

INFORME DEL REVISOR FISCAL

A los Inversionistas de

Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II
Administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A.

INFORME SOBRE LA AUDITORÍA DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Opinión

He auditado los estados financieros del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II (en adelante “El Fondo”), administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (en adelante “La Compañía”), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los estados de resultados, de cambios en el patrimonio y de flujos de efectivo terminados por el año terminado en esa fecha y las notas a los estados financieros, que incluyen un resumen de las políticas contables más significativas y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025, el resultado de sus operaciones, los cambios en el patrimonio y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Fundamento de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros. Soy independiente del Fondo, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores incluido en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros y he cumplido con mis demás responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para proporcionar una base razonable para expresar mi opinión.

Asuntos clave de auditoría

Los asuntos clave de la auditoría son aquellos asuntos que según mi juicio fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros de la Compañía, en el año terminado el 31 de diciembre de 2025. Los asuntos se abordaron en el contexto de la auditoría de estados financieros en su conjunto y en la formación de la opinión sobre estos, y no expreso una opinión por separado sobre los asuntos clave de auditoría. A continuación, los describo:

Asuntos clave de auditoría	Respuesta del auditor
<p>Estimación sobre las Propiedades de Inversión</p> <p>Como se indica en la nota 10 y 13 a los estados financieros al 31 de diciembre de 2025, se presenta unas propiedades de inversión por \$17.217 millones y una ganancia en valoración de las propiedades de inversión por \$1.822 millones, las cuales corresponden a valoraciones realizadas por un Proveedor de Precios con base en el método de ingresos que tienen cierto grado de subjetividad.</p> <p>En consecuencia, la estimación y presentación a los inversionistas de las propiedades de inversión y rentabilidades puede cambiar en el tiempo por el comportamiento de mercado.</p>	<p>Para resolver esta cuestión clave de auditoría, he realizado los siguientes procedimientos, sin encontrar excepciones:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Validación de la resolución por medio de la cual se otorgó el certificado de autorización por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia del tercero como proveedores de precios para la valoración. • Verificar que la valoración incluya los indicadores, bases y metodología utilizados para la determinación del valor razonable. • Evaluar el posible conflicto de interés o influencia de otros en el juicio profesional del experto. • Verificación del registro contable correspondiente.

Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo en relación con los estados financieros

La administración es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) autorizada por el Consejo de Normas

Internacionales de Contabilidad (IASB por su sigla en inglés) y demás normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno y los sistemas de administración de riesgos que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables que sean razonables.

En la preparación de los estados financieros, la Administración es responsable de evaluar la capacidad del Fondo para continuar como empresa en funcionamiento, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con la empresa en funcionamiento y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la Administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa realista.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables por la supervisión del proceso de información financiera del Fondo y del cumplimiento con las disposiciones legales y estatutarias aplicables, tributarias, laborales y demás normas establecidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros considerados como un todo, están libres de error material, ya sea por fraude o por error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable significa un alto grado de seguridad, pero no garantiza de que una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detecte un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría; así mismo:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error, diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.

- Obtengo conocimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean adecuados en función de las circunstancias y no con la finalidad de expresar una opinión sobre la eficacia del control interno del Fondo.
- Evalué lo apropiado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y la correspondiente información revelada por la Administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la Administración, del principio contable de negocio en marcha y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o condiciones que pueden generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de ser una empresa en funcionamiento.
- Evalué la presentación general, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluyendo la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.
- Comunico a los responsables del gobierno de la Compañía, entre otros asuntos, el alcance y oportunidad planeados de la auditoría y sus resultados significativos, así como cualquier deficiencia significativa en el control interno, si la hubiere, identificada durante la auditoría.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024, se presentan para fines de comparación, fueron auditados por otro auditor vinculado a Moore Assurance S.A.S. y en su informe de fecha 26 de febrero de 2025, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

De acuerdo con el alcance de mi responsabilidad como revisor fiscal, informo que la Compañía ha llevado la contabilidad del Fondo conforme a las normas legales y a la técnica contable; las operaciones registradas en los libros auxiliares de contabilidad del Fondo y los actos de los administradores de la Compañía se ajustan al

reglamento

del Fondo, la correspondencia y los comprobantes de las cuentas del Fondo se llevan y se conservan debidamente.

Con base en la evidencia obtenida en desarrollo de mi revisoría fiscal, durante el año 2025, en mi concepto, nada ha llamado mi atención que me haga pensar que no existen o no son adecuadas las medidas de control interno contable, de conservación y custodia de los bienes del Fondo o de terceros que estén en su poder.



Lina Paola Martínez Bello
Revisor Fiscal Suplente
Tarjeta Profesional No 246582-T
Miembro de Moore Assurance S.A.S.

27 de febrero de 2026

CERTIFICACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

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

Hemos preparado bajo nuestra responsabilidad, los estados financieros correspondientes al periodo terminado el 31 de diciembre de 2025, los cuales comprenden: el estado de situación financiera, el estado de resultado integral, el estado de cambios en el patrimonio y el estado de flujos de efectivo. Estos han sido elaborados conforme a las normas contables vigentes en Colombia (Ley 1314 de 2009, Decreto 2420 de 2015 y demás disposiciones aplicables), que incorporan las Normas Internacionales de Información Financiera para el Grupo 1. Asimismo, hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en dichos estados financieros, los cuales han sido preparados con base en la información tomada fielmente de los libros contables.

Bogotá, febrero 27 de 2026.



Johan Ferney Contreras Torres
CC. 1018424109
RL. Progresion Sociedad Comisionista De Bolsa
NIT. 890931609

Firma Electrónica
2026-02-26 07:23:34 -05:00

JOHAN FERNEY CONTRERAS TORRES
Representante Legal



Jose Andres Martinez Peña
CC. 1022996996

Firma Electrónica
2026-03-03 18:20:13 -05:00

JOSÉ ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA
Contador
T.P. 280789 – T

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

	Nota	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
ACTIVOS			
Activo corriente			
Efectivo y equivalentes de efectivo	9	\$ 2.673.588	\$ 1.210.720
Cuentas por cobrar	10	8.204	198.002
Total activo corriente		2.681.792	1.408.722
Activo no corriente			
Propiedades de inversión	11	17.217.166	14.390.352
Total activo no corriente		17.217.166	14.390.352
Total Activos		19.898.958	15.799.074
PASIVOS			
Pasivo corriente			
Cuentas por pagar	12	91.489	151.905
Pasivos por impuesto corriente	12	932	2.830
Otros pasivos	12	1.355	1.349
Total pasivo corriente		93.776	156.084
Total Pasivos		93.776	156.084
PATRIMONIO			
Activos netos atribuibles a inversionistas adherentes	13	19.805.182	15.642.990
Patrimonio atribuible a los inversionistas		19.805.182	15.642.990
Total Patrimonio		19.805.182	15.642.990
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO		\$ 18.898.958	\$ 15.799.074

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.



Johan Ferney Contreras Torres
CC. 1018424109
RL. Progresion Sociedad Comisionista De Bolsa
NIT. 890931609

Firma Electrónica
2026-02-28 07:23:35 -05:00

JOHAN FERNEY CONTRERAS TORRES
Representante Legal



Jose Andres Martinez Peña
CC. 1022996996

Firma Electrónica
2026-03-03 18:20:13 -05:00

JOSÉ ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA
Contador
T.P. 280789 – T



Lina Paola Martinez Bello
CC. 1077973773

Firma Electrónica
2026-03-02 06:39:09 -05:00

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.
ESTADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL
(Expresado en miles de pesos colombianos)

	Nota	Por los años terminados al:	
		31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Ingresos de actividades ordinarias	14	\$ 1.533.792	\$ 1.260.072
Valoración de propiedades de inversión	14	1.822.004	2.504.521
Ganancia bruta		3.355.796	3.764.593
Gastos financieros, de operación y administración	15	(877.178)	(518.649)
Resultado de actividades de operación		2.478.618	3.245.944
Ingresos financieros	14	131.349	157.335
Otros ingresos	14	9	8
Resultado del ejercicio atribuible a los inversionistas		2.609.976	3.403.287
Resultado integral total del ejercicio atribuible a los inversionistas		\$ 2.609.976	\$ 3.403.287

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.



Johan Ferney Contreras Torres
CC. 1018424109
RL Progresion Sociedad Comisionista De Bolsa
NIT. 890931609

Firma Electrónica
2025-02-28 07:23:35 -05:00

JOHAN FERNEY CONTRERAS TORRES
Representante Legal



Jose Andres Martinez Peña
CC. 1022996996

Firma Electrónica
2025-02-03 18:20:13 -05:00

JOSÉ ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA
Contador
T.P. 280789 – T



Lina Paola Martinez Bello
CC. 1077973773

Firma Electrónica
2025-02-02 06:39:09 -05:00

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

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
(Expresado en miles de pesos colombianos)**

	Por los años terminados al:	
	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Actividades de operación		
Resultado del ejercicio atribuible a los inversionistas	\$ <u>2.609.976</u>	\$ <u>3.403.287</u>
Ajustes para conciliar la ganancia del periodo con el efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación:		
Valor razonable propiedades de inversión	(1.822.004)	(2.504.521)
Cambios en activos y pasivos:		
Cuentas por cobrar	189.798	(147.992)
Propiedades de inversión	(1.004.810)	(2.485.848)
Cuentas por pagar	(60.416)	112.487
Pasivos por impuesto corriente	(1.898)	(370)
Pasivos por otros pasivos	6	1.349
Cambios en el patrimonio		
Participaciones de los inversionistas del Fondo	1.552.216	(1.080.124)
Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación	<u>1.462.868</u>	<u>(2.701.732)</u>
Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo	<u>1.462.868</u>	<u>(2.701.732)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del ejercicio	1.210.720	3.912.452
Efectivo y equivalentes al efectivo al final del ejercicio	<u>\$ 2.673.588</u>	<u>\$ 1.210.720</u>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.



Johan Ferney Contreras Torres
C.C. 1018424109
RL. Progresion Sociedad Comisionista De Bolsa
NIT. 890931609

Firma Electrónica
2025-02-28 07:23:35 -05:00

JOHAN FERNEY CONTRERAS TORRES
Representante Legal



Jose Andres Martinez Peña
C.C. 1022996996

Firma Electrónica
2025-03-03 18:20:14 -05:00

JOSÉ ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA
Contador
T.P. 280789 – T



Lina Paola Martinez Bello
C.C. 1077973773

Firma Electrónica
2025-03-02 06:39:09 -05:00

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

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.
ESTADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO
(Expresado en miles de pesos colombianos)

Por los años terminados al:

Saldo a 01 de enero de 2024	\$	<u>13.319.827</u>
Cambios en el patrimonio		
Resultado del ejercicio		3.403.287
Disminución de aportes de los inversionistas		(1.080.124)
Total cambios en el patrimonio		<u>2.323.163</u>
Saldo al 31 de diciembre 2024	\$	<u><u>15.642.990</u></u>
Saldo a 01 de enero de 2025	\$	<u>15.642.990</u>
Cambios en el patrimonio		
Resultado del ejercicio		2.609.976
Aumento de aportes de los inversionistas		1.552.216
Total cambios en el patrimonio		<u>4.162.192</u>
Saldo al 31 de diciembre 2025	\$	<u><u>19.805.182</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.



Johan Ferney Contreras Torres
CC. 1018424109
RL. Progresion Sociedad Comisionista De Bolsa
NIT. 890931609

Firma Electrónica
2026-02-28 07:23:35 -05:00

JOHAN FERNEY CONTRERAS TORRES

Representante Legal



Jose Andres Martinez Peña
CC. 1022996996

Firma Electrónica
2026-03-03 16:20:14 -05:00

JOSÉ ANDRÉS MARTÍNEZ PEÑA

Contador

T.P. 280789 – T



Lina Paola Martinez Bello
CC. 1077973773

Firma Electrónica
2026-03-02 06:39:09 -05:00

LINA PAOLA MARTÍNEZ BELLO

Revisor Fiscal

T.P. 246582 – T

Miembro de Moore Assurance S.A.S.

(Ver mi informe adjunto)

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
NIT 901.136.034 - 3
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS – INFORMACIÓN FINANCIERA ENTRE EL 01 DE
ENERO Y EL 31 DE DICIEMBRE DE 2025 Y 2024.
(En miles de pesos colombianos)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

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

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

El marco normativo de administración y gestión de Fondos de Inversión Colectiva y Fondos de Capital Privado está previsto en la parte 3 del Decreto Único 2555 de 2010 expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, el cual prevé los requisitos para constitución y funcionamiento de estos, en el que la Sociedad Comisionista notifica a la Superintendencia Financiera de Colombia previo al inicio de operaciones. Los Fondos de inversión colectiva son un mecanismo o vehículo de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables recursos que serán gestionados de manera colectiva para obtener resultados económicos también colectivos

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

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II es de naturaleza cerrado (En adelante el Fondo), lo que significa que la redención de recursos podrá realizarse al final del plazo previsto para la duración del Fondo, sin perjuicio de la posibilidad de los inversionistas de redimir sus participaciones en los eventos previstos en el Reglamento del Fondo. Así mismo, es un Fondo de Inversión Colectiva inmobiliario, lo que significa que su política de inversión deberá prever una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75%) de los activos totales del Fondo en los activos mencionados en el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto 2555 de 2010 y demás normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. Mediante radicado 2017042245-020-000 del 10 de agosto de 2017 fue autorizado el Reglamento de Constitución del Fondo por parte de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

El Fondo tendrá un riesgo arriesgado, es decir que la inversión se está realizando en un Fondo con una capacidad entre razonable a vulnerable de limitación al riesgo de pérdidas pero que permite realizar operaciones apalancadas de acuerdo con lo previsto en la cláusula 2.3.5 del presente Reglamento. Dicha limitación proviene de las características propias de los activos que adquirirá, principalmente por la inversión en bienes inmuebles con destino a la renta, la cual depende de los flujos esperados por su utilización, la valorización de estos, la gestión de administración que se adelante sobre los inmuebles y finalmente por el éxito en el proceso de compra y venta de los mismos.

Mediante el Acta No. 473 de la reunión ordinaria de Junta Directiva, celebrada el 27 de junio de 2025, se aprobó la modificación al Reglamento del Fondo, específicamente en la denominación de su perfil de riesgo, que pasó de alto a arriesgado. Esta actualización no afecta los derechos económicos de los inversionistas, pues su finalidad es únicamente alinear la clasificación del Fondo con la definida por la Sociedad Comisionista en el Manual de Asesoría, en cumplimiento de lo previsto en el Libro 40 del Decreto 2555 de 2010.

En consecuencia, los cambios fueron radicados ante la Superintendencia Financiera de Colombia el 30 de julio de 2025, y entraron en vigencia el 14 de agosto de 2025. Asimismo, se informó de manera oficial a los inversionistas.

Adicionalmente, se realizó una aclaración en la redacción de las cláusulas 2.2.2 y 2.3.3 del reglamento del Fondo con el fin de establecer expresamente que el Fondo podrá invertir en Fondos Abiertos sin pacto de permanencia, siempre que estos cumplan con alguna de las condiciones necesarias para ser considerados Fondos del mercado monetario, de conformidad con lo dispuesto en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Las modificaciones introducidas tienen un carácter meramente aclaratorio y formal; por lo tanto, no constituyen una modificación sustancial al reglamento del Fondo y no generan impacto negativo sobre los derechos económicos de los inversionistas.

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

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

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

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

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

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

La Sociedad Comisionista percibirá como único beneficio por la gestión del Fondo, una comisión previa y fija de 2.5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior. Dicha comisión se liquidará y causará diariamente, pero se cancelará mensualmente a la Sociedad Comisionista

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

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

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

Otros grupos de interés son los empleados de la sociedad comisionista, y los organismos que regulan su actividad

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

2.1 Marco técnico normativo

La información financiera, ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el

Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015 modificado por los decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1670 de 2021, 1611 de 2022 y 1271 de 2024. Las NCIF aplicables del Grupo 1 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) y sus interpretaciones emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB por sus siglas en inglés) vigentes la 31 de diciembre de 2023.

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

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

Hipótesis de Negocio en Marcha

De acuerdo con lo establecido en la NIC 1 – Presentación de Estados Financieros (párrafos 25 y 26), la gerencia ha evaluado la capacidad del Fondo para continuar en funcionamiento en el futuro previsible. Esta evaluación considera toda la información disponible a la fecha de autorización para la emisión de los presentes estados financieros, incluyendo las proyecciones de flujos de efectivo, resultado de las operaciones, la estructura financiera, el acceso a recursos y las condiciones económicas que afectan las operaciones del Fondo.

Con base en dicha evaluación, la gerencia concluye que no existe intención de liquidar el Fondo ni de cesar sus actividades, ni se ha identificado una alternativa más realista que continuar operando. Así mismo, no se han identificado incertidumbres materiales relacionadas con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha durante los 12 meses posteriores al periodo sobre el que se informa, conforme lo exige la NIC 1.

La gerencia también evaluó los hechos ocurridos después del periodo sobre el cual se informa, de acuerdo con lo establecido en la NIC 10 (párrafos 14 y 15), no encontrando eventos posteriores que indiquen la necesidad de modificar la hipótesis de negocio en marcha ni que obliguen a preparar los estados financieros sobre una base distinta.

En consecuencia, los presentes estados financieros han sido preparados utilizando la hipótesis de negocio en marcha. Dado que el Fondo cuenta con un historial de operaciones estables, acceso oportuno a recursos financieros y estructuras adecuadas de control y gestión de riesgos, no fue necesario realizar un análisis detallado adicional para concluir que la aplicación de esta hipótesis es apropiada.

En caso de que en periodos futuros la gerencia identifique que la hipótesis de negocio en marcha no es aplicable, o que existan dudas significativas que así lo indiquen, el Fondo deberá preparar sus estados financieros sobre una base diferente y aplicar las disposiciones del Decreto 2101 de 2016, informando adecuadamente las razones y los supuestos utilizados. A la fecha de emisión de los presentes estados financieros, no se presentan tales circunstancias.

2.2 Periodo contable

Se efectúa cierre anual al corte del 31 de diciembre de cada año.

2.3 Moneda funcional y de presentación

La moneda funcional utilizada es el peso colombiano, y las cifras están presentadas en miles de pesos colombianos y han sido redondeadas a la unidad más cercana.

2.4 Bases de medición

Los estados financieros del Fondo han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las inversiones que son preparadas de acuerdo con lo indicado en el Capítulo I-1 de la Circular Externa 100 de 1995 emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia, como se explica en las políticas incluidas más adelante.

2.5 Uso de estimaciones y juicios

De conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia, la preparación de los estados financieros requiere que la administración del Fondo realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos y pasivos contingentes en la fecha del balance, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones.

Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el periodo en que la estimación es revisada y en cualquier periodo futuro afectado.

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las estimaciones o juicios significativos corresponden a la clasificación y valoración de Propiedades de Inversión.

NOTA 3 – POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

A. Efectivo y equivalentes al efectivo

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

B. Instrumentos financieros

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

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

- **Inversiones**

En el reconocimiento posterior los activos financieros son medidos al valor razonable de acuerdo con el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la SFC. La clasificación, valoración y contabilización de las inversiones del Fondo y el valor razonable de los activos se calcula de la siguiente forma:

La Sociedad Comisionista por estar sometida a la vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia está obligada a clasificar, valorar y contabilizar las inversiones en valores de deuda, valores participativos, inversiones en títulos valores y demás derechos de contenido económico considerados como instrumentos financieros, que conforman los portafolios propios de las entidades, los Fondos de Inversión Colectiva y los portafolios de los recursos administrados a nombre de terceros, así como las inversiones en bienes inmuebles, de conformidad con el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la SFC.

Clasificación de las inversiones

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

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

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

Registro contable de la valoración de inversiones

Las inversiones se deben registrar inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día deberán valorarse a valor razonable, a TIR o variación patrimonial. La contabilización de los cambios

entre el costo de adquisición y el valor razonable de las inversiones se realizará a partir de la fecha de su compra, individualmente, por cada título o valor, de conformidad con las siguientes disposiciones:

a. Inversiones negociables:

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

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

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

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

b. Inversiones para mantener hasta el vencimiento

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

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

Los rendimientos exigibles pendientes de recaudo se registran como un mayor valor de la inversión. En consecuencia, el recaudo de dichos rendimientos se debe contabilizar como un menor valor de la inversión.

Valoración de inversiones

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

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

Las inversiones se deben valorar conforme con lo dispuesto en el capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Valoración de Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva

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

- Cuentas por cobrar

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

Las cuentas por cobrar se miden al costo amortizado en su reconocimiento inicial y posterior.

- Cuentas por Pagar

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

Las cuentas por pagar se miden al costo amortizado en su reconocimiento inicial y posterior. Se reconoce como cuenta por pagar la obligación de los Fondos de inversión colectiva y de capital privado con sus inversionistas por la redención de participaciones, de conformidad a lo establecido en el reglamento de cada Fondo.

C. Retiro de aportes

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

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

D. Impuestos corrientes y diferidos

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

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

E. Valor de la unidad

La valoración del Fondo se efectúa en forma técnica con criterios exponenciales y de matemáticas financieras como lo establece el Capítulo XI de la Circular Básica Contable y Financiera de la

Superintendencia Financiera de Colombia en el Numeral 1.1.3 (valor de la unidad para las operaciones del día t), en el cual se establece que una vez determinado el pre cierre del Fondo del día t, conforme a lo dispuesto en el numeral 1.1.1 (pre cierre del Fondo del día t), se debe calcular el valor de la unidad para las operaciones del día, de la siguiente manera:

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

Dónde:

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

El valor de la unidad a 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre de 2024 es de \$26.394,04 y \$22.691,26 respectivamente.

F. Ingresos

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

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

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

G. Gastos

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

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

Los gastos realizados corresponden a aquellos que sean para el desarrollo de su objeto social. Los gastos de los Fondos son aprobados por el Gerente del Fondo, los cuales están estrictamente definidos en el reglamento del Fondo.

H. Aportes de Capital, Derechos o Suscripciones

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

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

I. Propiedades de Inversión

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

Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por los Fondos de Inversión Inmobiliaria deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004, incorporado en el Decreto 1077 de 2015 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.

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

En caso de que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el valor obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra. El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

Sobre las propiedades de inversión cuyos inmuebles se encuentren incorporados dentro de la metodología de valoración determinada por el proveedor de precios designado, la valoración diaria se realiza con base a la tasa de valoración suministrada por el proveedor de precios.

El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NCIF, y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. En todo

caso, una vez actualizado el avalúo periódico, se deberá reconocer de forma inmediata, el mismo como valor razonable del inmueble.

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

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

- I. El cambio en el valor de la inversión por concepto de los avalúos comerciales efectuados y/o por la actualización del valor razonable suministrado por el proveedor de precios de mercado de acuerdo con la metodología de valoración adoptada.
- II. Por los movimientos de la unidad de valor real (UVR) o por la valoración de la propiedad utilizando la tasa de valoración (precio) diaria suministrada por el proveedor de precios de mercado de acuerdo con la metodología de valoración adoptada. Estos deberán registrarse en el ingreso o egreso y su contrapartida corresponderá a un mayor o menor valor de la inversión.
- III. Los recursos percibidos por la utilización de los inmuebles. Estos recursos deberán registrarse en alcúotas lineales diarias (de acuerdo con el número de días del mes correspondiente). Lo anterior se realizará por causación cuando los recursos sean entregados en periodos vencidos o por ingresos percibidos por anticipado, cuando éste sea el caso.

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

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

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

D = Número de días del mes correspondiente.

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

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

J. Información a revelar sobre las partes relacionadas

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

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

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

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

K. Materialidad o importancia relativa

Un hecho económico es material o tiene importancia relativa cuando debido a su naturaleza o cuantía, su conocimiento o desconocimiento, teniendo en cuenta las circunstancias que lo rodean, puede alterar significativamente las decisiones económicas de los usuarios de la información.

L. Provisión activos y pasivos contingentes

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

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

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

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

a. Propiedades de inversión

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

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

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

b. Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva

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

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

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

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

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

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

Las inversiones realizadas en Fondos de Inversión Colectiva se encuentran en el nivel 2 y las propiedades de inversión se encuentran en el nivel 3; las inversiones son valoradas conforme con lo dispuesto en el capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995 emitida mediante la C.E 034 de 2014 de la superintendencia financiera de Colombia.

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

A continuación, se muestra los movimientos de las propiedades de inversión a valor razonable que se encuentran en el nivel 3 a 31 de diciembre 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Detalle	Valor
Saldo al 1 de enero de 2025	\$ 14.390.352
Compras	4.822.960
Ventas	(3.818.150)
Valoración de propiedades de inversión	1.822.004
Saldo al 31 de diciembre 2025	\$ 17.217.166

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

NOTA 5 – NORMAS EMITIDAS NO EFECTIVAS, NORMAS Y ENMIENDAS EMITIDAS

Normas NIIF de Contabilidad emitidas por el IASB que aún no están vigentes en Colombia

Las siguientes normas y enmiendas emitidas por el IASB aún no han sido aprobadas por Decreto en Colombia y no están vigentes en Colombia a la fecha de presentación de estos Estados financieros. El Fondo no las ha implementado anticipadamente ni ha determinado aún el posible impacto que estas pudieran tener una vez implementadas.

Enmiendas a la NIC 7 y NIIF 7 - Acuerdos financieros con proveedores. Las enmiendas establecen que se requiere que una entidad revele información sobre sus acuerdos de financiación con proveedores que permita a los usuarios de los estados financieros evaluar los efectos de esos acuerdos sobre los pasivos y flujos de efectivo de la entidad. Además, la NIIF 7 fue modificada para agregar acuerdos de financiación con proveedores como ejemplo dentro de los requisitos para revelar información sobre la exposición de una entidad a la concentración del riesgo de liquidez. Aplicable desde el 1 de enero de 2024.

Mejoras anuales a las NIIF – Volumen 11 El IASB emitió enmiendas a las siguientes Normas de Contabilidad NIIF como parte de su proceso anual de mejoras.

- NIIF 1 (Adopción por primera vez): Clarificaciones en la adopción por primera vez de NIIF.
- NIIF 7 (Instrumentos Financieros: Información a revelar): Cambios sobre la información de pérdidas o ganancias por baja en cuentas y riesgo crediticio.
- NIIF 10 (Estados Financieros Consolidados): Armonización del texto para determinar si una parte actúa como agente en nombre de un inversor (agente de facto).

- NIC 7 (Estado de Flujos de Efectivo): Simplificación en la información sobre flujos de efectivo entre empresas del grupo.

*NIIF 18 –
Presentación
Información a
Revelar en los
Estados Financieros*

Las enmiendas son efectivas para los ejercicios anuales que comiencen a partir del 1 de enero de 2026, permitiéndose su aplicación anticipada.

La NIIF 18 sustituye a la NIC 1, manteniendo sin cambios muchos de los requisitos de la NIC 1 y complementándolos con nuevos requisitos.

La IFRS 18 introduce nuevos requisitos para:

- Presentar categorías específicas y subtotales definidos en el estado de pérdidas y ganancias
 - Proporcionar información sobre las medidas de desempeño definidas por la gerencia (MPM) en las notas a los estados financieros.
 - Mejorar la agregación y desagregación.
- Será aplicable desde el 1 de enero de 2027.

Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año 2025 en Colombia

No hay normas o enmiendas emitidas por el IASB incorporadas por decreto en Colombia que sean obligatorias para su implementación a partir del 1 de enero de 2025.

Normas NIIF® de Contabilidad ("NIIF" o "NIC") nuevas y modificadas que son obligatorias para el año 2024 en Colombia

Las siguientes interpretaciones y enmiendas emitidas por el IASB fueron incorporadas mediante el Decreto 1611 de 2022 y son efectivas a partir del 1 de enero de 2024.

El Fondo ha implementado estas interpretaciones y enmiendas que no han tenido ningún impacto material en las revelaciones o en los montos reportados en estos estados financieros.

NIC 1 respecto a la revelación de políticas contables: Las enmiendas cambian los requisitos de la NIC 1 con respecto a la divulgación de políticas contables. Las enmiendas reemplazan todas las instancias del término “políticas contables significativas” por “información material sobre políticas contables”. La información sobre políticas contables es material si, cuando se considera junto con otra información incluida en los estados financieros de una entidad, se puede esperar razonablemente que influya en las decisiones que los usuarios principales de los estados financieros con propósito general toman sobre la base de esos estados financieros.

NIC 8 respecto a la definición de estimados contables: Las modificaciones reemplazan la definición de cambio en las estimaciones contables con una definición de estimaciones contables. Según la nueva definición, las estimaciones contables son “montos monetarios en estados financieros que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

NOTA 6 - OBJETIVOS, POLÍTICAS Y PROCESOS PARA LA GESTIÓN DEL CAPITAL - (NO AUDITADO)

El objetivo del Fondo es proporcionar a los inversionistas un instrumento de inversión a largo plazo y riesgo arriesgado, mediante la inversión directa en activos inmobiliarios, derechos fiduciarios de patrimonios autónomos, fideicomisos inmobiliarios o fiducias de inversión que tengan el potencial de generar flujos de caja periódicos o una expectativa de valorización a largo plazo. Para lograr su objetivo, el Fondo podrá celebrar cualquier clase de contrato sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles, contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento y contratos de arrendamiento con participación en ventas o utilidades, entre otros.

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

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

Para la gestión del capital se tendrá en cuenta el cumplimiento de las obligaciones de la Sociedad Comisionista en calidad de administradora y gestor del Fondo, las cuales están asignadas en el reglamento de constitución del Fondo y en la normatividad legal vigente aplicable (Decreto único 2555 de 2010 y sus modificaciones). También cuenta con órganos de control como es el comité de inversiones y Gerente del Fondo, Comités de Riesgos y Junta Directiva, Revisoría Fiscal, Contralor Normativo y supervisión de las diferentes instancias de control interno de la Sociedad Comisionista (Auditoría interna).

NOTA 7 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS (NO AUDITADO)

El año 2025 se desarrolló en un escenario macroeconómico de transición, caracterizado por una economía que comenzaba a mostrar señales claras de recuperación en actividad, pero aún operaba bajo condiciones financieras restrictivas. Durante este periodo, la lectura de ciclo estuvo dominada por la coexistencia de un crecimiento económico en recuperación gradual, una inflación que continuaba descendiendo, pero permanecía por encima de la meta, y una política monetaria que, si bien había iniciado un proceso de relajación, seguía siendo contractiva en términos reales. Este entorno condicionó de manera directa el comportamiento del crédito, la inversión y el desempeño de los activos financieros y reales.

En términos de actividad, el Producto Interno Bruto registró en el cierre de año de 2025 un crecimiento anual de 3,6%, confirmando una aceleración frente a los trimestres previos y marcando un punto de inflexión tras el periodo de ajuste observado en 2024. Este desempeño estuvo apoyado principalmente en la recuperación de algunos servicios, el comercio y ciertas ramas de la industria, aunque la

demanda interna continuó siendo sensible al costo del financiamiento y al nivel de ingreso real de los hogares. La lectura de crecimiento en este año debe entenderse más como una normalización del ciclo que como una fase expansiva consolidada.

En materia de precios, durante el año 2025 la inflación continuó su trayectoria descendente, ubicándose en niveles cercanos al 5,3% anual hacia diciembre. Si bien este comportamiento confirmó el proceso de desinflación, el nivel seguía siendo elevado frente a la meta del Banco de la República, lo que mantenía activas las presiones de indexación en contratos, servicios y costos laborales. Esta persistencia inflacionaria limitó el espacio para una reducción más agresiva de tasas y sostuvo un entorno de cautela en decisiones de inversión y endeudamiento.

Desde la política monetaria, el semestre estuvo marcado por el mantenimiento de una postura restrictiva. La tasa de política monetaria se ubicó en 9,50% durante buena parte del último trimestre del año, reflejando la prioridad del Banco de la República de consolidar el proceso de convergencia inflacionaria antes de acelerar el ciclo de recortes. En términos reales, las tasas continuaron siendo altas, lo que impactó directamente el costo del crédito, la duración de los portafolios de renta fija y la valoración de activos sensibles a tasas.

El frente fiscal siguió siendo uno de los principales focos de atención del mercado durante el semestre 2025. Las discusiones sobre la sostenibilidad de las finanzas públicas, el comportamiento del recaudo y las necesidades de financiamiento del Gobierno Nacional mantuvieron elevada la prima de riesgo soberano. Diversos análisis de mercado comenzaron a incorporar escenarios en los que el déficit fiscal de 2025 podría ubicarse en niveles cercanos al 7% del PIB, lo que tuvo implicaciones directas sobre la curva de TES, especialmente en los tramos largos, y sobre el costo de fondeo del sistema financiero. En el mercado cambiario, el semestre de 2025 estuvo marcado por una apreciación progresiva del peso colombiano. La Tasa Representativa del Mercado se movió desde niveles cercanos a 4.100 pesos por dólar a inicios del trimestre hacia rangos alrededor de 3.800 pesos por dólar al cierre de diciembre. Este comportamiento respondió a una combinación de menor fortaleza global del dólar, flujos de capital hacia mercados emergentes y una percepción de menor riesgo macro de corto plazo. La apreciación del peso contribuyó a moderar presiones inflacionarias importadas, aunque también redujo parcialmente la competitividad externa de algunos sectores.

Un elemento relevante que comenzó a incorporarse en las expectativas durante el año 2025 fue la discusión sobre el ajuste del salario mínimo para 2026. Aun antes de su definición formal, el mercado empezó a anticipar un incremento elevado, lo que generó revisiones al alza en las expectativas de inflación para 2026, en rangos superiores al 6%. Este factor se convirtió en un riesgo latente para la senda de inflación futura y para la velocidad de normalización de la política monetaria, con implicaciones directas sobre el mercado crediticio.

Sector Inmobiliario

Durante el 2025, el sector inmobiliario colombiano mostró una dinámica de ajuste selectivo. En oficinas, Bogotá continuó consolidando un proceso de absorción neta positiva, con una reducción gradual de la vacancia hacia niveles cercanos al 7% en corredores prime. La demanda se concentró en activos de alta calidad, con mejores especificaciones técnicas y ubicación, mientras que el stock secundario mantuvo niveles de vacancia más elevados. Este comportamiento reflejó un entorno de

tasas aún restrictivas, que limitó nuevas inversiones especulativas y favoreció la optimización de espacios existentes.

En el segmento residencial, en 2025 se mantuvo débil, afectado por el alto costo del crédito hipotecario y una demanda más sensible a la cuota mensual. En contraste, los activos inmobiliarios de renta, especialmente aquellos ligados a contratos de largo plazo y sectores defensivos, mostraron mayor estabilidad en ingresos y valoraciones, con retornos exigidos que se mantuvieron en rangos de doble dígito bajo.

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 la 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, el Fondo 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.

NOTA 8 - MEDIDAS DE RENDIMIENTO FUNDAMENTALES E INDICADORES QUE LA GERENCIA UTILIZA PARA EVALUAR EL RENDIMIENTO DEL FONDO - (NO AUDITADO)

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

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

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

Fondo	31/12/2025	31/12/2024	Variación
FIC Rentar II	16.32%	27.15%	-40%

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

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

NOTA 9 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO

Efectivo

El saldo en efectivo y equivalentes comprendía:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Bancoomeva	\$ 1.726.036	\$ 431.180
Bancolombia	204.541	41.467
Banco BBVA	13.056	33.032
Banco Colpatría	1.329	671
Total efectivo	\$ 1.944.962	\$ 506.350

Los saldos en bancos nacionales devengan tasas de interés que varían de acuerdo con las condiciones del mercado y los rendimientos son registrados en los ingresos del periodo.

Equivalentes de efectivo

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

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Credicorp Capital Alta Liquidez	\$ 728.626	\$ 704.370
Total efectivo y equivalente de efectivo	\$ 2.673.588	\$ 1.210.720

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

Al 31 de diciembre de 2025 el efectivo y equivalente no tiene restricciones o gravámenes que limiten su disposición.

NOTA 10 – CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar correspondían a:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Descuentos retenciones (i)	8.204	14.158
Arrendamiento de bienes inmuebles (ii)	-	92.423
Anticipo a proveedores (iii)	-	91.421
Total cuentas por cobrar	\$ 8.204	\$ 198.002

- (i) Corresponde a la retención del impuesto al valor agregado (IVA), practicada por los arrendatarios de los inmuebles sobre los pagos de los cánones de arrendamiento facturado.
- (ii) Corresponde al canon por el arrendamiento sobre las propiedades de inversión, calculado con base a las ventas proyectadas por el cliente durante el mes de diciembre de 2024.
- (iii) Corresponde a anticipo hecho para tramite de escrituración por la adquisición de una nueva propiedad de inversión en el año 2024

NOTA 11 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Costo de adquisición de inmuebles y derechos fiduciarios	\$ 12.468.569	\$ 10.645.609
Valoración de propiedades de Inversión	4.748.597	3.744.743
Total propiedades de inversión	\$ 17.217.166	\$ 14.390.352

Las propiedades de Inversión comprendían:

	Saldos a 31 de diciembre de 2024	Valorización por Re-expresión UVR	Compras durante 2025	Ventas durante 2025	Saldo a 31 de diciembre de 2025
LOCAL M48 C.C.					
AQUARELA (1)	\$ 614.611	\$ 73.844	\$ -	\$ -	688.454
LOCAL P49 C.C.					
AQUARELA (1)	433.068	52.032	-	-	485.100
LOCAL P50 C.C.					
AQUARELA (1)	433.068	52.032	-	-	485.100
CC PASEO VILLA DEL RIO L-212 Y 212 A (2)	5.065,441	292.944	-	-	5.358.385
DERECHO FIDUCIARIO SO FA-166 (3)	7.844.165	951.956	3.700.000	3.818.151	8.677.972

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

LOCAL 8-220 C.C.
 CHIPICHAPE (4)

	-	399.195	1.122.960	-	1.522.155
Total	\$ 14.390.352	\$ 1.822.003	\$ 4.822.960	\$ 3.818.151	\$ 17.217.166

Para el año 2025 se realizó la valoración de los inmuebles teniendo en cuenta la TIR de valoración y 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 evaluar utilizo Estudio Comparativo de Mercado por Homogeneización: Soporta el avalúo en la información suministrada por la realidad del mercado. Es una investigación acerca de las operaciones, avalúos, ofertas, demandas en el sector o zonas homogéneas y a partir de dicha información, determina los valores probables de los bienes a tasar. Método de Renta: Consiste en determinar el valor comercial del inmueble a partir de la renta generada en el tiempo. Y sobre este pip realizo la valoración

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

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$1.335.609 y el valor razonable reconocido en los estados financieros a 31 de diciembre 2025 asciende a \$1.658.654. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración diaria a la TIR, información remitida por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada, por la Superintendencia Financiera de Colombia,

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

Dos locales comerciales (212 y 212A) ubicados en el Centro Comercial Paseo del Río Diagonal 57 C Sur No 62-60, los cuales están operando como un solo local comercial.
 Estos locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la adquisición se hizo como parte de una estrategia de inversión a mediano plazo, con el fin de obtener ganancia por valoración e ingresos por arrendamiento.

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$2.310.000 y el valor razonable reconocido en los estados financieros al 31 de diciembre 2025 asciende a \$5.358.385. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración por TIR, con la información proporcionada por PIP - Proveedor Integral de Precios SA de CV, una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

3. El 5 de septiembre de 2024 se adquiere derechos fiduciarios por \$ 4.000.000 con participación del 32,43%. El valor reconocido en los estados financieros al 31 de diciembre 2025 asciende a \$4.535.714, la ganancia en valoración de esta inversión se da como consecuencia de la valoración diaria a la TIR de valoración entregada por PIP – PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia; la disminución corresponde a la venta del 22.41% de la titularidad del inmueble por valor de \$3.818.151.

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

El 8 de agosto de 2025 se adquiere derechos fiduciarios por \$ 3.700.000 con participación del 30%. El valor reconocido en los estados financieros al 31 de diciembre 2025 asciende a \$4.142.258, la ganancia en valoración de esta inversión se da como consecuencia de la valoración diaria a la TIR de valoración entregada por PIP – PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia.

4. El 12 de septiembre de 2025 se registra en el portafolio el Local 8-220 Centro Comercial Chipichape por \$1.093.725. El valor reconocido en los estados financieros al 31 de diciembre 2025 asciende a \$1.522.155, la ganancia en valoración de esta inversión se da como consecuencia de la valoración diaria a la TIR de valoración entregada por PIP – PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia. Estos locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la adquisición se hizo como parte de una estrategia de inversión a mediano plazo, con el fin de obtener ganancia por valoración e ingresos por arrendamiento.

Las propiedades de inversión durante los periodos terminados al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no presentaron pérdidas por deterioro que afectarán el estado de resultados y no presentan restricciones para su realización tampoco existen restricciones ni embargos sobre las propiedades de inversión.

El Fondo mantiene obligaciones relacionadas con costos de mantenimiento, mejoras obligatorias, contribuciones y primas de seguros, al 31 de diciembre de 2025 y 2024, no existen compromisos firmes significativos para la construcción o desarrollo de propiedades de inversión.

NOTA 12 - PASIVOS

Las cuentas por pagar comprendían:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Comisiones de administración (i)	\$ 40.583	\$ 29.139
Impuesto sobre las ventas por pagar (ii)	37.743	40.294
Honorarios	4.735	4.000
Acreedores varios	6.311	78.329
Aportes por devolver (iii)	1.704	-
Retención en la fuente por pagar (iv)	413	142
Pasivo por impuesto corriente	932	2.830
Otros pasivos	1.355	1.349
Total, Pasivos	\$ <u>93.776</u>	\$ <u>156.084</u>

- (i) Corresponde a la comisión de administración pendiente por pagar a la Sociedad Comisionista calculada de conformidad a lo establecido en el reglamento del Fondo.
- (ii) Corresponde impuesto al valor agregado (IVA) por pagar una vez deducidos los impuestos descontables. El Fondo genera cobro de IVA sobre los servicios de arrendamiento, el IVA cobrado a los arrendatarios es calculado de acuerdo con las normas fiscales colombianas.
- (iii) Son los valores pendientes de pagar a los inversionistas por la redención de participaciones.
- (iv) Corresponde a las retenciones en la fuente practicadas en las compras de bienes o servicios, la cual es declarada en el mes de enero 2026 y 2025.

NOTA 13 – ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A INVERSIONISTAS ADHERENTES

El valor del patrimonio del Fondo corresponde a:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024	
Activos netos atribuibles a inversionistas adherentes	\$ 19.805.182	\$ 15.642.990	
Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo	\$ 19.805.182	\$ 15.642.990	

Al 31 de diciembre del año 2025, el fondo cierra con un valor patrimonial de \$19.805.182 presentado un 23,48% respecto al cierre de diciembre del año 2024 por \$15.642.990 y las rendiciones (Retiros) \$9.914.462.

Durante el año 2025 atendiendo la política del Fondo de realizar redenciones anticipadas de unidades de manera mensual, el Fondo registro doce (12) redenciones anticipadas.

NOTA 14 – INGRESOS

El detalle de los ingresos es el siguiente:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024	
Ingresos de actividades ordinarias (i)	\$ 1.533.792	\$ 1.260.072	
Ganancia en valoración de las propiedades de inversión (ii)	1.822.004	2.504.521	
Ingresos financieros (iii)	131.349	157.335	
Otros Ingresos	9	8	
Total ingresos	\$ 3.487.154	\$ 3.921.936	

- (i) Corresponde a los ingresos por cánones de arrendamiento. El aumento de los ingresos obtenidos por este concepto a 31 de diciembre 2025 con respecto al 2024 se generó principalmente por la adquisición de predios en el mes de febrero, agosto y septiembre 2025. Con respecto a los contratos, con el Grupo UMA se da por finalizado el día 10 de noviembre 2025, de conformidad con la notificación recibida durante el mes de agosto.
- (ii) Corresponde a la ganancia obtenida en la actualización del valor razonable de las propiedades de inversión. Para los inmuebles que cuentan con una metodología asignada por el proveedor de precios de mercado, la actualización se realiza con base al valor calculado y la TIR de valoración diaria asignada por parte del proveedor de precios.
- (iii) Corresponde a rendimientos financieros en cuentas de ahorros y Fondos a la vista, la disminución se genera por la reducción del saldo del efectivo y equivalentes.

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

NOTA 15 – GASTOS

El detalle de los gastos es el siguiente:

	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Comisiones de administración (i)	\$ 424.331	\$ 336.324
Impuesto predial	97.933	74.357
Gastos legales(ii)	91.640	105
Mantenimiento y Reparaciones	68.929	-
Honorarios (iii)	61.814	26.000
Proveedor de precios de mercado	24.983	62
Póliza de seguros	20.939	1.754
Gastos de Administración de locales	20.682	5.470
Comisiones fiduciarias (iv)	17.794	15.600
Revisoría fiscal y auditoría externa	15.458	15.052
Gravamen a los movimientos financieros	10.762	22.029
IVA gastos comunes	10.616	5.855
Avalúos	6.500	11.600
Servicios de administración e intermediación (v)	3.337	2.442
Gastos bancarios	1.335	1.823
Servicios Públicos	83	-
Otros gastos	42	-
Gastos de sistematización	-	176
Total gastos financieros, de operación y administración	\$ 877.178	\$ 518.649

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

NOTA 16 – OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

No se presentaron sucesos y transacciones significativas a la fecha de presentación de estados financieros.

NOTA 17 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

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

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

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

Información a 31 de diciembre de 2025:

Fondo Administrado	Vr Fondo 31 de diciembre de 2025	Inversiones con partes relacionadas	% Participaciones
FIC RENTAR II	\$ 19.805.186	\$ 6.525.302	32,95%
Total general	\$ 19.805.186	\$ 6.525.302	32,95%

Información a 31 de diciembre de 2024:

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

NOTA 18 – CONTROLES DE LEY

Durante el año 2025, en materia de políticas, límites de Inversión, prohibiciones y conflictos de intereses, las inversiones que conformaban el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva fueron llevadas conforme a las normas legales, su reglamento de constitución y a las políticas definidas por el Comité de Inversiones y la Sociedad Comisionista.

Así mismo, al 31 de diciembre de 2025, el Fondo, cumplió con los requerimientos de capital impuestos externamente y no presentó modificaciones en objetivos, políticas y procesos para gestionar el capital.

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

NOTA 19 - INFORMACIÓN A REVELAR SOBRE LOS RECURSOS, RIESGOS Y RELACIONES MÁS SIGNIFICATIVOS DEL FONDO

La Sociedad Comisionista cuenta con una Vicepresidencia de Riesgos que depende directamente de la Presidencia, garantizando así su independencia de las áreas del Front y Back Office, en la cual se administran de forma integral los diversos riesgos (crédito, mercado, liquidez, operativo y contraparte); y, de otra parte, existe la Dirección de SARLAFT que depende directamente de la Junta Directiva y en la cual se administran los riesgos asociados al LA/FT/FPADM. Estas dos áreas gestionan los riesgos a los que se encuentra expuesta la sociedad y los recursos administrados por esta, conforme a los requerimientos de administración de riesgos establecidos por la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera de Colombia. Para dar cumplimiento a esto, La Sociedad Comisionista 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 Sociedad Comisionista en la administración del Fondo, así como la verificación del cumplimiento de políticas y límites establecidos. En la unidad de riesgos

durante el periodo analizado se ha realizado las gestiones tendientes que garantizan el cumplimiento de límites contractuales y legales establecidos para la inversión de los recursos.

Riesgo de mercado: Es el riesgo que representa la variación de los factores de riesgo de mercado (IPC, DTF, IBR, Tasa de Interés, entre otros), que puede llegar a generar una reducción o aumento en el valor de los activos que se encuentran expuestos a dichos factores. La Sociedad Comisionista, cuenta con un sistema para la gestión del riesgo de mercado, que permite identificar, medir, controlar y monitorear este tipo de riesgo. La operación del Fondo se encuentra soportada en el aplicativo SIFI, este aplicativo permite realizar la valoración de activos del Fondo, en tanto que el cálculo y la generación del Valor en Riesgo (VaR) normativo e interno se realiza a través del aplicativo PWPRESI.

La Sociedad Comisionista realiza el cálculo del Valor en Riesgo (VaR) aplicando la metodología establecida por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Anexo 7 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente; de igual forma realiza mensualmente el reporte a la Superintendencia Financiera del Valor en Riesgo conforme la normatividad vigente. Así mismo, cuenta con modelos internos para la determinación de la exposición a riesgo de mercado, estos ejercicios se realizan con una frecuencia diaria y mensual para cada uno de los portafolios administrados.

Al cierre del año 2025, las inversiones con exposición a riesgos de mercado del portafolio del Fondo se establecen en \$728.626 las cuales se encuentran expuestas al factor de riesgo de Fondos de Inversión Colectiva y representan un VaR de \$595.

Durante el año 2025, el Fondo presentó variación en la exposición de riesgo de mercado, evidenciado en su nivel de valor en riesgo.

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

Teniendo en cuenta que los activos principales del Fondo no son transados por bolsa, estos pueden considerarse como títulos de relativa iliquidez; así mismo, la inversión en el Fondo es de baja liquidez y a largo plazo, en consecuencia, no se puede anticipar la formación de un mercado secundario que asegure una amplia negociación de los valores representativos de las Unidades de Participación.

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

A continuación, se describen las principales fuentes de este riesgo, así como los factores que pueden incidir en su materialización y las medidas generales adoptadas para su adecuada gestión y mitigación.

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

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

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

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

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

Riesgo de crédito: Es el riesgo que representa la solvencia de las partes involucradas con algún nivel de responsabilidad económica de los derechos e inversiones que conforman el portafolio de inversiones del Fondo. Cada inversión que realiza el Fondo implica que éste asume un riesgo que transfiere a sus suscriptores y que está determinado por la probabilidad que tiene la parte involucrada de cumplir con las obligaciones que se generan en el derecho. Ni la Sociedad Comisionista ni el Fondo pueden garantizar que un evento de incumplimiento no se presente por parte de alguna parte que tenga obligaciones para con el Fondo.

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

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 Comisionista, así como por eventos externos.

La Sociedad Comisionista cuenta con un Sistema Integral de Administración de Riesgos que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, de acuerdo con lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente. Dicho sistema está compuesto por políticas, procedimientos, gobierno, órganos de control y plataforma tecnológica. Adicionalmente se promueve la cultura de riesgo mediante capacitaciones periódicas a todos los funcionarios.

Dentro de la etapa de medición de riesgo operacional se realiza la evaluación cualitativa de los riesgos, en esta se determina el riesgo inherente y la eficiencia de los controles para finalmente obtener la exposición residual. Para la vigencia del 2025 la exposición de La Sociedad Comisionista se ubicó en un nivel Moderado.

Durante el año 2025, se presentaron cuatro eventos de riesgo operacional para el Fondo, de los cuales uno generó impacto en el estado de resultados de la Sociedad Comisionista por valor de \$185.993. Para los eventos de riesgo presentados se establecieron planes de acción que permitieron corregir las desviaciones encontradas en los procesos afectados.

Mes	N° eventos
Marzo	1
Junio	2
Septiembre	1

De igual forma, la Sociedad Comisionista 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 Sociedad Comisionista.

- **Plan de continuidad de negocio (PCN):** La Sociedad Comisionista cuenta con un plan de continuidad del negocio que incluye las políticas, controles y procedimientos necesarios para garantizar la continuidad de la operación y la recuperación de los sistemas de información, las bases de datos, procurando la seguridad de los empleados y de los clientes, así como la salvaguarda de los activos de la Sociedad Comisionista.

En el mes de diciembre 2025 se realizó la prueba de continuidad para la Sociedad Comisionista donde se evaluaron los tiempos de recuperación de los procesos (RTO), recuperación de la información (RPO). Se realizó migración de servicios de centro principal a centro alterno. El ejercicio demostró que la Sociedad Comisionista cuenta con un sistema de recuperación y resiliencia acorde con las necesidades del negocio. Los resultados, hallazgos y planes de acción documentados fueron elevados a la alta gerencia.

Riesgos ASG (No Auditado): El Fondo está expuesto a riesgos asociados a factores Ambientales, Sociales y de Gobernanza (ASG). Estos riesgos pueden surgir de cambios en las regulaciones

ambientales, eventos climáticos extremos, prácticas laborales inadecuadas, conflictos sociales o problemas de gobernanza corporativa de las empresas en las que se invierte. Para mitigar estos riesgos, el Fondo realiza una evaluación exhaustiva de los aspectos ASG de sus inversiones, priorizando aquellas empresas que demuestran prácticas sostenibles y alineadas con los principios de inversión responsable:

- 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

Cumplimiento reglamentario: En los meses de julio y agosto se presentó un exceso pasivo con respecto a la inversión mínima en activos admisibles dado una recompra anticipada de uno de los tramos del PA José Antonio Cubillos lo que generó un aumento de recursos líquidos y la disminución en la parte invertida en inmuebles del Fondo, hecho que se subsanó en el mes de agosto con la recompra por \$3.700.000 en inversión en derechos fiduciarios. Durante el 2025 no se presentaron eventos que derivaran en la materialización de riesgo de crédito en el Fondo.

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 Comisionista 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 desarrollo de su objeto social, la Sociedad Comisionista ha adoptado de manera integral el SARLAFT, en concordancia con la naturaleza de sus operaciones, el perfil de riesgo y el tamaño de la Sociedad Comisionista, 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.

Durante el año 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 Comisionista, 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.

Durante el periodo contable reportado, no se identificaron incidentes relacionados con riesgos de LA/FT con impacto material en los estados financieros del Fondo.

La administración evalúa periódicamente la efectividad del SARLAFT y realiza los ajustes necesarios para fortalecer su operación en función de la evolución del riesgo y los lineamientos regulatorios.

Seguridad de la información y ciberseguridad: De acuerdo con lo establecido en la Circular Externa 033 de 2020 de la Superintendencia Financiera de Colombia y cumpliendo con el envío trimestral del formato 408 (Reporte de información para el cálculo de métricas e indicadores de Seguridad de la Información y Ciberseguridad), se informa que durante el año 2025 no se presentaron incidentes de seguridad de la información ni ciberseguridad en Sociedad Comisionista.

1. Cumplimiento normativo y reporte a la Superintendencia Financiera

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

2. Capacitaciones y sensibilización

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

- Capacitaciones presenciales dirigidas a los colaboradores de las diferentes áreas, coordinadas por el área de Seguridad de la Información y Ciberseguridad.
- Envío recurrente de tips y buenas prácticas en Seguridad de la Información y Ciberseguridad durante todo el año 2025.
- En las sesiones presenciales se abordaron temas como:
 - Gestión proactiva de vulnerabilidades

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

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

Programa de capacitación continua

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

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

3. Gestión técnica de la seguridad

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

- Infraestructura de red segmentada y aislada por VLANs, permitiendo mayor seguridad a los grupos que manejan datos sensibles.
- Monitoreo continuo 7x24 del servicio SOC – NOC – XDR con el proveedor Aligo, lo que permite la prevención, detección y respuesta ante amenazas.
- Supervisión de las licencias FortiClient EMS (Endpoint Management Security).
- Revisión y seguimiento diario a las herramientas de antivirus Trellix (EPO, EDR y DLP).
- Autenticación multifactor (MFA) para el acceso al entorno Office 365 y administración de Firewalls mediante FortiToken, mitigando riesgos de accesos no autorizados.
- Seguridad en la nube (Cloud Security Posture Management – CSPM): Monitoreo de configuraciones en AWS, Azure y GCP para evitar exposiciones públicas.
- Respaldo y recuperación ante desastres (DRP/BCP): Pruebas periódicas de restauración de backups y validación de tiempos de recuperación (RTO/RPO).
- Concientización y capacitación continua: Campañas Manuales de phishing simulado y entrenamientos específicos para usuarios de alto riesgo.
- Adicionalmente, se fortaleció la seguridad con la adopción de arquitectura Zero Trust, gestión avanzada de vulnerabilidades, simulaciones de ataques controlados, protección de datos sensibles mediante DLP, y pruebas de recuperación ante desastres.

NOTA 20 - GOBIERNO CORPORATIVO - (NO AUDITADO)

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

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

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

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

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

Gerente de los Fondos de Inversión Colectiva: Los Fondos de Inversión Colectiva cuentan con un Gerente, de dedicación exclusiva, nombrado por la Junta Directiva de la Sociedad Comisionista, encargado de la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre de los Fondos de Inversión. El Gerente se considera como administrador de la Sociedad Comisionista, con funciones exclusivamente vinculadas a la gestión de los Fondos de inversión bajo su administración.

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

Las instancias gobierno

a. Comité de Inversiones

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

b. Comité de Riesgo

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

Otras instancias:

a. Revisor Fiscal

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

b. Defensor del Consumidor financiero

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

c. Contralor Normativo

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

Las instancias de control son:

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

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

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

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

NOTA 21 - HECHOS POSTERIORES

Entre el 31 de diciembre de 2025 y a la fecha de aprobación de estos estados Financieros no se presentaron eventos significativos que requieran ser revelados

NOTA 22 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron presentados para revisión ante la Junta Directiva de la Sociedad Comisionista en sesión ordinaria del 27 de febrero de 2026.