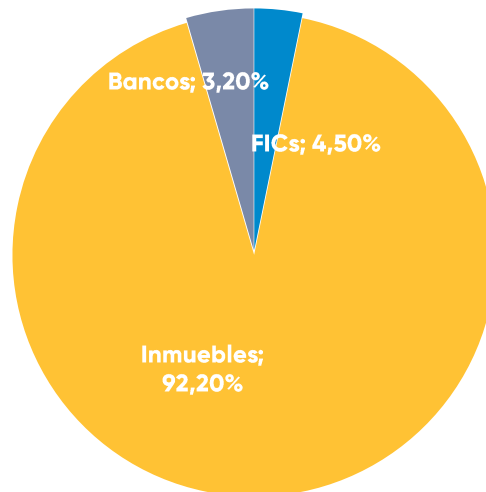
Fuente: Progresión SCB S.A.

En comparación con el cierre de 2024, el portafolio de 2025 presenta una mayor participación relativa de liquidez y activos financieros, mientras que el peso de los inmuebles se reduce de manera transitoria. Este cambio responde principalmente al ingreso de nuevos recursos provenientes de inversionistas recientes, los cuales incrementaron los activos bajo administración durante el año. Dichos recursos se mantienen de forma temporal en instrumentos líquidos mientras se destinan a la adquisición de nuevos activos inmobiliarios, en línea con la estrategia del fondo de ampliar y fortalecer su portafolio. La composición de 2025 refleja así una etapa intermedia del ciclo de inversión, orientada a ejecutar nuevas oportunidades sin diluir la rentabilidad estructural del fondo.

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

Gráfica 11 – Composición del portafolio II Semestre 2024

Composición Portafolio 31-12-2024



Fuente: Progresión SCB S.A.

Portafolio de Inmuebles

La composición de las principales inversiones del fondo evidencia una concentración deliberada en activos inmobiliarios estratégicos, con una participación relevante en proyectos que combinan generación de flujo estable y potencial de valorización. Los mayores pesos del portafolio se concentran en activos comerciales consolidados y en participaciones significativas dentro de estructuras inmobiliarias con buen desempeño operativo, lo que permite capturar eficiencias de escala y mayor control sobre la generación de ingresos. Complementariamente, la exposición residual a instrumentos financieros y depósitos bancarios responde a una gestión táctica de liquidez, orientada a soportar la operación del fondo y a facilitar la ejecución de nuevas inversiones. En conjunto, esta composición refleja un portafolio enfocado en calidad de activos, con diversificación funcional y una estructura coherente con la estrategia de rentabilidad y crecimiento del fondo.

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

Tabla 3 – Portafolio de inversiones

Principales Inversiones del FIC	Ponderación
CC PASEO VILLA DEL RIO L-212A	26,94%
32.43% FA-166 JOSE ANTONIO C	22,80%
30.00% FA-166 JOSE ANTONIO CUBILLOS	20,83%
BANCO COOMEVA	8,68%
LOCAL 8-220 CENTRO COMERCIAL CHIPICHAPE	7,65%
CREDICORP CAPITAL	3,66%
LOCAL M48 C.C. AQUARELA	3,46%
LOCAL P49 C.C. AQUARELA	2,44%
LOCAL P50 C.C. AQUARELA	2,44%
BANCOLOMBIA	1,03%
BANCO BBVA COLOMBIA	0,07%
BANCO COLPATRIA	0,01%

Fuente: Progresión SCB S.A.

La reducción observada en el plazo promedio y en la duración del portafolio entre 2024 y 2025 responde principalmente a un mayor nivel de liquidez al cierre del año, asociado al ingreso de nuevos recursos y a inversiones que aún se encuentran en proceso de desembolso y registro. Este componente líquido, de carácter transitorio, tiende a diluir el plazo promedio del portafolio sin modificar el horizonte estructural de las inversiones inmobiliarias. En este sentido, el ajuste en duración no obedece a un cambio en la estrategia de largo plazo del fondo, sino a una gestión activa del capital previa a la ejecución de nuevas adquisiciones.

Tabla 4 – Plazo promedio del portafolio

Periodo	Plazo Promedio Con Disponible		Plazo Promedio Sin Disponible		Duración
	Días	Años	Días	Años	Años
2024	6702,283	18,362	6927,076	18,978	18,978
2025	5945,541	16,289	6589,810	18,054	18,054

Fuente: Progresión SCB S.A.

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

Tabla 5 – Inversiones por plazo

inversiones por plazo	II Semestre 2024	II Semestre 2025
1-180 días	4,67%	13,44%
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	95,33%	86,56%

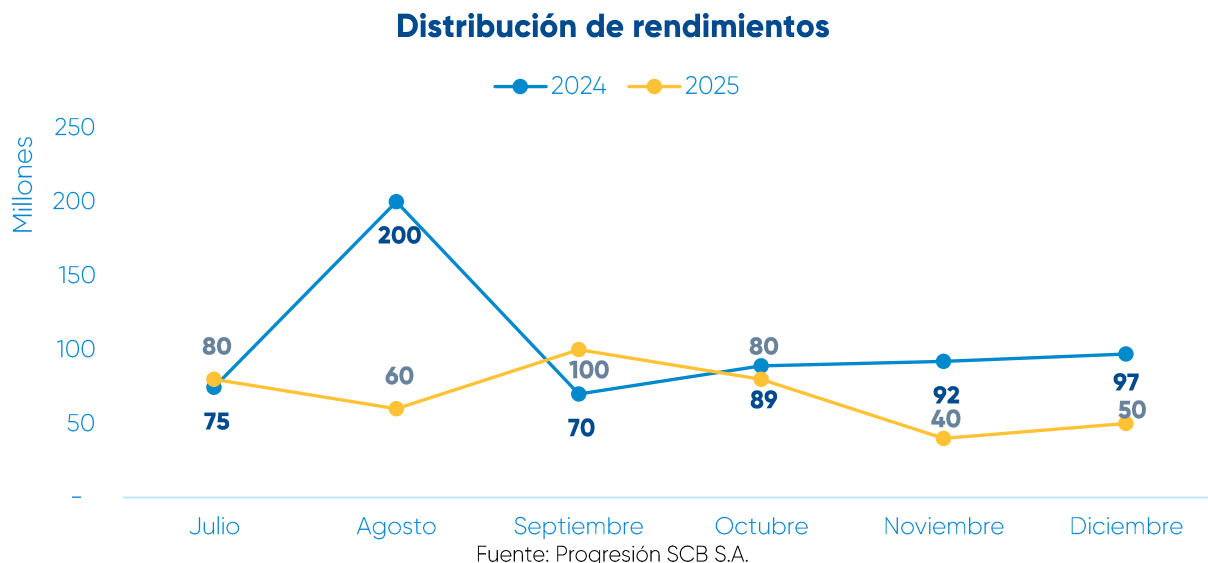
Fuente: Progresión SCB S.A.

"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.

4. Distribución rendimientos

La distribución de rendimientos durante el semestre refleja ajustes operativos puntuales dentro del portafolio. En particular, se observa un impacto asociado a la ejecución de obras asumidas en el proyecto PA José Cubillos, así como un aumento en recursos destinados a inversión, lo que generó variaciones temporales en los flujos durante algunos meses. Adicionalmente, en noviembre y diciembre se evidencia una menor generación de rendimientos como consecuencia de la salida del arrendatario Grupo UMA del activo ubicado en Paseo Villa del Río. Estos efectos, de carácter transitorio, no alteran la capacidad estructural del fondo de generar ingresos recurrentes.

Gráfica 12 – Distribución de rendimientos



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:

- 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.

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

Tabla 6 – Balance general

Balance General en Miles de Pesos	31 diciembre 2025	%	31 diciembre 2024	%	2025/2024
TOTAL ACTIVO	19.898.958	100%	15.799.074	100%	26%
Activo coriente	2.681.793	13,48%	1.408.721	8,92%	90,37%
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.944.962	9,77%	506.348	3,20%	284,12%
Inversiones y operaciones con derivados	728.626	3,66%	704.371	4,46%	3,44%
Cuentas por cobrar	8.204	0,04%	198.002	1,25%	-95,86%
Activo no corriente	17.217.166	86,52%	14.390.352	91,08%	19,64%
Propiedades de Inversión	17.217.166	86,52%	14.390.352	91,08%	19,64%
TOTAL PASIVO	93.773	100%	156.084	100%	-40%
Pasivo corriente	92.418	98,56%	154.735	99,14%	-40,27%
Aportes por devolver	1.704	1,82%	-	0,00%	100,00%
Cuentas comerciales por pagar	45.319	48,33%	33.139	21,23%	36,75%
Pasivos por impuestos corrientes	39.088	41,68%	43.267	27,72%	-9,66%
Acreedores varios	6.307	6,73%	78.329	50,18%	-91,95%
Pasivo no corriente	1.355	1,44%	1.349	0,86%	0,44%
Otros Pasivos	1.355	1,44%	1.349	0,86%	0,44%
PATRIMONIO	19.805.186	100%	15.642.990	100%	27%
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	19.805.186	100%	15.642.990	100%	26,61%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	19.898.958		15.799.074		

Fuente: Progresión SCB S.A

El activo del Fondo al cierre de 2025 presentó un valor de \$19.898.958, el cual registró un incremento del 26,4 % frente al presentado al cierre de 2024 por valor de \$15.799.074, 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 chipichape durante abril del presente año.

Las principales variaciones fueron las siguientes:

- Efectivo y equivalentes de efectivo presento un aumento de \$1.438.614, equivalente a un 284%, al pasar de \$506.348 en 2024 a \$1.944.962 en 2025, principalmente por la venta de uno de los activos del Fondo y el adecuado manejo de los recursos líquidos durante el período.
- Cuentas por cobrar disminuyeron en \$189.798, lo que representa una reducción del 96 %, pasando de \$198.002 en diciembre de 2024 a \$8.204 en diciembre de 2025, reflejando una gestión eficiente en el recaudo de saldos pendientes con clientes.
- Propiedades de inversión aumentaron en \$2.826.814, correspondiente a un crecimiento del 19,6 %, al pasar de \$14.390.352 en 2024 a \$17.217.166 en 2025, como resultado de la adquisición de un nuevo local durante el año.

"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.

Por otro lado, las cuentas por pagar registraron una disminución del 40% respecto al 31 de diciembre de 2024, pasando de \$156.084 a \$93.773, Esta reducción refleja que el Fondo ha cancelado parte de sus obligaciones con proveedores y/o acreedores, utilizando recursos propios, lo que implica una salida de efectivo en el período.

Para el cierre de diciembre 2025 el Fondo presento un patrimonio \$19.805.186 el cual representa un incremento del 27% con respecto al cierre del año anterior el cual fue de \$15.642.990 como consecuencia de la valorización de los activos del Fondo.

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

- a. Los ingresos del Fondo se constituyen por las valorizaciones diarias de 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.
- b. Los gastos de Fondo corresponden a los estipulados en el reglamento del Fondo y los cuales se describen a continuación:
 1. El costo del contrato de depósito y custodio de los valores que emite el Fondo, así como lo que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva.
 2. La remuneración de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva.
 3. Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ellos haya lugar.
 4. 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.
 5. El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.
 6. Los pagos por obras, mantenimiento y reparación de los inmuebles, las mejoras necesarias y los demás gastos asociados a las mismas.
 7. 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.
 8. 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.
 9. 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.
 10. 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.
 11. 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 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.

12. 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 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.
 13. 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.
 14. Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionadas con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.
 15. Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello.
 16. Los gastos asociados a la liquidación del Fondo.
 17. 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.
 18. 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.
 19. 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.
 20. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo de inversión colectiva.
- c. La comisión de administración del Fondo se estable 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 en Miles de Pesos	31 diciembre 2025	%	31 diciembre 2024	%	2025/2024
TOTAL INGRESOS OPERACIONALES	3.487.154	100%	3.921.936	100%	-11%
Ingresos por valoración de inmuebles	1.824.228	52,31%	2.504.530	63,86%	-27,16%
Ingresos por arrendamientos	1.531.578	43,92%	1.260.072	32,13%	21,55%
Ingresos por rendimientos financieros	87.051	2,50%	131.373	3,35%	-33,74%
Ingresos por rendimientos en fics	44.298	1,27%	25.961	0,66%	70,63%
TOTAL GASTOS OPERACIONALES	877.179	100%	518.649	100%	69%
Gastos por servicios de administración	28.321	3,23%	2.681	0,52%	956,43%
Gastos por comisiones de administración	442.126	50,40%	351.924	67,85%	25,63%
Gastos legales	91.640	10,45%	105	0,02%	87593,56%
Gastos por honorarios	83.773	9,55%	52.652	10,15%	59,11%
Gastos por impuestos y tasas	119.311	13,60%	102.241	19,71%	16,70%
Gastos por seguros	20.939	2,39%	1.754	0,34%	1093,83%
Gastos por mantenimiento y reparaciones	68.929	7,86%	-	0,00%	0,00%
Gastos diversos	22.141	2,52%	7.293	1,41%	203,61%
GANANCIAS Y PÉRDIDAS	2.609.976	100%	3.403.287	100%	-23%

Fuente: Progresión SCB S.A

Al cierre de 31 de diciembre 2025 se registraron ingresos por valor de \$3.487.154 lo cual representa una disminución del 11% en comparación a los ingresos generados al 31 de diciembre 2024 que fueron de \$3.921.936, representados en; la disminución en valoración de los inmuebles en un 27%, un aumento en los cánones de arrendamientos en 22%, y disminución en los rendimientos generados por los recursos invertidos en cuentas de ahorro , sumados a los rendimientos generados por Fondos de inversión colectiva.

Los gastos operacionales para diciembre 2025 fueron de \$877.179 en comparación con el año anterior estos incrementaron en un 69% esto se debe a:

- Aumento en servicios de administración e intermediación debido al aumento en custodia de valores que se afectó en el año.
- Aumento en las comisiones en un 26% Este incremento puede estar relacionado con un mayor nivel de activos administrados.
- Mantenimiento y reparaciones en un 100% debido a los mantenimientos realizados las propiedades que se tienen en el Fondo.
- Legales en 10% debido a los honorarios recibidos en servicios jurídicos y cumplimiento de normativa en el periodo debido a la venta y compra de inmuebles en el año.
- Impuestos el incremento en la cuenta de impuestos y tasas frente al periodo anterior evidencia un mayor gasto por cargas tributarias y gravámenes aplicables al Fondo.

Para 31 de diciembre 2025 el Fondo genera una disminución a la ganancia del 23% por valor de \$2.609.976 en comparación al 2024 el cual fue de \$3.403.287 derivado principalmente por las valoraciones en los ingresos operativos.

"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.

6. Modificaciones al Reglamento

El 7 de abril de 2025 entraron en vigencia las modificaciones efectuadas al reglamento, orientadas a armonizar su contenido con la normatividad vigente. En esta actualización se incorporó la política de inversión relacionada con la gestión de riesgos ASG.

Posteriormente, el 14 de agosto de 2025 entraron en vigencia nuevas modificaciones al reglamento, igualmente de carácter formal. Esta actualización obedeció al cambio en la clasificación del perfil de riesgo, que pasó de "alto" a "arriesgado".

Frente a esta modificación, es importante resaltar que, al tratarse de una reclasificación meramente terminológica, no implica alteración alguna de las condiciones actuales del producto, ni modifica el nivel de riesgo asumido por los inversionistas. Tampoco afecta las políticas de inversión de cada fondo. Su propósito principal es asegurar consistencia con las políticas y manuales internos adoptados por la entidad y mantener uniformidad en la información suministrada a los inversionistas.

Adicionalmente, el 29 de septiembre de 2025 entró en vigencia una modificación mediante la cual se ajustó la redacción de las cláusulas 2.2.2 y 2.3.3. El objetivo de este cambio fue establecer de manera expresa que el Fondo podrá invertir en Fondos Abiertos sin pacto de permanencia, siempre que estos cumplan con las condiciones previstas para ser considerados Fondos del Mercado Monetario, según lo dispuesto en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia. Dicho ajuste atiende recomendaciones formuladas por esta Superintendencia respecto de los activos aceptables para la inversión de los fondos de inversión colectiva inmobiliarios.

Finalmente, se precisa que ninguno de estos cambios implica una modificación a la política de inversión del Fondo, ni genera afectación alguna sobre los derechos económicos de los inversionistas.

7. Información relevante

El Fondo de Inversión Colectiva Rentar II celebró la operación de compraventa/cesión del 30,00% 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 \$3,700,000.000.

Para el segundo 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

"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.

vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC) del inmueble.

Transacciones con Partes Relacionadas

Al cierre de diciembre 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 31/12/2025	Inversión parte relacionada	Participación
Relacionados		6.338.931.273	32,01%
Sociedad Administradora	\$ 19.805.181.918	186.370.679	0,94%

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.