

## **INFORME DE REVISION SOBRE INFORMACION FINANCIERA INTERMEDIA**

Señores inversionistas

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

Administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A.

### **Introducción**

En mi calidad de Revisor Fiscal de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. he revisado el Estado de Situación Financiera intermedio condensado del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario “Progresión - Rentar II”, administrado por Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A., por el periodo intermedio terminado al 31 de marzo 2026 y los estados condensados de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo por el periodo de tres meses terminados en esa fecha, y el resumen de las principales políticas contables significativas, y demás notas explicativas; junto con el reporte de información en el lenguaje y taxonomía eXtensible Business Reporting Language (XBRL).

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

### **Alcance de la Revisión**

Efectué mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional para trabajos de revisión 2410, revisión de información financiera de periodo intermedio realizada por el auditor independiente de la entidad. Una revisión de información financiera de período intermedio consiste en realizar indagaciones principalmente a personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de esta revisión es significativamente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de respecto del conocimiento de todos los asuntos significativos que podrían identificarse en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.

## Conclusión

Con base en mi revisión, no tuve conocimiento de situación alguna que llamara mi atención para considerar que la información intermedia que se acompaña no presente razonablemente en todos los aspectos importantes, la situación financiera del Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario "Progresión - Rentar II" al 31 de marzo 2026 así como los estados de resultados, de cambios en el patrimonio, de flujos de efectivo por el período de tres meses terminados el 31 de marzo 2026, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia incluyendo la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) referida a información financiera intermedia e instrucciones impartidas por la Superintendencia Financiera de Colombia.

## Otros Asuntos

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



Lina Paola Martínez Bello  
CC. 1077973773

Firma Electrónica  
2026-05-13 12:05:48 -05:00

### **Lina Paola Martínez Bello**

Revisor Fiscal Suplente

Tarjeta Profesional No 246582-T

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

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

13 de mayo 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 intermedios condensados correspondientes al periodo terminado el 31 de marzo de 2026, 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, mayo 13 de 2026.



Johan Ferney Contreras Torres  
CC. 1018424109  
RL. Progresión Sociedad Comisionista De Bolsa S.a.  
NIT. 809.931.609-9

Firma Electrónica  
2026-05-12 18:05:31 -05:00

**JOHAN FERNEY CONTRERAS TORRES**

Representante Legal



Omar Enrique Rodriguez Camargo  
CC. 80931829

Firma Electrónica  
2026-05-13 12:38:39 -05:00

**OMAR ENRIQUE RODRIGUEZ CAMARGO**

Contador  
T.P. 169177 – T

**FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
ESTADO CONDENSADO DE SITUACIÓN FINANCIERA DE PERIODO INTERMEDIO  
AL 31 DE MARZO DE 2026 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2025:  
(Expresado en miles de pesos colombianos)**

	Nota	2026	2025
<b>ACTIVOS</b>			
<b>Activo corriente</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 2.734.199	\$ 2.673.588
Cuentas por cobrar		13.977	8.204
Otros activos no financieros		132.620	0
<b>Total activo corriente</b>		<b>2.880.796</b>	<b>2.681.792</b>
<b>Activo no corriente</b>			
Propiedades de inversión	7	17.555.918	17.217.166
<b>Total activo no corriente</b>		<b>17.555.918</b>	<b>17.217.166</b>
<b>Total activos</b>		<b>20.436.714</b>	<b>19.898.958</b>
<b>PASIVOS</b>			
<b>Pasivo corriente</b>			
Cuentas por pagar		65.888	91.489
Pasivos por impuesto corriente		1.210	932
Otros pasivos		1.155	1.355
<b>Total pasivo corriente</b>		<b>68.253</b>	<b>93.776</b>
<b>Total pasivos</b>		<b>68.253</b>	<b>93.776</b>
<b>PATRIMONIO</b>			
Activos netos atribuibles a inversionistas adherentes	8	20.368.461	19.805.182
<b>Patrimonio atribuible a los inversionistas</b>		<b>20.368.461</b>	<b>19.805.182</b>
<b>Total patrimonio</b>		<b>20.368.461</b>	<b>19.805.182</b>
<b>TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO</b>		<b>\$ 20.436.714</b>	<b>\$ 18.898.958</b>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.



Johan Ferney Contreras Torres  
CC. 1018424109  
RL. Progresión Sociedad Comisionista De Bolsa S.a.  
NIT. 809.931.609-9

Firma Electrónica  
2026-05-12 18:05:31 -05:00

**JOHAN FERNEY CONTRERAS TORRES**  
Representante Legal



Omar Enrique Rodriguez Camargo  
CC. 80931829

Firma Electrónica  
2026-05-13 12:38:39 -05:00

**OMAR ENRIQUE RODRIGUEZ CAMARGO**  
Contador  
T.P. 280789 – T



Lina Paola Martinez Bello  
CC. 1077973773

Firma Electrónica  
2026-05-12 18:19:41 -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 CONDENSADO DE RESULTADOS Y OTRO RESULTADO INTEGRAL  
POR EL TRIMESTRE TERMINADO AL 31 DE MARZO DE:  
(Expresado en miles de pesos colombianos)**

	Nota	2026	2025
Ingresos de actividades ordinarias	9	\$ 326.073	\$ 402.224
Valoración de propiedades de inversión	9	338.752	244.733
<b>Ganancia bruta</b>		<b>664.825</b>	<b>646.957</b>
Gastos financieros, de operación y administración		(213.829)	(136.226)
<b>Resultado de actividades de operación</b>		<b>450.996</b>	<b>510.731</b>
Ingresos financieros	9	52.627	11.487
<b>Resultado del ejercicio atribuible a los inversionistas</b>		<b>503.623</b>	<b>522.218</b>
<b>Resultado integral total del ejercicio atribuible a los inversionistas</b>		<b>\$ 503.623</b>	<b>\$ 522.218</b>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.



Johan Ferney Contreras Torres  
CC. 1018424109  
RL. Progresión Sociedad Comisionista De Bolsa S.a.  
NIT. 809.931.609-9

Firma Electrónica  
2026-05-12 18:05:31 -05:00

**JOHAN FERNEY CONTRERAS TORRES**  
Representante Legal



Omar Enrique Rodriguez Camargo  
CC. 80931829

Firma Electrónica  
2026-05-13 12:38:39 -05:00

**OMAR ENRIQUE RODRIGUEZ CAMARGO**  
Contador  
T.P. 280789 – T



Lina Paola Martinez Bello  
CC. 1077973773

Firma Electrónica  
2026-05-12 18:19:41 -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 FLUJO DE EFECTIVO CONDENSADO  
POR EL TRIMESTRE TERMINADO AL 31 DE MARZO DE:  
(Expresado en miles de pesos colombianos)**

	2026	2025
<b>Actividades de operación</b>		
Resultado del periodo	\$ <u>503.623</u>	\$ <u>522.218</u>
<b>Ajustes para conciliar la ganancia del periodo con el efectivo neto (usado en) las actividades de operación:</b>		
Valor razonable propiedades de inversión	(338.752)	(244.734)
<b>Cambios en activos y pasivos:</b>		
Cuentas por cobrar	(5.773)	(830.108)
Otros activos no financieros	(132.620)	(7.520)
Cuentas por pagar	(25.601)	(78.085)
Pasivos por impuesto corriente	278	(1.296)
Pasivos por otros pasivos	(200)	(1)
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Participaciones de los inversionistas del Fondo	59.656	340.281
<b>Efectivo neto provisto por (usado en) las actividades de operación</b>	<u>60.611</u>	<u>(299.245)</u>
<b>Incremento (Disminución) neto de efectivo y equivalentes al efectivo</b>	<u>60.611</u>	<u>(299.245)</u>
Efectivo y equivalentes al efectivo al inicio del periodo	2.673.588	1.210.720
<b>Efectivo y equivalentes al efectivo al final del periodo</b>	\$ <u><u>2.734.199</u></u>	\$ <u><u>911.475</u></u>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.



Johan Ferney Contreras Torres  
CC. 1018424109  
RL. Progresión Sociedad Comisionista De Bolsa S.a.  
NIT. 809.931.609-9

Firma Electrónica  
2026-05-12 18:05:32 -05:00

**JOHAN FERNEY CONTRERAS TORRES**  
Representante Legal



Omar Enrique Rodriguez Camargo  
CC. 80931829

Firma Electrónica  
2026-05-13 12:58:40 -05:00

**OMAR ENRIQUE RODRIGUEZ CAMARGO**  
Contador  
T.P. 280789 – T



Lina Paola Martinez Bello  
CC. 1077973773

Firma Electrónica  
2026-05-12 18:19:41 -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 CONDENSADO DE CAMBIOS EN EL PATRIMONIO  
POR EL TRIMESTRE TERMINADO AL 31 DE MARZO DE:  
(Expresado en miles de pesos colombianos)**

Por los años terminados al:

<b>Saldo a 01 de enero de 2025</b>	\$	<b>15.642.990</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Resultado del periodo		522.218
Variación aportes de los inversionistas		340.281
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>862.499</b>
<b>Saldo al 31 de marzo de 2025</b>	\$	<b>16.505.489</b>
<b>Saldo a 01 de enero de 2026</b>	\$	<b>19.805.182</b>
<b>Cambios en el patrimonio</b>		
Resultado del periodo		503.623
Variación aportes de los inversionistas		59.656
<b>Total cambios en el patrimonio</b>		<b>563.279</b>
<b>Saldo al 31 de marzo de 2026</b>	\$	<b>20.368.461</b>

Las notas adjuntas son parte integral de la información financiera.



Johan Ferney Contreras Torres  
CC. 1018424109  
RL. Progresión Sociedad Comisionista De Bolsa S.a.  
NIT. 809.931.609-9

Firma Electrónica  
2026-05-12 18:05:32 -05:00

**JOHAN FERNEY CONTRERAS TORRES**  
Representante Legal



Omar Enrique Rodriguez Camargo  
CC. 80931829

Firma Electrónica  
2026-05-13 12:38:40 -05:00

**OMAR ENRIQUE RODRIGUEZ CAMARGO**  
Contador  
T.P. 280789 – T



Lina Paola Martinez Bello  
CC. 1077973773

Firma Electrónica  
2026-05-12 18:19:41 -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****NIT 901.136.034 - 3****ADMINISTRADO POR PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.****NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS – INFORMACIÓN FINANCIERA ENTRE EL 01 DE ENERO Y EL 31 DE MARZO DE 2026 Y 2025.**

(En miles de pesos colombianos)

**NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE**

La Sociedad Administradora del Fondo de inversión colectiva cerrado inmobiliario Progresión Rentar II es PROGRESIÓN SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A. (en adelante la “Sociedad Comisionista”) entidad de naturaleza privada legalmente constituida mediante escritura pública No. 3629 del 9 de diciembre de 1982 de la Notaría Once de Medellín (Antioquia), inscrita el 5 de junio de 2019, con el No. 02431667 del Libro IX identificada con NIT. 890.931.609-9 y domicilio principal en la ciudad de Bogotá D.C. Para desarrollar su objeto social, la Sociedad Comisionista fue autorizada por la Comisión Nacional de Valores mediante resolución No. 058 del 11 de junio de 1983 el cual contempla entre otras, 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).

Mediante la Escritura Pública No. 1869 del 9 de mayo de 2022, otorgada en la Notaría 21 de Bogotá D.C. e inscrita el 25 de mayo de 2022 bajo el No. 02842855 del Libro IX, la sociedad modificó su razón social de Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa a PROGRESIÓN Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. La Sociedad Comisionista cuenta, además, con una agencia en la ciudad de Medellín, ubicada en la Calle 7 Sur No. 42-70, Torre 2, Edificio Forum, Oficina 217, y una sucursal en la ciudad de Cali, en la Calle 22 No. 6AN-24, Edificio Santa Mónica, Oficina 204.

El Fondo de Inversión Colectiva Cerrado Inmobiliario Rentar II (en adelante, el Fondo) prevé una concentración mínima equivalente al setenta y cinco por ciento (75 %) de sus activos totales en los activos señalados en el artículo 3.5.1.1.2 del Decreto Único Reglamentario 2555 de 2010 y las normas que lo reglamenten, modifiquen, adicionen o sustituyan. El Reglamento de Constitución del Fondo fue autorizado por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante radicado No. 2017042245-020-000 del 10 de agosto de 2017.

Cabe resaltar que mediante autorización otorgada el 4 de marzo de 2022, la sociedad Progresión Inversiones S.A.S. (antes denominada Progresión Sociedad Comisionista de Inversión S.A.) realizó la cesión de activos, pasivos y contratos a favor de Progresión Sociedad Comisionista de Bolsa S.A. (antes Adcap Colombia S.A. Comisionista de Bolsa). En virtud de lo anterior, a partir del 1 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 Reglamentario 2555 de 2010.

De acuerdo con su política de inversión, el Fondo presenta un perfil de riesgo Arriesgado, en la medida en que invierte en bienes inmuebles destinados a la renta, cuyos rendimientos dependen, entre otros factores, de los flujos esperados por su utilización, la valorización de los activos, la eficiencia en su administración y la gestión en los procesos de compra y venta. Asimismo, el Fondo puede realizar operaciones apalancadas, de conformidad con lo previsto en la cláusula 2.3.5 de su Reglamento.

El Fondo tiene una duración de treinta (30) años, contados a partir del 2 de enero de 2018, fecha de inicio de sus operaciones. Dicho plazo podrá ser prorrogado por la Sociedad Comisionista en los términos y condiciones establecidos en el Reglamento del Fondo.

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

De acuerdo con el principio de segregación previsto en el artículo 3.3.1.1.3 del Decreto 2555 de 2010, los bienes del Fondo constituyen un patrimonio independiente y separado del de la Sociedad Comisionista, destinado exclusivamente al cumplimiento de su objeto y de sus obligaciones. En consecuencia, los activos del Fondo no forman parte del patrimonio de la Sociedad Comisionista, no garantizan sus obligaciones ni integran la masa en eventuales procesos de insolvencia.

La sede del Fondo se encuentra en la siguiente ubicación: Avenida Carrera 7 N° 71-21 Torre A Piso 11, Bogotá D.C.

**NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

- a. Bases de Preparación - Los estados financieros intermedios condensados se han preparado de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 “Informes financieros intermedios”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board – IASB, por sus siglas en inglés). Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones normalmente requeridas para los estados financieros anuales completos y deben leerse junto con los estados financieros del Fondo, al 31 de diciembre de 2025, y que se prepararon de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1670 de 2021, 1611 de 2022 y 1271 de 2024. Las NCIF aplicables se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad; las normas de base corresponden a las traducidas oficialmente al español y emitidas por el IASB al 31 de diciembre de 2023.
- b. Uso de estimaciones y juicios - En la preparación de estos estados financieros intermedios, la administración ha realizado juicios y estimaciones que afectan a la aplicación de las políticas contables y lo montos contabilizados de activos y pasivos, ingresos y gastos. Los juicios significativos realizados por la administración al aplicar las políticas contables y las fuentes clave de incertidumbre en la estimación fueron los mismos que los descritos en los últimos estados financieros anuales.
- c. Políticas contables - Las mismas políticas contables y métodos de cálculo aplicados en los estados financieros del Fondo al 31 de diciembre de 2025 se siguen aplicando en estos estados financieros intermedios condensados.

**NOTA 3 – VALOR RAZONABLE DE INSTRUMENTOS FINANCIEROS Y PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

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.

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

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

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 de Colombia:

**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.

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

A continuación, se presentan los activos y pasivos medidos a valor razonable:

	Nota	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Al 31 de marzo 2026
<b>Activos</b>					
Propiedad de inversión	7	\$ -	\$ 17.555.918	\$ -	\$ 17.555.918
Participación en Fic's	6	-	1.082.725	-	1.082.725
<b>Total</b>		<b>\$ -</b>	<b>\$ 18.638.643</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 18.638.643</b>

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

	Nota	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Al 31 de diciembre 2025
<b>Activos</b>					
Propiedad de inversión	7	\$ -	\$ 17.217.166	\$ -	\$ 17.217.166
Participación en Fic's	6	-	728.626	-	728.626
<b>Total</b>		<b>\$ -</b>	<b>\$ 17.945.792</b>	<b>\$ -</b>	<b>\$ 17.945.792</b>

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no se han presentado transferencias entre los niveles de jerarquía

**NOTA 4 - 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 5 - RESULTADOS DE LAS OPERACIONES Y PERSPECTIVAS (NO AUDITADO)**

El sector inmobiliario colombiano inició 2026 todavía bajo un régimen de ajuste, pero ya no de manera homogénea sino con una dispersión mucho más clara entre segmentos, calidades de activo y capacidad de sostener flujo. Ese matiz es importante porque, aunque el entorno macro sigue siendo restrictivo, el mercado dejó de comportarse como un solo bloque y empezó a premiar con mucha más contundencia la calidad del activo, la duración del contrato y la fortaleza del inquilino. En oficinas, Bogotá venía de cerrar 2025 con una vacancia cercana al 7%, una absorción neta acumulada de 40.237 m<sup>2</sup> concentrada principalmente en edificios A+ y una caída de 17,9% trimestral en la oferta en renta, mientras JLL señalaba además que la ausencia de nueva producción en 2025 había acelerado rentas y que para 2026 se anticipaba un repunte moderado de

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

nueva oferta en el CBD, cercano a 40.000 m<sup>2</sup>. Esa combinación sugiere que el 1Q26 arranca con un mercado más estrecho en inventario de calidad, pero todavía exigente para activos secundarios, donde el “flight to quality” continúa siendo la principal narrativa operativa.

En residencial, la historia es menos favorable. Durante el inicio del año siguió marcado por un costo de financiamiento que continúa erosionando la capacidad de compra de los hogares, y por un mercado en el que el ajuste del salario mínimo, lejos de traducirse en una mejora neta de demanda, profundiza presiones de costos sobre la cadena constructora. El resultado es un entorno donde la asequibilidad no mejora, la velocidad de colocación sigue débil y los desarrolladores enfrentan una compresión simultánea entre demanda final restringida y estructura de costos más alta. En ese contexto, el problema no es solo que el comprador pague una cuota mayor, sino que el desarrollador necesita sostener precios o márgenes en un mercado donde la absorción sigue siendo lenta. Eso alarga ciclos comerciales, extiende capital de trabajo y castiga la rotación del inventario, especialmente en proyectos medios y no VIS.

Donde sí persiste una tesis más sólida es en inmobiliario de renta. El entorno de tasas altas afecta valorizaciones, pero también empuja al alza la exigencia de retorno y vuelve más atractivos los activos que pueden sostener ingresos reales a través de indexación. En otras palabras, el ajuste de cap rates castiga el precio de entrada, pero mejora la calidad del yield implícito para nueva inversión. En ese sentido, bodegas logísticas, activos comerciales con tráfico probado y ciertas oficinas prime continúan siendo segmentos defensivos relativos, no porque estén inmunes al ciclo, sino porque combinan duración contractual, capacidad de indexación y menor volatilidad de flujo. La tesis de inversión del sector en 2026, por tanto, no está tanto en valorización inmediata como en captura de renta real y en la posibilidad de adquirir activos de calidad a tasas de capitalización más atractivas que las observadas en el ciclo previo.

También es importante entender que el sector sigue dependiendo de la tasa libre de riesgo y de la prima país más que en 2024 o 2025. Con una TPM en 11,25% y una curva soberana exigente, el mercado ya no puede valorar real estate bajo supuestos de compresión acelerada de cap rates. La vara de comparación se endureció: el inversionista institucional hoy tiene alternativas de carry mucho más altas en deuda pública y crédito, por lo que el activo inmobiliario debe justificar su lugar en portafolio vía estabilidad de flujo, indexación y potencial de reposicionamiento. En la práctica, eso significa que el sector inmobiliario compite menos por “historia de valorización” y más por disciplina de caja. Para un portafolio profesional, la lectura correcta no es salir del sector, sino volver mucho más selectiva la exposición: calidad locativa, contratos largos, activos con barreras de entrada y capacidad real de sostener ocupación.

#### **NOTA 6 - EFECTIVO Y EQUIVALENTES AL EFECTIVO**

##### **Efectivo**

El siguiente es el detalle del efectivo:

	<b>31 de marzo de 2026</b>	<b>31 de diciembre 2025</b>
Bancoomeva	\$ 1.613.429	\$ 1.726.036
Bancolombia	23.948	204.541
Banco BBVA	13.057	13.056
Banco Colpatria	1.040	1.329
<b>Total efectivo</b>	<b>\$ 1.651.474</b>	<b>\$ 1.944.962</b>

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.

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

**Equivalentes de efectivo**

A 31 de marzo 2026 y a 31 de diciembre de 2025, 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 marzo de 2026	31 de diciembre 2025
Credicorp Capital Alta Liquidez	\$ 1.082.725	\$ 728.626
<b>Total efectivo y equivalente de efectivo</b>	<b>\$ 2.734.199</b>	<b>\$ 2.673.588</b>

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

Al 31 de marzo de 2026 el efectivo y equivalente no tiene restricciones o gravámenes que limiten su disposición.

**NOTA 7 – PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

A 31 de marzo de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, 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 marzo de 2026	31 de diciembre 2025
Costo de adquisición de inmuebles y derechos fiduciarios	\$ 12.468.569	\$ 12.468.569
Valoración de propiedades de Inversión	5.087.349	4.748.597
<b>Total propiedades de inversión</b>	<b>\$ 17.555.918</b>	<b>\$ 17.217.166</b>

A continuación, se relaciona el movimiento de las propiedades de inversión:

	Saldo a 31 de diciembre de 2025	Valorización por Re-expresión UVR	Saldo a 31 de marzo de 2026
LOCAL M48 C.C. AQUARELA (1)	\$ 688.454	\$ 4.638	\$ 693.092
LOCAL P49 C.C. AQUARELA (1)	485.100	3.267	488.367
LOCAL P50 C.C. AQUARELA (1)	485.100	3.267	488.367
CC PASEO VILLA DEL RIO L-212 Y 212 A (2)	5.358.385	148.082	5.506.467
DERECHO FIDUCIARIO SO FA-166 (3)	8.677.972	156.413	8.834.385
LOCAL 8-220 C.C. CHIPICHAPE (4)	1.522.155	23.085	1.545.240
<b>Total</b>	<b>\$ 17.217.166</b>	<b>\$ 338.752</b>	<b>\$ 17.555.918</b>

Para el año 2026 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 evaluador utilizó 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

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

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 marzo de 2026 asciende a \$ 1.669.826. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración diaria a la TIR, información remitida por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada, por la Superintendencia Financiera de Colombia,

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

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

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

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$2.310.000 y el valor razonable reconocido en los estados financieros al 31 de marzo de 2026 asciende a \$ 5.506.467. 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 marzo de 2026 asciende a \$ 4.589.639, 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.

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 marzo de 2026 asciende a \$4.244.745, 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 marzo de 2026 asciende a \$ 1.545.239, 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 marzo de 2026 y a 31 de diciembre de 2025 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.

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

El Fondo mantiene obligaciones relacionadas con costos de mantenimiento, mejoras obligatorias, contribuciones y primas de seguros, al 31 de marzo de 2026 y a 31 de diciembre de 2025, no existen compromisos firmes significativos para la construcción o desarrollo de propiedades de inversión.

**NOTA 8 – ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A INVERSIONISTAS ADHERENTES**

El valor del patrimonio del Fondo corresponde a:

	<b>31 de marzo 2026</b>	<b>31 de diciembre 2025</b>
Activos netos atribuibles a inversionistas adherentes	\$ 20.368.461	\$ 19.805.182
<b>Patrimonio atribuible a los Inversionistas del Fondo</b>	<b>\$ 20.368.461</b>	<b>\$ 19.805.182</b>

El patrimonio del Fondo refleja el valor de las participaciones de los inversionistas. El incremento se da por la ganancia generada durante el primer trimestre del año 2026 por \$503.623 y adiciones netas de participaciones realizadas por un valor total de \$59.656

**NOTA 9 – INGRESOS**

El detalle de los ingresos es el siguiente:

	<b>31 de marzo 2026</b>	<b>31 de marzo 2025</b>
Ingresos de actividades ordinarias (i)	\$ 326.073	\$ 402.223
Ganancia en valoración de las propiedades de inversión	338.752	244.733
Ingresos financieros	52.627	11.488
<b>Total ingresos</b>	<b>\$ 717.452</b>	<b>\$ 658.444</b>

- (i) Corresponde a los ingresos por cánones de arrendamiento. La disminución en los ingresos obtenidos por este concepto a 31 de marzo de 2026 con respecto al 31 de marzo de 2025 se da principalmente por la finalización del contrato con el Grupo UMA, el cual, fue finalizado el 10 de noviembre de 2025.

**NOTA 10 - MEDIDAS DE RENDIMIENTO FUNDAMENTALES E INDICADORES QUE LA GERENCIA UTILIZA PARA EVALUAR EL RENDIMIENTO DEL FONDO - (v)**

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 2026 y 2025, es la siguiente:

<b>Fondo</b>	<b>31/03/2026</b>	<b>31/03/2025</b>	<b>Variación</b>
FIC Rentar II	15.39	27.21%	-43.42%

La variación de la rentabilidad se da por los resultados obtenidos en el Fondo (ingresos y gastos).

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:

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

**NOTA 11 – OTROS SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS**

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

**NOTA 12 - TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS**

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

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

Información a 31 de marzo de 2026:

<b>Fondo Administrado</b>	<b>Vr Fondo 31 de marzo de 2026</b>	<b>Inversiones con partes relacionadas</b>	<b>% Participaciones</b>
FIC RENTAR II	\$ 20.368.461	\$ 6.640.768	32.60%
<b>Total general</b>	<b>\$ 20.368.461</b>	<b>\$ 6.640.768</b>	<b>32.60%</b>

Información a 31 de diciembre de 2025:

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

**NOTA 13 – CONTROLES DE LEY**

Durante el primer trimestre del año 2026, 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 marzo de 2026, 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 14 - 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

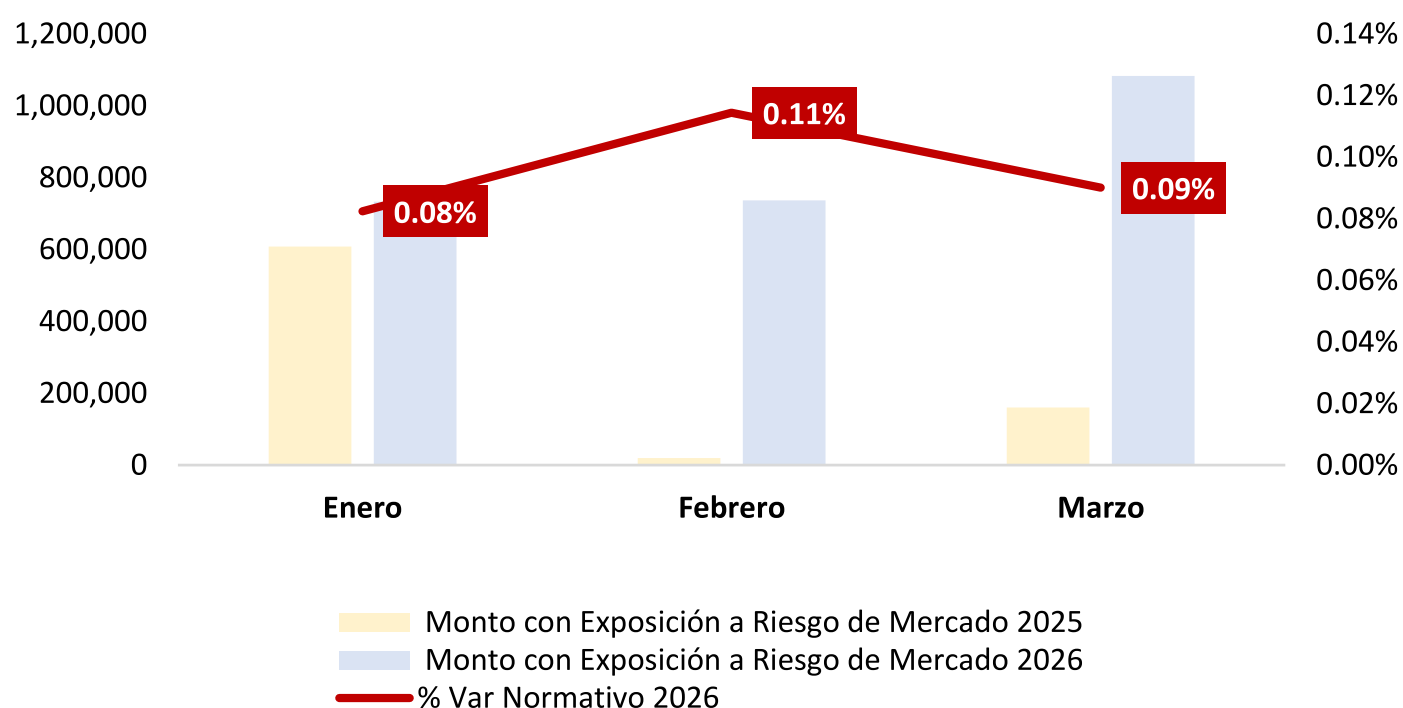
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II  
ADMINISTRADO POR PROGRESION SOCIEDAD COMISIONISTA DE BOLSA S.A.  
NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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 PWPREI.

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.

En la comparación interanual se observa que el Monto con exposición a Riesgo de 2026 se encontraba por encima del Monto con exposición a Riesgo 2025 el primer trimestre del año. Para el mes de enero el monto con exposición a Riesgo de mercado fue de \$732.529 ubicándose por encima del monto de 2025 y con un porcentaje del 0,08%. En febrero 2026 el Monto con exposición a Riesgo se sitúa en torno a \$736.678, igualmente por encima de 2025, con un porcentaje de 0,11% y finalmente, en marzo 2026 el Monto con exposición a Riesgo llega a cerca de \$1.082.725, igualmente por encima del nivel de 2025, y con un porcentaje de 0,09%. En conjunto el primer trimestre de 2026, el Monto con Exposición a Riesgo de mercado se mantuvo sistemáticamente por encima del registrado en 2025, evidenciando un mayor nivel de exposición interanual. Este comportamiento muestra una tendencia al alza, con un incremento relevante en marzo de 2026. Sin embargo, pese al aumento en los montos absolutos, los porcentajes de exposición se conservaron en niveles bajos y estables, lo que indica que el mayor volumen de exposición no se tradujo en un deterioro significativo del perfil de riesgo, manteniéndose dentro de parámetros controlados.



**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.

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

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.

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

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

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 2026 la exposición de La Sociedad Comisionista se ubicó en un nivel Moderado.

Durante el primer trimestre del año 2026, no se presentaron eventos de riesgo operacional para el Fondo FIC Renta II. Se presenta la comparativa con el primer trimestre del año 2025.

AÑO	CANTIDAD DE EROS
2025	1
2026	0

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.

Anualmente se realiza la prueba de continuidad para la entidad donde se evalúan los tiempos de recuperación de los procesos (RTO), la recuperación de la información (RPO), se realiza un testeo de los servidores tanto el alterno como el principal. El ejercicio ha demostrado que la entidad cuenta con un sistema de recuperación y resiliencia acorde con las necesidades del negocio. Los resultados, hallazgos y planes de acción son documentados y elevados a la alta gerencia.

#### **NOTA 15 - HECHOS POSTERIORES**

Entre el 31 de marzo de 2026 y a la fecha de aprobación de estos estados Financieros no se presentaron eventos significativos que requieran ser revelados

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

**NOTA 16 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

El 15 de mayo de 2026, la administración aprobó la transmisión de los estados financieros del Fondo a corte del 31 de marzo de 2026 ante la Superintendencia Financiera de Colombia.