

INFORME SEMESTRAL DE RENDICIÓN DE CUENTAS
FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA CERRADO INMOBILIARIO PROGRESIÓN RENTAR II
PRIMER SEMESTRE 2026

1. Objetivo de inversión

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

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

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

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

2. Informe de desempeño

El primer semestre de 2026 estuvo marcado por un entorno de alta volatilidad para los activos financieros locales, especialmente en el mercado de renta fija. La dinámica del semestre estuvo explicada por la combinación de una inflación nuevamente al alza, una postura monetaria más restrictiva, mayores preocupaciones fiscales y un proceso electoral que modificó de manera importante la percepción de riesgo sobre Colombia. En este contexto, la tasa de política monetaria del Banco de la República cerró el semestre en 12,00%, luego de un incremento de 75 puntos básicos, reflejando la necesidad de mantener una postura contractiva ante una inflación que volvió a superar el 6% anual. A junio, el IPC registró una variación mensual de 0,39%, una inflación anual de 6,14% y una variación año corrido de 4,77%, evidenciando que el proceso de convergencia hacia la meta del 3% continúa siendo lento y sujeto a presiones relevantes en servicios, alimentos, arriendos y componentes indexados.

A nivel internacional, el semestre estuvo condicionado por un escenario de tasas globales todavía elevadas, tensiones comerciales, episodios de aversión al riesgo y volatilidad en materias primas. La política monetaria de Estados Unidos se mantuvo restrictiva, mientras los mercados globales continuaron ajustando sus expectativas frente al ritmo de crecimiento, la inflación y el impacto de medidas comerciales sobre la actividad económica. Este contexto generó movimientos relevantes en monedas, tasas y flujos hacia mercados emergentes. Para Colombia, la debilidad relativa del dólar y la recuperación del apetito por activos locales durante la parte final del semestre favorecieron una apreciación importante del peso, con

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

una TRM de cierre de referencia de COP 3.443,59 por dólar, comportamiento que ayudó a moderar parcialmente algunas presiones externas sobre inflación y percepción de riesgo. En el frente local, el principal factor de volatilidad fue la situación fiscal. Durante buena parte del semestre, el mercado incorporó una prima de riesgo elevada ante la percepción de un deterioro en las cuentas públicas, mayores necesidades de financiamiento, rigidez del gasto y dudas sobre la capacidad de ajuste fiscal en el corto plazo. Esta situación se reflejó en un aumento significativo de los CDS, presión sobre la curva de TES, mayores tasas reales y una exigencia superior de retorno en los activos locales. En términos de mercado, la preocupación fiscal no solo afectó la deuda pública, sino que también se transmitió a la deuda privada a través de mayores TIR absolutas, mayores costos de fondeo y una postura más selectiva por parte de los inversionistas.

El mercado inmobiliario colombiano atraviesa una fase de transición, después de varios años de ajuste derivados de tasas de interés altas, menor disponibilidad de crédito y mayor cautela de hogares, constructores e inversionistas. Aunque la construcción perdió peso dentro de la economía y el sector edificador aún opera por debajo de sus máximos históricos, comienzan a observarse señales de reactivación en la demanda, especialmente en vivienda nueva y en el segmento No VIS, que responde con mayor sensibilidad a una eventual reducción de tasas. Sin embargo, esta recuperación todavía no puede leerse como un ciclo plenamente consolidado, pues persisten inventarios, renuncias de compra, mayores exigencias de preventa y tiempos más largos entre comercialización e inicio de obra.

En el componente comercial, la lectura es más favorable para activos estabilizados y bien ubicados, donde la generación de valor depende principalmente de ocupación, calidad de arrendatarios, indexación de cánones, tráfico, consumo y capacidad de mantener niveles adecuados de renta. Los centros comerciales, locales de conveniencia, activos con mezcla diversificada de usos y portafolios con contratos de largo plazo han mostrado mayor resiliencia frente al ciclo, especialmente cuando cuentan con anclas sólidas y buena profundidad de demanda. No obstante, el entorno de tasas altas sigue siendo un factor relevante para valoración, refinanciación y apetito de capital institucional, por lo que la normalización gradual de tasas podría convertirse en un catalizador importante para mejorar valorizaciones y liquidez en el mercado inmobiliario comercial.

Para el segundo semestre de 2026, el desempeño del sector dependerá principalmente de la trayectoria de tasas, la recuperación del crédito, la confianza del consumidor y la capacidad de los desarrolladores para estructurar proyectos financieramente viables. En activos inmobiliarios estabilizados, el foco estará en ocupación, generación de rentas, valorización y capacidad de refinanciación; mientras que en desarrollo inmobiliario la atención seguirá en preventas, velocidad de comercialización y control de costos. En este contexto, el sector ofrece oportunidades, pero exige una lectura selectiva: no todos los segmentos se recuperan al mismo ritmo, y el valor estará en activos con buena ubicación, demanda demostrada, flujos estables y estructuras de capital capaces de resistir un entorno financiero todavía exigente.

Al cierre del 30 de junio 2026, el Fondo contaba con seis inversiones en su portafolio: cinco en inmuebles adquiridos directamente y uno en derechos fiduciarios con subyacentes inmuebles por valor presente de \$19.501 Millones distribuidos de la siguiente forma:

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

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

Tres locales comerciales (M48, P49 y P50) ubicados en Aquarela Centro Comercial, los cuales operan como un solo local comercial.

Los locales están reconocidos en los estados financieros como propiedades de inversión, y la perspectiva obedece a una estrategia de inversión a mediano plazo, con el fin de obtener ganancia por valoración e ingresos por arrendamiento, este arrendamiento en particular está basado en un 7% del valor de las ventas del arrendatario, lo cual ha generado en el tiempo un CapRate superior a un canon fijo que es usual en la industria, y que en 2026 en este primer semestre se ha ubicado en promedio en un 14%

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$1.335 millones y el valor razonable a 30 de junio 2026 asciende a \$ 1.681 Millones El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración diaria a la TIR, información remitida por PIP – PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada, por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC). Que se realizó a finales de 2025, para este año la valoración se hará sobre el 2 semestre

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

El pasado 4 de enero de 2024 el Fondo realizó la adquisición de dos locales comerciales (212^a- 212) ubicados en el Centro Comercial Paseo del Río, los cuales operan como un solo local comercial.

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

El costo de adquisición de los inmuebles fue de \$2.310 millones y el valor al 30 de junio 2026 asciende a \$5.660 millones. El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración por UVR, la cual fue realizada en el mes de julio de 2025, con la información proporcionada por PIP – Proveedor Integral de Precios SA de CV, una entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia y filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC).

3. En el mes de septiembre del año 2024, se realizó la terminación del contrato marco de compraventa/cesión con pacto de recompra a 4 años a favor del vendedor de los derechos fiduciarios, del 22,47% del Fideicomiso FA-166 – José Antonio Cubillos, cuyo subyacente son bienes inmuebles por un valor de venta \$3.818 millones dejando así un porcentaje activo de participación del **32.43%** del señalado fideicomiso resultado de la operación celebrada en el mes de agosto de 2024 y cuyo subyacente en este caso, es el bien inmueble que se encuentra ubicado en la ciudad de Bogotá en la carrera 13 # 56 – 34 el cual se encuentra generando rentas periódicas. el costo de adquisición de los derechos fiduciarios fue de \$4.000 millones

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

El valor razonable al 30 de junio 2026 asciende a \$4.644 millones, como consecuencia de la valoración diaria a la TIR de valoración entregada por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC). Adicional se realizó en el mes de agosto la compra del tramo VI por un valor de giro de \$3.700 Millones adicionales para una participación nueva del 30% y que a corte de junio 2026 de año dejó un valor razonable de \$4.350 millones, basado en la TIR calculada en la valoración de 2025 pro el proveedor de precios PiP

4. En enero de 2025 se formalizó la adquisición de un local comercial ubicado en el Centro Comercial Chipichape de la ciudad de Cali (local 8220). El inmueble cuenta con contrato de arrendamiento vigente con Óptica Colombiana S.A. por un período de tres años. El proceso de negociación inició en noviembre de 2024, con una oferta pactada de \$1.093 millones COP, sujeta a la condición de mantener al arrendatario vigente. El modelo de renta acordado contempla un CapRate mensual del 1% sobre el valor de adquisición, con actualización anual indexada al IPC. el valor razonable a 30 de junio 2026 asciende a \$ 1.538 Millones El aumento en el valor razonable de los inmuebles obedece a la valoración diaria a la UVR, información remitida por PIP - PROVEEDOR INTEGRAL DE PRECIOS SA DE CV entidad vigilada, por la Superintendencia Financiera de Colombia, filial de la Bolsa de Valores de Colombia (BVC). Que se realizó a finales de 2025, para este año la valoración se hará sobre el 2 semestre
5. El 24 de Junio de 2026 el FIC Rentar II cerro la operación inmobiliaria con DUPPLA, Duppla es una fintech-propotech colombiana enfocada en facilitar el acceso a vivienda mediante un modelo alternativo de financiación tipo rent-to-own, en el que el usuario puede habitar el inmueble desde el inicio mientras construye patrimonio de forma gradual, sin operar bajo la estructura tradicional de crédito hipotecario o leasing. Su modelo consiste en financiar una parte relevante del valor de la vivienda, adquirir el inmueble a través de una estructura fiduciaria o vehículo administrado, y permitir que el comprador avance hacia la compra definitiva durante un plazo determinado, usualmente de hasta 60 meses. Esta propuesta atiende principalmente a hogares que no acceden fácilmente al crédito tradicional, combinando tecnología, análisis de riesgo y estructuras inmobiliarias para cerrar la brecha entre arriendo y propiedad. Bajo este modelo de negocio el FIC Rentar II adquirió el 95% del PA Rentar II de Aval Fiduciaria donde se ubican 9 inmuebles descritos a continuación por un valor de 1.593 millones en un negocio de compra con opción de recompra con una TIR esperada del 14.7%,. Y de cual se espera recibir beneficios a partir de julio 2026 por un caprate cercano al 1%.
 - a. MOSQUERA_C658_82025 50C-2027014 Bogotá Zona Centro PDF
 - b. KENNEDY_C626_72025 50S-40470507 Bogotá Zona Sur PDF
 - c. SOACHA_C615_72025 051-230351 Soacha PDF
 - d. SOACHA_C604_72025 051-91477 Soacha PDF
 - e. CHIA_C603_62025 50N-20803504 Bogotá Zona Norte PDF
 - f. SANCRISTOBAL_C587_62025 50C-2077605 Bogotá Zona Centro PDF
 - g. CAJICÁ_C580_62025 176-131819 Zipaquirá PDF
 - h. ENGATIVA_C566_52025 50C-2186950 Bogotá Zona Centro PDF
 - i. SUBA_C540_52025 50N-20538230 Bogotá Zona Norte PDF

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

Durante el primer semestre de 2026, el fondo mantuvo un desempeño competitivo dentro del universo de fondos inmobiliarios, con una rentabilidad de 10,48% a 180 días y año corrido, ubicándose por encima del promedio de la muestra, que se situó en 9,75%. Este resultado es relevante si se tiene en cuenta que el fondo viene de una trayectoria destacada, con rentabilidades superiores al 25% en 2024 y superiores al 16% en 2025, y que durante el primer semestre de 2026 la rentabilidad generada provino principalmente del flujo recurrente de arrendamientos, sin incorporar valorizaciones relevantes sobre los activos, como si pudo ocurrir en otros vehículos comparables. En ese sentido, el desempeño del periodo refleja una generación de retorno más orgánica y sostenible, soportada en la capacidad de los activos para producir renta y no únicamente en ajustes contables de valoración.

El fondo cerró junio con una rentabilidad de 10,79% a 30 días, 10,48% a 180 días y 13,19% a 360 días, manteniéndose como uno de los vehículos más consistentes de su categoría. La lectura del resultado debe hacerse considerando que el portafolio enfrentó una vacancia cercana al 18%, explicada principalmente por la salida del arrendatario Grupo UMA del local ubicado en Paseo Villa del Río, en Bogotá. Este activo se encuentra actualmente en proceso de comercialización, bajo alternativas de venta o arrendamiento, y aunque a la fecha no se ha concretado una transacción, la administración continúa adelantando gestiones comerciales con la expectativa de materializar alguna de estas opciones durante el segundo semestre. La ocupación del resto del portafolio ha permitido sostener un flujo estable, con un rate promedio cercano al 1%, mitigando parcialmente el efecto de la vacancia mencionada.

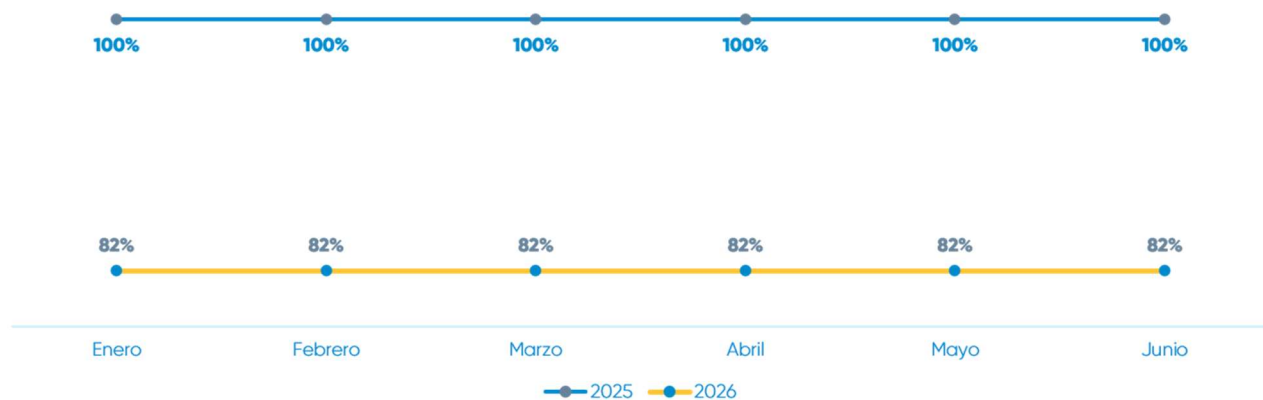
Un elemento relevante del semestre fue la incorporación del nuevo negocio con Duppla, que le permite al fondo ampliar su fuente de generación de ingresos bajo una estructura sin apalancamiento y con un perfil de riesgo acotado. Esta inversión contempla un rate cercano al 1% y una TIR potencial al momento de recompra de 14% o superior, dependiendo de las condiciones de ejecución y salida. La operación es estratégica porque permite retomar una senda de crecimiento sin recurrir a deuda en un entorno donde el costo financiero sigue siendo elevado y continúa afectando directamente la rentabilidad esperada del mercado inmobiliario. En un contexto en el que el apalancamiento puede deteriorar de forma significativa los retornos, la capacidad del fondo para crecer con estructuras menos dependientes de deuda representa una ventaja relevante frente a otros vehículos.

De cara al segundo semestre de 2026, la perspectiva del fondo es favorable, aunque dependerá de la capacidad de reducir la vacancia, materializar la salida o arrendamiento del activo de Paseo Villa del Río y consolidar el aporte del nuevo negocio con Duppla. El fondo parte de una posición sana, sin presión de endeudamiento, con generación recurrente de caja y con espacio para mejorar indicadores operativos y de rentabilidad en la medida en que se normalice la ocupación y se incorporen nuevas fuentes de ingreso. Adicionalmente, un eventual proceso de actualización de valoraciones podría fortalecer el resultado del segundo semestre, siempre que esté respaldado por flujos, contratos y condiciones de mercado. En conjunto, el desempeño del fondo evidencia una administración prudente, con riesgo financiero limitado y una estrategia orientada a

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

recuperar crecimiento, mejorar rentabilidad y mantener consistencia frente a sus comparables.

Gráfica 1 – Nivel de ocupación
Ocupación de los Inmuebles 2025-2026



Fuente: Progresión SCB S.A

Con corte a junio 2026 la ocupación de los inmuebles del FIC Rentar II es del 82%.

Tabla 1 – Facturación por activo

Cánones de arrendamiento primer semestre de 2025

Canon de Arrendamiento 2025	enero/26	febrero/26	marzo/26	abril/26	mayo/26	junio/26	Total
Locales M48-P49-P50 – CC Aquarela 7%	8,402,583	7,655,164	11,226,707	11,226,707	9,807,453	12,913,856	61,232,470
Grupo UMA Arriendo	18,691,265	18,691,265	18,691,265	18,691,265	18,691,265	18,691,265	112,147,589
Grupo UMA Ventas 6%	26,082,397	21,460,808	21,391,330	12,827,363	25,369,578	28,298,004	135,429,481
Locales Davita	70,000,000	70,000,000	70,000,000	70,000,000	70,000,000	40,000,000	390,000,000
Local Optica Colomabaiana CC –Chipichape	0	5,468,628	10,937,255	10,937,255	10,937,255	10,937,255	49,217,648
Total	123,176,245	123,275,864	132,246,557	123,682,590	134,805,551	110,840,380	748,027,187

Fuente: Progresión SCB S.A

Cánones de arrendamiento primer semestre 2026

Canon de Arrendamiento 2026	enero/26	febrero/26	marzo/26	abril/26	mayo/26	junio/26	Total
Locales M48-P49-P50 – CC Aquarela 7%	38,355,562	10,279,163	9,879,155	12,106,211	10,774,087	13,916,994	95,311,171
Grupo UMA Arriendo	0	0	0	0	0	0	0
Grupo UMA Ventas 6%	0	0	0	0	0	0	0
Locales Davita	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	77,000,000	462,000,000
Local Optica Colomabaiana CC –Chipichape	10,937,255	11,495,055	11,495,055	11,495,055	11,495,055	11,495,055	68,412,530
Total	126,292,817	98,774,218	98,374,210	100,601,266	99,269,142	102,412,049	625,723,701

Fuente: Progresión SCB S.A

La disminución en el cap rate del fondo durante el primer semestre de 2026 de un 16% se explica principalmente por la vacancia del activo de Paseo Villa del Río, asociado a la salida de Grupo UMA. Este arrendatario representaba una fuente relevante de ingresos, tanto por canon fijo como por componente variable sobre ventas. En el primer semestre comparable, Grupo UMA aportaba cerca de COP 247,6 millones entre arriendo y ventas, mientras que en

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

2026 este ingreso fue cero, generando una presión directa sobre la facturación recurrente del portafolio y, por ende, sobre el cap rate agregado del fondo.

A pesar de lo anterior, el comportamiento del resto de los activos fue positivo y permitió compensar parcialmente la caída. Excluyendo Grupo UMA, los ingresos por arrendamientos pasaron de aproximadamente COP 500,5 millones a COP 625,7 millones, lo que representa un crecimiento cercano al 25% en los activos que permanecieron ocupados. Este resultado estuvo soportado principalmente en el aumento de ingresos de Davita, que pasó de COP 390 millones a COP 462 millones, el mejor desempeño de los locales del Centro Comercial Aquarela y la normalización del ingreso del local de Óptica Colombiana en Chipichape. En ese sentido, la caída total de la facturación semestral, de COP 748,0 millones a COP 625,7 millones, no refleja un deterioro generalizado del portafolio, sino el efecto puntual de una vacancia relevante.

Hacia adelante, la prioridad de la administración será recuperar el ingreso perdido por Paseo Villa del Río mediante una de dos alternativas: concretar un nuevo arrendatario que restablezca el flujo recurrente del activo o avanzar en una venta que permita liberar capital y rotarlo hacia oportunidades con mejor relación riesgo-retorno. Adicionalmente, la incorporación de nuevos negocios, como la operación con Duppla, debería contribuir a compensar parte de la facturación perdida, mejorar el cap rate del portafolio y retomar una senda de crecimiento sin necesidad de apalancamiento.

2.1. Valor del Fondo y Rentabilidad

Durante el primer semestre de 2026, el fondo presentó una evolución positiva y estable en sus activos administrados, pasando de COP 19.984 millones en enero a COP 20.963 millones en junio. Este crecimiento, aunque gradual, es relevante en la medida en que se produjo en un entorno inmobiliario todavía exigente, marcado por tasas altas, menor liquidez de mercado y una recuperación sectorial que aún se encuentra en etapa de consolidación. La dinámica del AUM refleja un portafolio que continuó generando valor desde sus flujos recurrentes, sin depender de apalancamiento ni de valorizaciones extraordinarias durante el periodo.

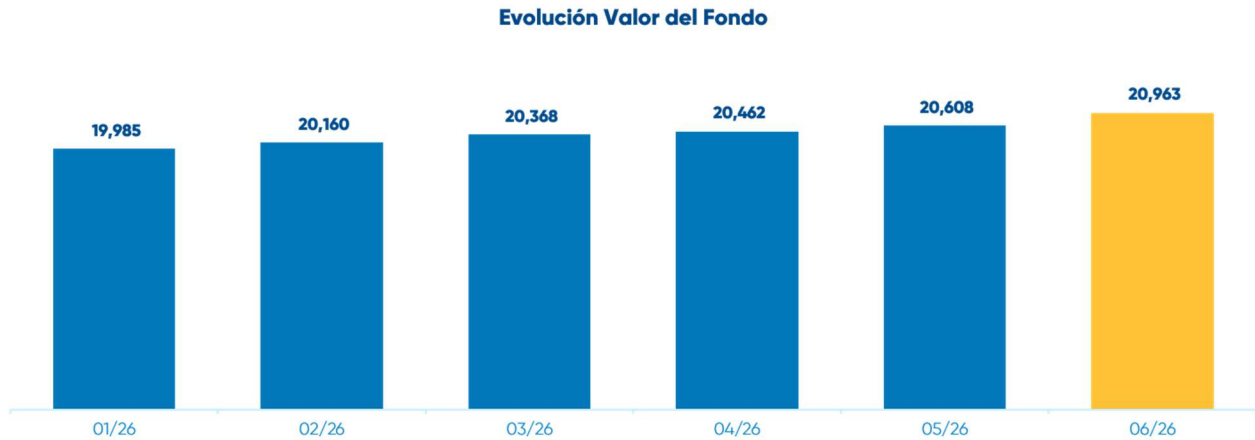
El número de inversionistas también mantuvo una tendencia ascendente, pasando de 66 en enero a 72 en junio. Este comportamiento confirma que el fondo preservó la confianza de su base de partícipes y logró atraer nuevos inversionistas, apoyado en un desempeño consistente, una rentabilidad competitiva frente a sus pares y una estrategia de bajo endeudamiento en un momento en el que el costo financiero sigue siendo una variable crítica para el mercado inmobiliario. La estabilidad en la base de inversionistas es especialmente importante porque evidencia que el crecimiento del fondo no respondió únicamente a valorizaciones contables, sino a una percepción favorable sobre la calidad del portafolio y su capacidad de generación de caja.

En conjunto, la evolución de AUM e inversionistas muestra un vehículo con crecimiento controlado, estabilidad comercial y una base patrimonial sólida para el segundo semestre. La incorporación del negocio con Duppla hacia el cierre del periodo debería contribuir a fortalecer la generación de ingresos y retomar una senda de crecimiento, mientras que la

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

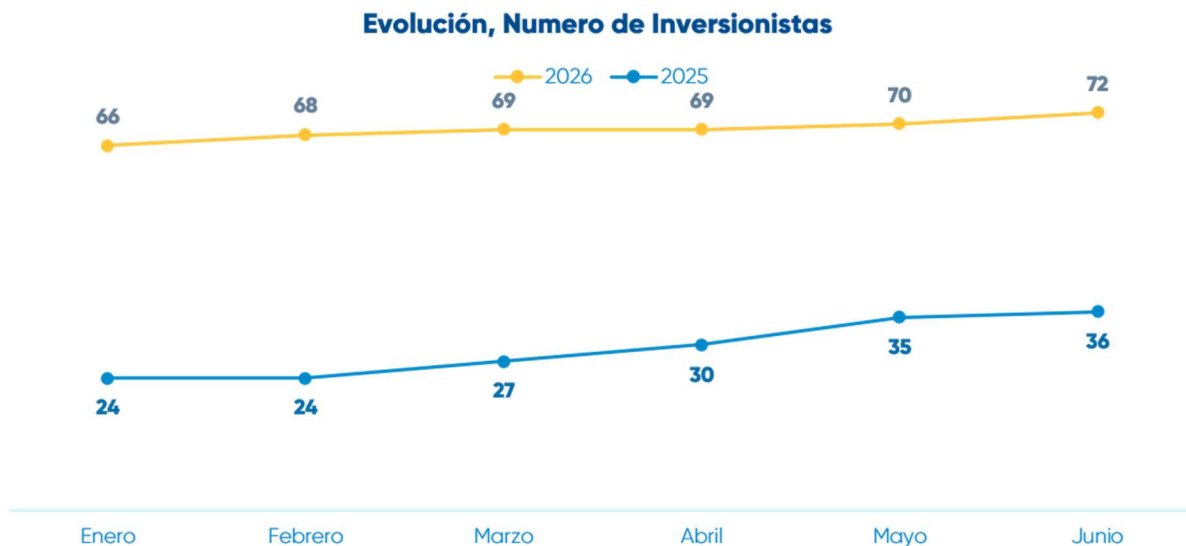
eventual venta o arrendamiento del local de Paseo Villa del Río permitiría reducir la vacancia y mejorar los indicadores operativos del fondo.

Gráfica 2 – Evolución valor de fondo



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 3 – Evolución número de inversionistas



Fuente: Progresión SCB S.A.

La evolución de las rentabilidades del fondo durante el primer semestre de 2026 muestra un desempeño positivo, aunque con una moderación frente a los resultados extraordinarios observados en 2025. En la ventana de 30 días, la rentabilidad se mantuvo en niveles competitivos y relativamente estables, iniciando en 12,6% en enero, ajustándose hacia 9,0% en abril y cerrando junio en 10,8%. Este comportamiento refleja una generación de retorno principalmente soportada en el flujo recurrente de arrendamientos, sin depender de

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

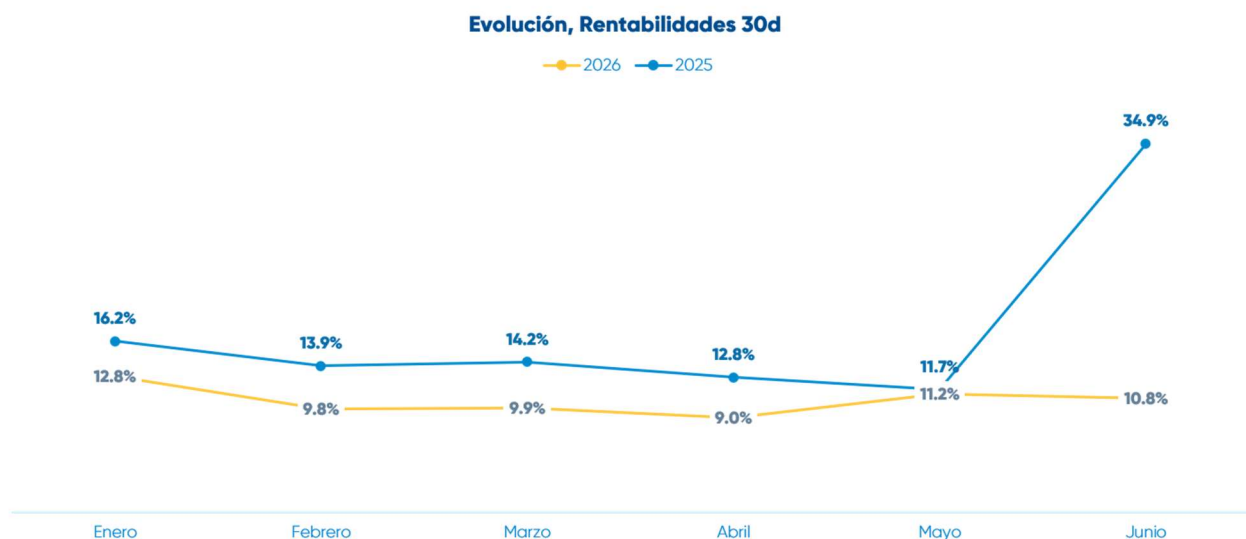
valorizaciones extraordinarias, y en un contexto en el que el fondo enfrentó la vacancia del activo de Paseo Villa del Río tras la salida de Grupo UMA.

En las rentabilidades de 180 días, el fondo pasó de niveles de 17,4% en enero y febrero a 10,5% en junio. Esta reducción recoge el impacto de la menor facturación por la desocupación de Villa del Río, que afectó el cap rate agregado del portafolio durante el semestre. Aun así, el resultado de 10,5% sigue siendo competitivo frente a la industria y evidencia que los activos ocupados continuaron generando ingresos estables, con un portafolio que no presenta presión por endeudamiento y que mantiene una estructura financiera sana en un entorno de tasas todavía altas.

En la medición de 360 días, la rentabilidad cerró en 13,19%, por debajo de los niveles observados en 2025, pero todavía en un rango atractivo para un vehículo inmobiliario con riesgo acotado y sin apalancamiento. La moderación frente al año anterior se explica por la ausencia de valorizaciones relevantes durante el periodo y por el efecto de la vacancia sobre los ingresos recurrentes. No obstante, la rentabilidad anual conserva una lectura favorable si se considera que el fondo mantuvo su generación de caja operativa y que los retornos del semestre provinieron principalmente de ingresos reales del portafolio.

En conjunto, las tres ventanas muestran un fondo con desempeño sano y consistente, aunque temporalmente afectado por una vacancia puntual. La estrategia para el segundo semestre estará enfocada en recuperar la facturación perdida mediante el arrendamiento o venta del activo de Paseo Villa del Río, consolidar el nuevo negocio con Duppla y mejorar progresivamente el cap rate del portafolio. Estos catalizadores deberían permitir que el fondo retome una senda de crecimiento en rentabilidad, manteniendo una estructura prudente, sin deuda y con mayor capacidad para capturar valor en un mercado inmobiliario que empieza a mostrar señales de recuperación selectiva.

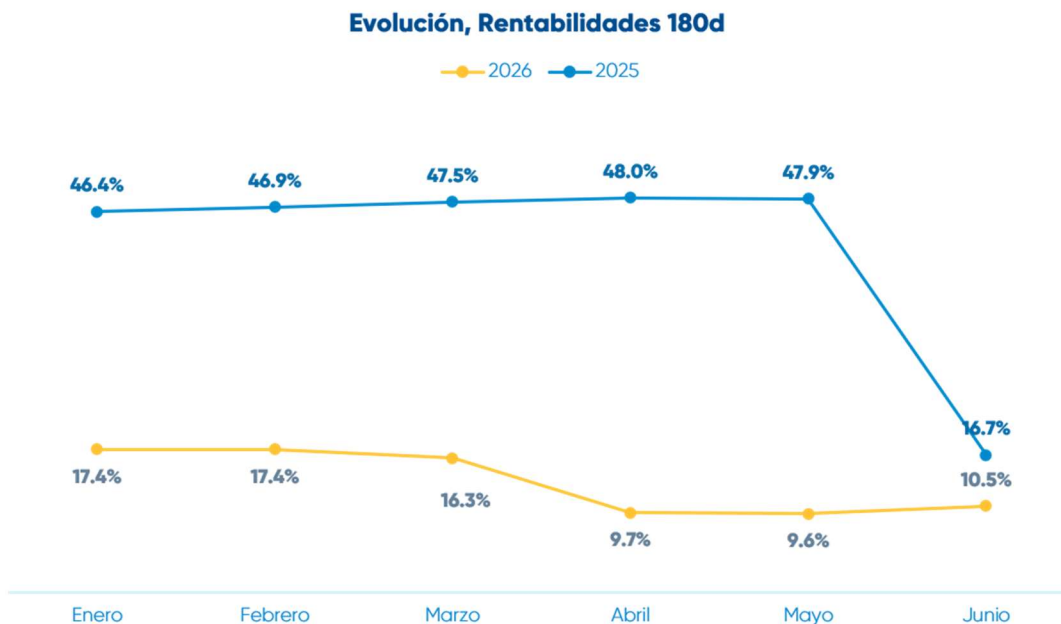
Gráfica 4 – Evolución rentabilidades mensuales



Fuente: Progresión SCB S.A.

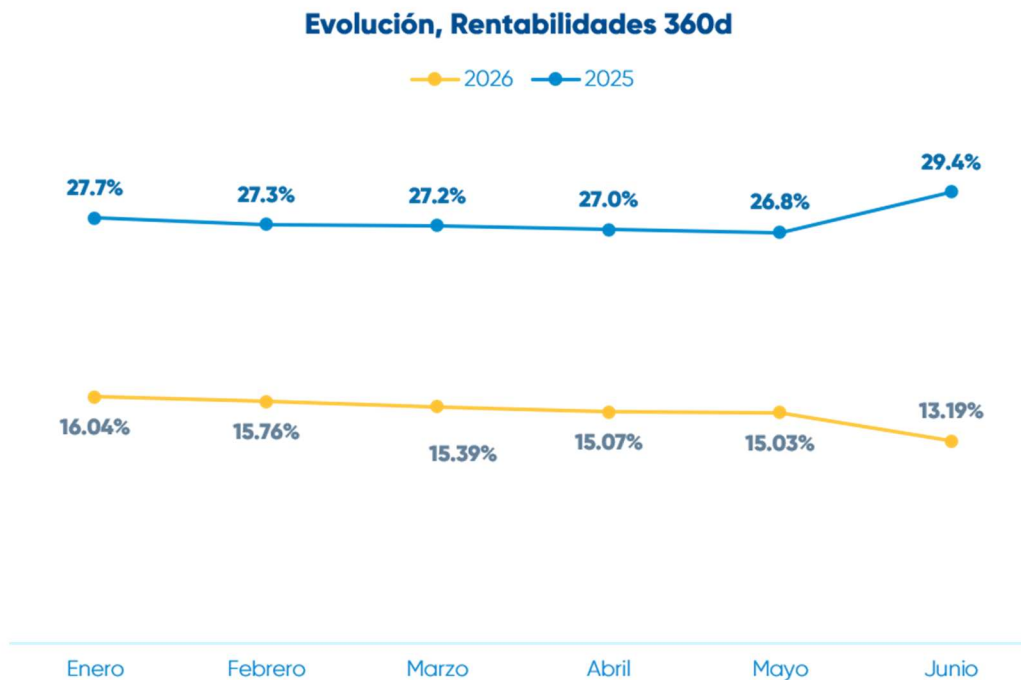
"Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas al fondo no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito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

Gráfica 5 – Evolución rentabilidades semestrales



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 6 – Evolución rentabilidades anuales



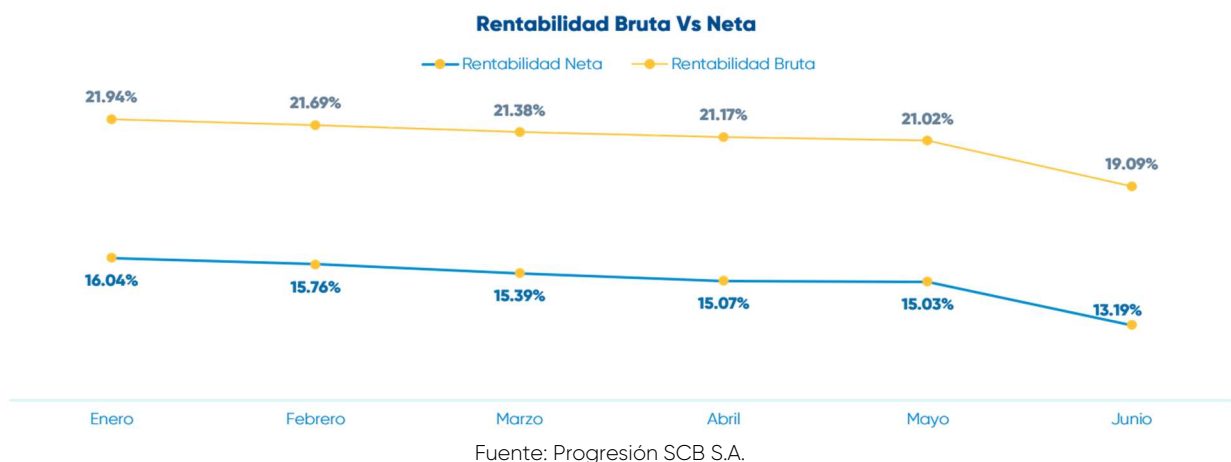
Fuente: Progresión SCB S.A.

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

La relación entre rentabilidad bruta y neta muestra una estructura de gastos controlada durante el primer semestre de 2026. La rentabilidad bruta se mantuvo en niveles altos y relativamente estables entre enero y mayo, pasando de 21,94% a 21,02%, y cerró junio en 19,09%, afectada principalmente por la menor generación de ingresos derivada de la vacancia del activo de Paseo Villa del Río. Aun así, el nivel bruto continúa siendo atractivo para un vehículo inmobiliario que no depende de apalancamiento y cuya rentabilidad proviene principalmente de los flujos de arrendamiento.

La rentabilidad neta siguió una trayectoria similar, pasando de 16,04% en enero a 13,19% en junio. La diferencia entre ambas curvas responde a los gastos propios de la operación del fondo, incluyendo administración, seguros, impuestos, mantenimiento, costos asociados a los inmuebles y demás gastos recurrentes necesarios para preservar la calidad operativa del portafolio. En promedio, los gastos representaron cerca del 5,1% durante el semestre, nivel que se mantuvo controlado en proporción al valor del fondo, incluso considerando que el portafolio cuenta con más activos, mayores exigencias operativas, seguros e impuestos asociados a su administración.

Gráfica 7 – Evolución rentabilidades brutas y netas



La volatilidad histórica del fondo se mantuvo en niveles muy acotados durante el primer semestre de 2026, con 0,315% en el último mes y 0,283% en los últimos 6 meses y año corrido. Este comportamiento refleja la estabilidad del portafolio, la ausencia de apalancamiento y una generación de retorno principalmente soportada en flujos de arrendamiento, sin movimientos relevantes por valorizaciones durante el periodo. Aunque la volatilidad de largo plazo se mantiene cercana a 10,255% en dos años y 8,377% en tres años, el semestre evidencia un perfil de riesgo controlado y consistente con la naturaleza inmobiliaria del fondo.

Tabla 2 – Volatilidades

Volatilidad Histórica						
Periodo	Último Mes	Últimos 6 meses	Año Corrido	Último Año	Últimos 2 Años	Últimos 3 Años
2025	5.660%	2.351%	2.351%	14.233%	10.077%	8.267%
2026	0.315%	0.283%	0.283%	2.713%	10.255%	8.377%

Fuente: Progresión SCB S.A.

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

2.2. Evolución del Valor de Unidad

El valor de la unidad mantuvo una tendencia ascendente durante todo el primer semestre de 2026, pasando de 26.660,9 en enero a 27.731,6 en junio. Este comportamiento refleja una generación de valor estable, soportada principalmente en los flujos recurrentes de arrendamiento y en una administración conservadora del portafolio, sin depender de valorizaciones extraordinarias durante el periodo.

Frente a 2025, el valor de la unidad se mantuvo en niveles superiores durante todos los meses, evidenciando la valorización acumulada del fondo y la consistencia de su estrategia inmobiliaria. El crecimiento fue gradual y de baja volatilidad, coherente con un vehículo sin apalancamiento, con ingresos operativos estables y con potencial de mejora hacia el segundo semestre en la medida en que se reduzca la vacancia, se consolide el negocio con Duppla y se materialicen nuevas fuentes de ingreso.

Gráfica 8 – Evolución valor de unidad



2.3. Perfil General de Riesgo

2.3.1. Perfil General de Riesgo

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

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

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

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

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

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

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

2.3.1.1. Riesgo de Mercado

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

El Fondo se enfoca en realizar inversiones a largo plazo, especialmente en contratos sobre inmuebles u otros derechos relacionados con inmuebles entre los cuales se incluyen contratos de compraventa de bienes inmuebles, contratos de opción de compra o venta de inmuebles,

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

contratos de promesa de compraventa de inmuebles, contratos de leasing inmobiliarios, contratos de arrendamiento o de promesa de arrendamiento, contratos de arrendamiento o cuentas en participación con participación en ventas o utilidades, contrato de arrendamiento con opción de compra sobre los inmuebles de su propiedad, entre otros.

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

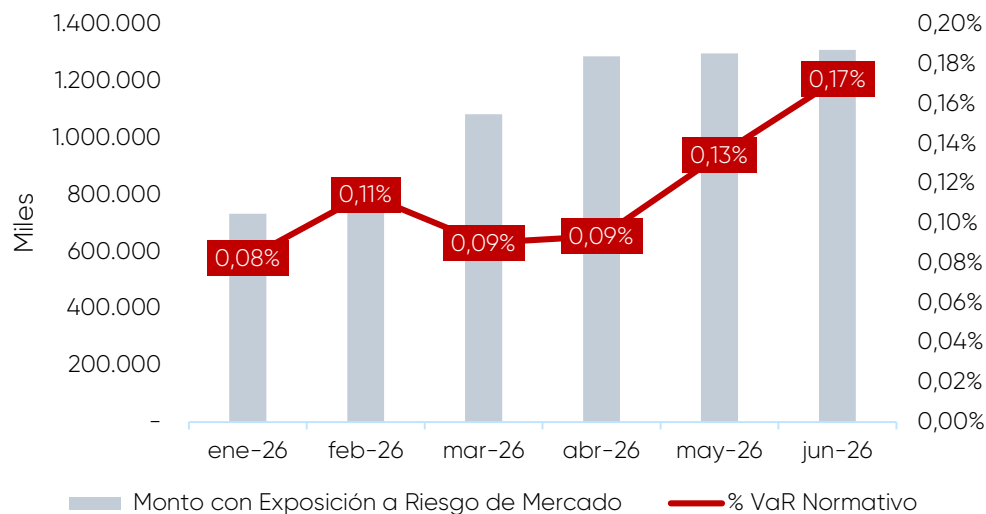
Progresión SCB realiza la gestión de Riesgo de Mercado mediante el monitoreo constante de los límites de exposición al riesgo establecidos, para lo cual realiza permanentemente una medición de los riesgos de tasas de interés, tipo de cambio y precio. Los riesgos de mercado se cuantifican a través de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

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

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

Gráfica 9 – Evolución del VaR

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



Fuente: Progresión SCB S.A.

2.3.1.2. Riesgo de Liquidez

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

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

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

Durante el periodo de análisis, se realizó el seguimiento al comportamiento de los pagos de los cánones de arrendamiento, así como las posibles cancelaciones o renegociaciones que se puedan presentar con el fin de anticiparse a situaciones de liquidez.

2.3.1.3. Riesgo de Crédito - Contraparte

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

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

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

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

Durante el primer semestre del 2026 se realizaron operaciones con contrapartes que contaban con un análisis de riesgo previo.

2.3.1.4. Riesgo de Concentración por inversionista

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

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

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

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

2.3.1.5. Riesgo Operacional

Este riesgo hace referencia a la probabilidad de que el Fondo pueda incurrir en pérdidas por deficiencias o fallas en el recurso humano, los procesos, la infraestructura física y/o la plataforma tecnológica de sociedad administradora, así como por eventos externos.

Dada la experiencia de la sociedad administradora, de los terceros vinculados, su estructura, tamaño y las actividades de apoyo este se considera un riesgo moderado.

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

Progresión SCB cuenta con un sistema integral de administración de riesgos que permite identificar, medir, controlar y monitorear adecuadamente este tipo de riesgo, conforme a lo establecido por la Superintendencia Financiera de Colombia en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera vigente. Dicho sistema está compuesto por políticas, procedimientos, estructura organizacional, órganos de control y plataforma tecnológica, que permite el seguimiento y administración del registro de eventos de riesgo operativo, así como la generación de una cultura en riesgo mediante capacitaciones a todos los funcionarios de Progresión.

Durante el primer semestre del año 2026, no se presentaron eventos de riesgo operacional para el fondo FIC Rentar II.

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

2.1.1.6 Riesgos ASG

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

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

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

Progresión SCB, como administrador del fondo, es una compañía colombiana que desarrolla estrategias para mitigar estos riesgos: valora el impacto significativo en su reputación, rentabilidad, y sostenibilidad a largo plazo:

- Riesgo de contraparte: Incluso las empresas emisoras de títulos no inscritos en el RNVE pueden estar expuestas a riesgos ASG que podrían afectar su capacidad de pago.
- 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.

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

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

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

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

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

Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo:

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

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

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

Dentro del este proceso, se establecieron políticas, controles y procedimientos que han sido implementados, para la administración de riesgos, acciones que buscan la debida diligencia para prevenir el uso de nuestra entidad por elementos criminales para propósitos ilícitos. Dichas acciones contemplan el atender la ejecución de las etapas del SARLAFT, que contempla entre otros, el conocimiento del cliente y de sus operaciones con nuestra entidad, la administración de los riesgos asociados al LAFT a través de la matriz de riesgo, el monitoreo de transacciones, la capacitación al personal y la gestión de alertas, reportes de operaciones inusuales y sospechosas.

Durante el primer semestre 2026 se efectuaron ciertas actividades requeridas para la prevención del riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo; entre ellas, la

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

capacitación anual a los colaboradores de Progresión en concordancia con las disposiciones normativas, la capacitación de inducción a los nuevos colaboradores y el refuerzo de los existentes a través de la divulgación de noticias relacionadas con el SARLAFT. Se validó la documentación de cada uno de los clientes nuevos, los que actualizaron su información, las contrapartes de la Sociedad y los fondos así como sus proveedores a través de la implementación de mejores prácticas y una adecuada ejecución de procesos de verificación, el adecuado diligenciamiento de los formatos, documentación soporte, cruces en listas restrictivas y de control así como los resultados en motores de búsqueda LA/FT y las demás políticas establecidas por la junta directiva de la Sociedad

3. Informe de cumplimiento

Al cierre del primer semestre 2026 se cumplió con la totalidad de los límites establecidos en el reglamento en cuanto a concentración por tipo de activo (mínimo 75% en activos principales), plazo promedio ponderado, concentración por emisor y concentración por inversionista (máximo el 60%). Sin embargo, durante el mes de junio se presentó un exceso en el porcentaje mínimo que se debe tener en activos principales inmobiliarios y en Bancos y/o Compañías de Financiamiento. Lo anterior, se debió a la recompra del tramo 3 del P.A Jose Cubillos, y se espera sea subsanado entre los meses de julio y agosto de 2026 con la ejecución de una nueva operación prevista entre el Fondo y el FA -166 Jose Antonio Cubillos.

Composición del Portafolio

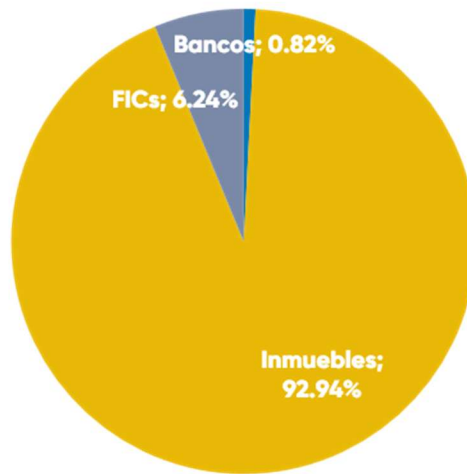
La composición del portafolio muestra un cambio relevante frente al año anterior: en 2026 la participación de inmuebles aumentó de 70,4% a 92,94%, mientras que la posición en bancos se redujo de 24,5% a 0,82%. Esta evolución evidencia una mayor eficiencia en la asignación de recursos, en la medida en que el fondo redujo saldos líquidos improductivos y concentró una mayor proporción del patrimonio en activos inmobiliarios generadores de renta. En un entorno de tasas altas y mayor exigencia para el sector inmobiliario, esta estructura permite que el desempeño del fondo dependa principalmente de la calidad de los activos, la ocupación, los cánones de arrendamiento y la capacidad de mantener flujos recurrentes, más que de posiciones transitorias de liquidez.

La participación en FICs se mantuvo como componente complementario de liquidez, aumentando levemente de 5,10% en 2025 a 6,24% en 2026. Esto le permite al fondo conservar una reserva para atender necesidades operativas, gastos, oportunidades de inversión o eventuales movimientos de caja, sin sacrificar la vocación inmobiliaria del vehículo. En conjunto, la composición de 2026 refleja un portafolio más enfocado en activos reales, con menor liquidez ociosa y una estructura coherente con la estrategia de fortalecer la generación de ingresos, especialmente de cara a la recuperación esperada por nuevos negocios, la eventual colocación o venta del activo vacante y la mejora progresiva del cap rate del fondo.

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

Gráfica 10 – Composición del portafolio I Semestre 2026

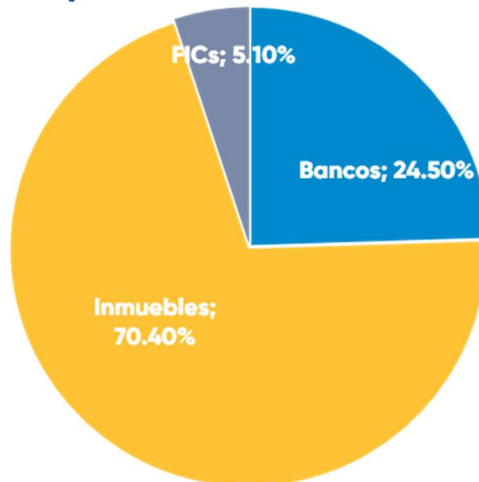
Composición del Portafolio 2026



Fuente: Progresión SCB S.A.

Gráfica 11 – Composición del portafolio I Semestre 2024

Composición Portafolio 2025



Fuente: Progresión SCB S.A.

Portafolio de Inmuebles

Al 30 de junio de 2026, La concentración por activo refleja un portafolio con alta exposición a inmuebles comerciales específicos y una estructura cada vez más alineada con la generación de renta. La principal inversión corresponde al local 212A del Centro Comercial Paseo Villa del Río, con 26,98%, activo que hoy representa el principal reto operativo del fondo por su

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

condición de vacancia tras la salida de Grupo UMA. Su peso dentro del portafolio hace que la materialización de una venta o un nuevo contrato de arrendamiento sea uno de los catalizadores más importantes para mejorar el cap rate, recuperar facturación y fortalecer la rentabilidad del segundo semestre.

Las participaciones asociadas a FA-166 José Antonio C concentran en conjunto cerca de 42,88% del portafolio, lo que evidencia una exposición relevante a activos inmobiliarios estabilizados y generadores de flujo. A esto se suma el local de Chipichape, con 7,48%, y los locales M48, P49 y P50 del Centro Comercial Aquarela, que en conjunto representan cerca de 8,01%. Estos activos permiten diversificar parcialmente la fuente de ingresos por ubicación y tipo de inmueble, manteniendo una base de rentas recurrentes que ha sido clave para sostener el desempeño del fondo a pesar de la vacancia de Villa del Río.

La incorporación de Duppla, con una participación de 7,60%, marca un elemento estratégico dentro del portafolio, al agregar una fuente adicional de rentabilidad sin recurrir a apalancamiento y con un potencial de retorno atractivo frente al mercado inmobiliario tradicional. Por su parte, la posición en Credicorp Capital, con 6,24%, y Banco Coomeva, con 0,64%, cumple una función de liquidez y administración de caja. En conjunto, las principales inversiones muestran un fondo concentrado en activos reales, con un reto puntual de ocupación en Villa del Río, pero con una base inmobiliaria sólida y nuevos negocios que pueden compensar parte de la facturación perdida y mejorar la generación de valor hacia adelante.

Tabla 3 – Portafolio de inversiones

Principales Inversiones del FIC	Ponderación
CC PASEO VILLA DEL RIO L-212A	26.98%
32.43% FA-166 JOSE ANTONIO C	22.14%
30.00% FA-166 JOSE ANTONIO C	20.74%
Duppla	7.60%
LOCAL 8-220 C.C. CHIPICHAPE	7.48%
CREDICORP CAPITAL	6.24%
LOCAL M48 C.C. AQUARELA	3.33%
LOCAL P49 C.C. AQUARELA	2.34%
LOCAL P50 C.C. AQUARELA	2.34%
BANCO COOMEVA	0.64%

Fuente: Progresión SCB S.A.

Tabla 4 – Plazo promedio del portafolio

Periodo	Plazo Promedio Con Disponible		Plazo Promedio Sin Disponible		Duración
	Días	Años	Días	Años	Años
2025	4984.390	13.656	6600.020	18.082	18.082
2026	6212.390	17.020	6263.710	17.161	17.161

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

Fuente: Progresión SCB S.A.

Tabla 5 – Inversiones por plazo

inversiones por plazo	I Semestre 2025	I Semestre 2026
1-180 días	29.55%	7.06%
181-365 días	0.00%	0.00%
1-3 Años	0.00%	0.00%
3-5 Años	0.00%	0.00%
más de 5 Años	70.45%	92.94%

Fuente: Progresión SCB S.A.

4. Distribución rendimientos

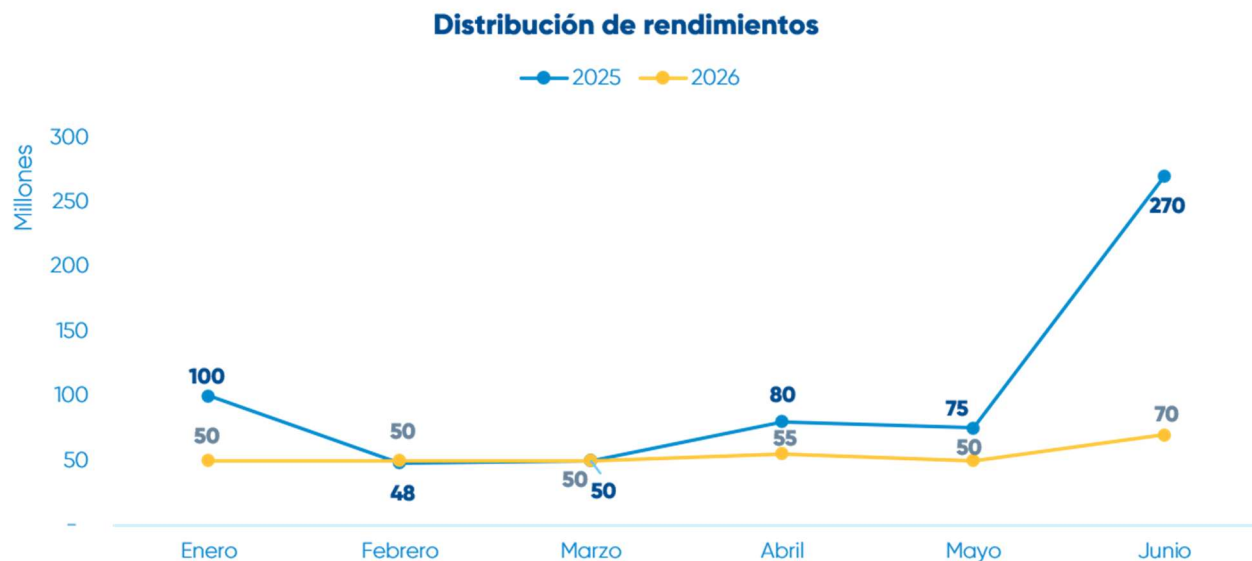
La distribución de rendimientos durante el periodo fue inferior frente a los niveles observados el año anterior, comportamiento que se explica por una combinación de factores operativos y estratégicos. En primer lugar, la desocupación del activo de Paseo Villa del Río redujo la generación de caja recurrente del portafolio, al dejar de percibirse los ingresos asociados al arrendamiento fijo y al componente variable por ventas de Grupo UMA. Esta menor facturación limitó la caja disponible para distribución, aun cuando el resto de los activos mantuvo un desempeño operativo estable.

Adicionalmente, durante 2026 no se ha materializado una recompra de activos o participaciones que genere una utilidad extraordinaria para distribuir, como sí ocurrió en septiembre de 2024 con la recompra de una de las participaciones del Patrimonio Autónomo José Cubillos. Este tipo de eventos suele tener un impacto relevante en la caja distribuable, al permitir reconocer una utilidad adicional por encima del flujo ordinario de arrendamientos. Por lo tanto, la menor distribución observada en el semestre también responde a que, en 2026, el resultado distribuable ha estado soportado principalmente en ingresos recurrentes del portafolio, sin el efecto positivo de una operación extraordinaria de recompra o desinversión parcial.

Sumado a esto, la administración (comité de inversiones) mantuvo una postura prudente en el uso de recursos, priorizando liquidez para fortalecer el portafolio, atender compromisos operativos y avanzar en nuevos negocios como Duppla, que buscan compensar la pérdida temporal de ingresos y mejorar la rentabilidad futura del fondo. A esto se suman los gastos normales asociados a la administración de propiedades, impuestos, seguros, mantenimiento y costos operativos de los inmuebles, los cuales deben ser cubiertos antes de realizar distribuciones a los inversionistas. En este contexto, la menor distribución no responde a un deterioro estructural del fondo, sino a una administración conservadora de caja en un periodo de vacancia puntual y recomposición estratégica del portafolio, con el objetivo de preservar estabilidad y fortalecer la generación de valor hacia el segundo semestre.

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

Gráfica 12 – Distribución de rendimientos



Fuente: Progresión SCB S.A.

5. Estados Financieros

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

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

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

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

Tabla 6 – Balance General

Balance General en Miles de Pesos	30 de Junio 2026	%	30 de Junio 2025	%	2026/2025
TOTAL ACTIVOS	21.043.725	100%	17.365.369	100%	21,2%
Activo corriente	1.541.964	7%	6.031.703	34%	-74%
Efectivo y equivalentes de efectivo	1.481.149	7,04%	4.754.800	27,4%	-68,8%
Cuentas por cobrar	1.402	0,01%	1.219.018	7,0%	-99,9%
Otros activos	59.413	0,28%	57.885	0,3%	2,6%
Activo no corriente	19.501.761	93%	11.333.666	65%	72%
Propiedades de Inversión	19.501.761	92,7%	11.333.666	65,3%	72,1%
TOTAL PASIVOS	80.447	97%	73.824	100%	9,0%
Pasivo corriente	80.447	97%	65.941	89%	22%
Aportes por devolver	2.028	-	-	0,0%	0,0%
Cuentas comerciales por pagar	43.165	53,7%	36.927	50,0%	16,9%
Costos y gastos por pagar	815	1,0%	4.518	6,1%	-82,0%
Pasivos por impuestos corrientes	34.439	43%	24.496	33%	41%
Pasivo no corriente	-	0%	7.883	11%	-100%
Otros Pasivos	-	0,0%	7.883	10,7%	-100,0%
PATRIMONIO	20.963.278	100%	17.291.545	100%	21,2%
Aportes de Capital, derechos o suscripciones	20.963.278	100%	17.291.545	100%	21,2%
TOTAL PASIVOS Y PATRIMONIO	21.043.725		17.365.369		

Fuente: Progresión SCB S.A.

Al cierre de junio de 2026, el Fondo registró activos por \$21.043.725, presentando un incremento del 21,2% frente a los \$17.365.369 registrados al cierre de junio de 2025. Este comportamiento refleja un fortalecimiento en el volumen de recursos administrados, impulsado principalmente por el crecimiento de los activos no corrientes, los cuales aumentaron de \$11.333.666 a \$19.501.761, representando el 93% de los activos totales al cierre del período.

Por su parte, los activos corrientes registraron una disminución del 74%, pasando de \$6.031.703 a \$1.541.964. Esta variación evidencia una recomposición de la estructura de activos, orientada hacia inversiones de mayor permanencia y potencial de generación de valor en el largo plazo.

El pasivo total del Fondo se ubicó en \$80.447, registrando un incremento moderado del 9,0% frente a los \$73.824 observados en junio de 2025. Este comportamiento se explica principalmente por el aumento de los pasivos corrientes, que pasaron de \$65.941 a \$80.447, mientras que los pasivos no corrientes fueron completamente eliminados durante el período.

A pesar de este incremento, el nivel de endeudamiento continúa siendo extremadamente bajo, dado que los pasivos representan apenas el 0,38% del total de los activos, situación que evidencia una sólida posición financiera y una alta capacidad para atender las obligaciones del Fondo.

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

El patrimonio alcanzó los \$20.963.278, registrando un crecimiento del 21,2% frente a los \$17.291.545 registrados en junio de 2025. Este comportamiento refleja el fortalecimiento de la base patrimonial y una mayor participación de los recursos de los inversionistas dentro de la estructura financiera del Fondo. Como resultado, el patrimonio financia aproximadamente el 99,6% de los activos, consolidando una estructura financiera robusta y con una mínima dependencia de recursos de terceros.

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

- a. Los ingresos del Fondo se constituyen por las valorizaciones diarias de los activos principales (inmuebles), los ingresos por explotación de los activos inmobiliarios y el reconocimiento de intereses por el disponible depositado en cuentas de ahorro remunerada y Fondos de inversión colectiva abiertos.
- b. Los gastos de Fondo corresponden a los estipulados en el reglamento del Fondo y los cuales se describen a continuación:
 1. El costo del contrato de depósito y custodio de los valores que emite el Fondo, así como lo que componen el portafolio del Fondo de Inversión Colectiva.
 2. La remuneración de la sociedad administradora del Fondo de Inversión Colectiva.
 3. Los gastos en los que se incurra por concepto de comisiones fiduciarias cuando a ellos haya lugar.
 4. Los gastos relacionados con los avalúos de los inmuebles y demás gastos asociados al servicio de administración inmobiliaria para la operación del Fondo, tales como: administración de contratos de arrendamiento, inspecciones periódicas a los inmuebles, cobranza a arrendatarios, entre otros.
 5. El valor de las cuotas de administración de los inmuebles, así como de los pagos por servicios públicos.
 6. Los pagos por obras, mantenimiento y reparación de los inmuebles, las mejoras necesarias y los demás gastos asociados a las mismas.
 7. Los honorarios y gastos en que haya de incurrirse para la defensa de los intereses y bienes del Fondo de Inversión Colectiva, cuando las circunstancias así lo exijan.
 8. El valor de los seguros y amparos de los activos del Fondo de inversión colectiva, distintos de la cobertura a que se refiere el artículo 3.1.1.3.4 del Decreto 2555 de 2010.
 9. Los gastos bancarios que se originen en el depósito y transferencia de los recursos del Fondo de Inversión Colectiva y en todas aquellas transacciones que se deriven de la operación del Fondo, incluidos aquellos por operaciones de endeudamiento que realice en Fondo.
 10. Los gastos en que se incurra para la citación y celebración de las asambleas de los inversionistas, en los casos en que dichas reuniones no se originen por actuaciones de la Sociedad Administradora.
 11. Los impuestos, contribuciones, valorizaciones y en general cualquier tributo o carga que gravan directamente los valores, los activos o los ingresos del Fondo de Inversión Colectiva o el Fondo mismo en atención a su existencia u operación.
 12. Las comisiones relacionadas con la adquisición o enajenación de activos y realización de operaciones, en las que se incluyen las comisiones de estructuración, corretaje o intermediación para la adquisición o venta de activos inmobiliarios, así

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

como la participación en sistemas de negociación, información, autorregulación u operación financiera o bursátil. Para la escogencia y remuneración de los intermediarios con los cuales se realizarán las operaciones del Fondo, el Comité de inversiones deberá aprobarlos y la Sociedad Administradora aplicará los cupos de Contraparte aprobados por la Junta Directiva, los cuales son establecidos por el modelo de análisis adoptado por la dicha sociedad, Para el caso de las firmas comisionistas de bolsa el precio de cierre de las operaciones tiene incluido el valor de la remuneración.

13. Los intereses y demás rendimientos financieros que deban cancelarse por razón de operaciones de reporto o repo pasivos, simultáneas pasivas y transferencias temporales de valores y para el cubrimiento de los costos de otras operaciones apalancadas que se encuentren autorizadas, si hay lugar a ello.
14. Los costos, gastos, impuestos y/o contribuciones relacionadas con el traspaso de la propiedad de los bienes inmuebles y su registro.
15. Los gastos en que se incurra por concepto de coberturas o derivados, si hay lugar a ello.
16. Los gastos asociados a la liquidación del Fondo.
17. Los gastos asociados al Comité de inversiones relacionados a la remuneración de sus miembros que tengan la calidad de miembros externos e independientes de la Sociedad Administradora.
18. Los costos y gastos que se generen como consecuencia de la constitución y otorgamiento de avals o garantías, la entrega de activos en prenda, hipoteca, entre otros.
19. Los costos derivados de los contratos suscritos por parte de la Sociedad Administradora, para la Proveeduría de Precios para la Valoración de los activos que conforman el portafolio de la Fondo de inversión colectiva, si hay lugar a ello.
20. Los honorarios y gastos causados por la revisoría fiscal del Fondo de inversión colectiva.

c. La comisión de administración del Fondo se estable de la siguiente manera:

- Comisión previa y fija de 2,5% efectiva anual descontada diariamente, calculada con base en el valor neto o del patrimonio del respectivo Fondo del día anterior. Dicha comisión se liquidará y causará diariamente, pero se cancelará mensualmente a la Sociedad Administradora.

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

Tabla 7 – Estado de Resultados

Estado de Resultados (P&G) en Miles de Pesos	30 de Junio 2026	%	30 de Junio 2025	%	2026/2025
INGRESOS OPERACIONALES	1.445.872	100%	1.576.310	100%	-8,3%
Ingresos por valoración de inmuebles	697.276	48,2%	761.468	48,3%	-8,4%
Ingresos por arrendamientos	625.724	43,3%	764.645	48,5%	-18,2%
Ingresos por rendimientos financieros	73.567	5,1%	36.622	2,3%	100,9%
Ingresos por rendimientos en fics	45.519	3,1%	13.575	0,9%	235,3%
Otros ingresos	3.786	0,3%	-	0,0%	0,0%
GASTOS OPERACIONALES	441.281	100%	314.707	100%	40,2%
Gastos financieros, de operación y administración	441.281	100%	314.707	100%	40%
Gastos por servicios de administración	1.949	0,4%	1.677	0,5%	16,2%
Gastos por comisiones de administración	258.791	58,6%	209.269	66,5%	23,7%
Gastos legales	253	0,1%	146	0,0%	73,3%
Gastos por horarios	29.504	6,7%	21.729	6,9%	35,8%
Gastos por impuestos y tasas	81.854	18,5%	53.482	17,0%	53,0%
Gastos por seguros	21.156	4,8%	20.939	6,7%	1,0%
Gastos por mantenimiento y reparaciones	-	0,0%	-	0,0%	0,0%
Gastos diversos	47.774	10,8%	7.465	2,4%	540,0%
GANANCIAS Y PERDIDAS	1.004.591	100%	1.261.603	100%	-20,4%

Fuente: Progresión SCB SA

Los ingresos operacionales al cierre de junio de 2026 ascendieron a \$1.445.872, presentando una disminución del 8,3% frente a los \$1.576.310 obtenidos durante el mismo período de 2025.

Aunque se observa una reducción en los ingresos operacionales, esta disminución es relativamente moderada frente al crecimiento patrimonial alcanzado durante el período y está asociada a cambios en la composición del portafolio, las condiciones del mercado o la dinámica de valoración de las inversiones.

Por otra parte, los gastos operacionales ascendieron a \$441.281, registrando un incremento del 40,2% frente a los \$314.707 observados en junio de 2025. Este aumento refleja mayores gastos financieros, operativos y administrativos derivados del crecimiento de las operaciones y de la gestión del Fondo.

Como resultado de la disminución en los ingresos y del incremento de los gastos operacionales, la utilidad neta del Fondo alcanzó \$1.004.591, presentando una reducción del 20,4% frente a la utilidad de \$1.261.603 obtenida en junio de 2025.

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

No obstante, es importante destacar que el Fondo continúa generando resultados positivos y mantiene una rentabilidad significativa para sus inversionistas, a pesar de las mayores presiones sobre los costos operativos observadas durante el período.

6. Información relevante

En línea con la estrategia de generación de valor y diversificación del portafolio, el Fondo de Inversión Colectiva Rentar II celebró el 24 de junio con Duppla un contrato de cesión de derechos de beneficio sobre un portafolio conformado por 9 activos inmobiliarios. En virtud de esta operación, el Fondo participa como beneficiario del 95% de los derechos económicos derivados de los inmuebles, realizando una inversión de \$1.593 millones bajo una estructura de compra con pacto de recompra. La operación presenta una Tasa Interna de Retorno (TIR) esperada del 14,7%, generando una atractiva rentabilidad ajustada por riesgo y fortaleciendo la capacidad del Fondo para cumplir sus metas de rendimiento de largo plazo.

Transacciones con Partes Relacionadas

Al cierre de junio 2026, se mantienen las siguientes transacciones con partes relacionadas:

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

Tabla 8 – Partes Relacionadas

Tipo de inversionista	Vlr Fondo 30/06/2026	Inversión parte relacionada	Participación
Relacionados	\$ 20,963,277,584	6,560,196,197	31.29%
Sociedad Administradora		192,781,804	0.92%

Fuente: Progresión SCB SA – Cifras en miles

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