

Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

Compartimento Inmuebles I

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

31 DE MARZO 2026

AVAL Fiduciaria | Asset Management

Contenido

1. Información Básica del Emisor 3

2. Situación financiera - Estados financieros..... 4

2.1 Cambios materiales que hayan sucedido en los estados financieros del emisor. 4

2.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor, en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales..... 4

3. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado, siempre que dicho riesgo resulte material para el trimestre reportado 7

4. Descripción de las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesto el emisor, diferentes al riesgo de mercado, y los mecanismos implementados para mitigarlos. 11

5. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales 13

6. Glosario 13

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

1. Información Básica del Emisor

Los Fondos de Capital Privado son vehículos de inversión colectiva cerrados los cuales se encuentran definidos y regulados en el Decreto 1984 de 2018, el cual sustituyó el Libro 3 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

En la administración del presente Fondo de Capital Privado intervienen la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional quienes para este Fondo son:

AVAL Fiduciaria | Asset Management	SOCIEDAD ADMINISTRADORA AVAL FIDUCIARIA S.A. Carrera 13 No. 26 A – 47 Pisos 9 y 10 Bogotá, Colombia
KENTAUROS S.A.S.	GESTOR PROFESIONAL KENTAUROS S.A.S. Carrera 9 A No. 99-02 Of. 601 Bogotá, Colombia
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	06 de diciembre de 2016
FECHA DE FINALIZACIÓN	06 de diciembre de 2036

El Fondo de Capital Privado Igneous está inscrito en la Bolsa de Valores de Colombia desde el 30 de junio de 2021. Las Unidades de Participación emitidas por el Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I están depositadas en DECEVAL y están inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE-.

Emisión en circulación:

a. **Clase de Valor:** Unidades de participación
b. **Sistema de Negociación:** Las unidades de participación son negociadas en la Bolsa de Valores de Colombia.
c. **Monto de la Emisión Inicial:** 1,309,800.0000 unidades.
d. **Monto en Circulación a la fecha:** 22,808,887.3820 unidades.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

2. Situación financiera - Estados financieros.

Adjunto los estados financieros del FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS – COMPARTIMENTO INMUEBLES I debidamente acompañados del informe del Revisor Fiscal.

2.1 Cambios materiales que hayan sucedido en los estados financieros del emisor.

La materialidad para los rubros del Estado de Situación Financiera (Balance) está definida como una variación representada en el 3% sobre el valor del patrimonio. El Fondo determina la materialidad con base en el patrimonio, teniendo en cuenta que este es el elemento de los Estados Financieros en el cual los usuarios centran su mayor atención pues representa los aportes de los inversionistas.

La materialidad para los rubros para el Estado de Resultado Integral (Estado de Resultados) está definida como una variación representada en el 3% sobre el valor de los ingresos y los gastos, ya que los usuarios centran su mayor atención en los aumentos y disminuciones de los ingresos y gastos.

Como referencia para el cierre de marzo de 2026, la materialidad para este compartimento es de $34,562.10 millones de pesos tomada para el Estado de Situación Financiera Condensado (Balance) mientras que para Estado de Resultado Integral Condensado (Estado de Resultados) la cuenta del Ingreso presenta una materialidad de $1,542.63 millones y la del Gasto de $ 793.68 millones.

Con base en el anterior cálculo, el Estado de Situación Financiera Condensado (Balance) y el Estado de Resultado Integral Condensado (Estado de Resultados) presentan materialidad.

2.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor, en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales

En el Estado de Situación Financiera Condensado (Balance) a marzo 2026 los siguientes son los rubros que presenten materialidad:

	Nota	31-mar 2026	31-dic 2025	Diferencia Material
Activo				
Efectivo	**4**	38,403	47,643	- 9,240
Activos financieros de inversión	**5**			
Instrumentos representativos de deuda		51,343	52,060	
Instrumentos de patrimonio		90,387	90,957	
Derechos fiduciarios		180,916	179,509	1,407
Cuentas por cobrar	**6**	10,307	2,116	8,191
Propiedades de inversión	**7**			
Inmuebles		1,063,257	1,042,824	20,433
Total activo		**$ 1,434,613**	**$ 1,415,109**	

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	Nota	31-mar 2026	31-dic 2025	Diferencia Material
Pasivo				
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	**8**	274,604	279,350	- 4,746
Cuentas por pagar	**9**	7,288	7,609	
Otros pasivos	**10**	651	1,045	
Total pasivo		**$ 282,543**	**$ 288,004**	
Activos netos de los inversionistas	**11**			
Patrimonios especiales		1,152,070	1,127,105	
Total activos netos de los inversionistas		**$ 1,152,070**	**$ 1,127,105**	
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		**$ 1,434,613**	**$ 1,415,109**	

Cifras expresadas en millones de pesos

Al 31 de marzo de 2026, el Estado de Situación Financiera Condensado (Balance) presenta un incremento de $24,965 millones, originado por el reconocimiento de la actualización en el valor de los inmuebles. Lo anterior obedece a que dichos activos son re expresados en UVR, lo cual genera aumentos en su valor a tasas superiores a las del crecimiento de los avalúos. En la cuenta de Propiedades de Inversión la variación es de aproximadamente $20,433 millones cifra por debajo del nivel de materialidad del balance ($34,562 millones).

La variación presentada al trimestre marzo de 2026 se explica principalmente por la disminución del efectivo, derivada del giro por mayor valor de la unidad realizado a los inversionistas en el mes de febrero por valor de $ 8,500 millones. Asimismo, se evidencia un incremento en las cuentas por cobrar, asociado al anticipo para la adquisición de tres inmuebles, uno ubicado en Santa Marta, otro en el municipio de Tenjo y un apartamento en la ciudad de Bogotá en el Edificio Chestal. Adicionalmente, se presenta una disminución en el valor de las obligaciones financieras, como resultado de los abonos a capital efectuados durante el período.

Al 31 de marzo de 2026 la cuenta de ingresos presenta una incremento con respecto al primer trimestre del año 2025 por $ 3,198 millones de pesos reflejados en rubros tales como la actualización los derechos fiduciarios ya que tuvo una variación neta entre ellos de $ 1,143 millones de pesos, así como los rendimientos reflejados en los FICS, teniendo una variación entre trimestres de $ 778 millones de pesos, de igual manera para el año 2026 se presenta incremento en ingreso por arrendamientos, teniendo en cuenta nuevos arrendatarios e incrementos anuales pactados en los respectivos contratos.

	Nota	31-mar 2026	31-mar 2025	Diferencia Material
Ingresos de operaciones ordinarias generales	**12**			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		930	647	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		870	1,206	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		2,957	639	2,318

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	Nota	31-mar 2026	31-mar 2025	Diferencia Material
Por venta de inversiones, neto		-	- 282	
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		25,638	25,211	427
Valoraciones inmuebles		20,433	20,249	
Diversos		593	553	
Total ingresos de operaciones ordinarias generales		**$ 51,421**	**$ 48,223**	
Gastos de operación	**13**			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		-8377	- 8,110	
Servicios de administración e intermediación		-66	- 74	
Comisiones por servicios bancarios		-2	- 36	
Comisiones sociedad fiduciaria		-180	- 132	
Comisiones gestor profesional		-1758	- 1,653	
Legales		-21	- 171	
Honorarios		-196	- 253	
Impuestos		-5728	- 1,880	- 3,848
Arrendamientos		-117	- 117	
Contribuciones, afiliaciones y transferencias		0	- 108	
Seguros		-120	- 105	
Mantenimiento y reparaciones		-175	- 415	
Diversos		-9716	- 777	- 8,939
Total gastos de operación		**$ -26,456**	**$ - 13,831**	
Valoración de los activos netos de los inversionistas	**14**	**$ 24,965**	**$ 34,392**	

Cifras expresadas en millones de pesos

Resaltamos el peso que tiene la valoración de inmuebles a la UVR y a la actualización del valor comercial de las propiedades de inversión (*Valoración de Inmuebles*) en la cuenta de ingresos la cual representa el 40,0% para el año 2026. Adicionalmente el incremento en el ingreso por arrendamiento lo cual refleja una buena gestión por parte del Gestor Profesional de los inmuebles administrados en el Compartimento.

De acuerdo con lo indicado por el Banco de la República, la unidad de valor real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC). Teniendo en cuenta el crecimiento que ha presentado el IPC desde el 2022 y que el valor de los inmuebles administrados a través de los Fondos de Capital Privado debe ser expresado convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores, identificamos una variable que refleja un cambio material en los estados financieros del mencionado compartimento.

Por otro lado, el artículo 6.3 Inversiones en Bienes Inmuebles de la Circular Básica Contable y Financiera, "*Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por los Fondos de Inversión Inmobiliaria,*

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.

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

En caso de que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el valore obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

*El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y **deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores**".*

Para el mismo periodo, la cuenta de gastos registra un incremento de $12,625 millones, explicado principalmente por el mayor valor cancelado por concepto de impuesto predial frente al mismo corte de 2025. Adicionalmente, se evidencia un aumento en el rubro de gastos diversos respecto al año anterior, debido a que en 2026 se realizó, en el mes de febrero, el giro del mayor valor de la unidad por $8,500 millones, distribuido en prorrata entre todos los inversionistas del Fondo.

Para marzo de 2026 los intereses por obligaciones financiera representan el 31,66% mientras que para marzo de 2025 ponderaban con el 58,64% y se evidencia un mayor valor pagado por intereses de estas, producto del aumento de las tasas del Banco de la República, así como el ingreso nuevamente de la obligación 107206 con Banco Itau por retanqueo.

2.3 Variaciones materiales en la situación financiera del emisor, en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior.

En el Estado de resultados comparativo con el mismo trimestre del ejercicio anterior los siguientes son los rubros:

A)

	Nota	31-mar 2026	31-mar 2025	Diferencia Material
Ingresos de operaciones ordinarias generales	**12**			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		930	647	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		870	1,206	

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	Nota	31-mar 2026	31-mar 2025	Diferencia Material
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		2,957	639	2,318
Por venta de inversiones, neto		-	- 282	
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		25,638	25,211	427
Valoración inmuebles		20,433	20,249	
Diversos		593	553	
Total ingresos de operaciones ordinarias generales		**$ 51,421**	**$ 48,223**	
Gastos de operación	**13**			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		-8,377	- 8,110	- 267
Servicios de administración e intermediación		-66	- 74	8
Comisiones por servicios bancarios		-2	- 36	34
Comisiones sociedad fiduciaria		-180	- 132	- 48
Comisiones gestor profesional		-1,758	- 1,653	- 105
Legales		-21	- 171	150
Honorarios		-196	- 253	57
Impuestos		-5,728	- 1,880	- 3,848
Arrendamientos		-117	- 117	-
Contribuciones, afiliaciones y transferencias		0	- 108	108
Seguros		-120	- 105	- 15
Mantenimiento y reparaciones		-175	- 415	240
Diversos		-9,716	- 777	- 8,939
Total gastos de operación		**$ - 26,456**	**$ - 13,831**	
Valoración de los activos netos de los inversionistas	**14**	**$ 24,965**	**$ 34,392**	9,427

Cifras expresadas en millones de pesos

B) Se presenta el análisis comparativo de la composición del portafolio entre 2025 y 2026, destacando los principales cambios en su estructura.

Composición del Portafolio					
ACTIVO	**31 de marzo de 2026**	**% PARTICIPACIÓN**	**31 de marzo de 2025**	**% PARTICIPACIÓN**	**% Variación**
EFECTIVO	$ 38,403	2.68%	$ 38,061	2.82%	0.90%
CDT	$ 51,343	3.58%	53,238	3.94%	-3.56%
FIC'S	$ 73,764	5.14%	16,822	1.25%	338.49%
EMISORES EXTRANJEROS	$ 16,623	1.16%	18,433	1.37%	-9.82%
INVERSIONES DERECHOS FIDUCIARIOS	$ 180,916	12.61%	177,930	13.18%	1.68%
CUENTAS POR COBRAR	$ 10,307	0.72%	6,884	0.51%	49.74%
PROPIEDADES DE INVERSION	$ 1,063,257	74.11%	1,038,256	76.93%	2.41%
TOTAL	**$ 1,434,614**	**100.00%**	**$ 1,349,625**	**100.00%**	**6.30%**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

La variación observada al cierre de marzo de 2026 se explica principalmente por el incremento en las inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (FIC), derivado del ingreso de recursos al Fondo como resultado de operaciones de retanqueo realizadas con Bancolombia sobre algunas de las obligaciones financieras vigentes. Adicionalmente, se presenta un aumento en las cuentas por cobrar, asociado principalmente a anticipos destinados a la adquisición de inmuebles.

Por otra parte, los recursos aportados por los inversionistas, junto con los rendimientos generados por el portafolio, han sido orientados prioritariamente a la atención de los gastos de administración y gestión, así como al fortalecimiento y desarrollo de las inversiones que conforman el Fondo, en coherencia con la estrategia definida.

En cuanto al comportamiento de los derechos fiduciarios, estos reflejan la evolución de su valor en libros, como resultado de los procesos de valoración efectuados con base en los estados financieros reportados por las administradoras de los fideicomisos, así como en los informes de valoración correspondientes a las inversiones en el exterior.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS RENTABILIDAD E.A. AL 31 DE MARZO DE 2026	
Concepto	**Porcentaje (%) E.A**
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	7.48%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	19.12%

Adicionalmente, la TIR[1] de este Compartimento al 31 de marzo de 2026 fue de 15.61%. Su cálculo fue realizado teniendo en cuenta los aportes realizados por los inversionistas del Fondo, las distribuciones y el valor del Fondo al 31 de marzo de 2026.

De igual manera presentamos el siguiente múltiplo de desempeño al 31 de marzo de 2026:

(Valor del Compartimento[2] + Distribuciones) / Aportes de Inversionistas	2.8x

A 31 de marzo de 2026 el valor de la unidad fue de $ 50,509.6944 presentando un desempeño positivo de 7.48% en comparación al valor de cierre a 31 de marzo de 2025.

Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
31 de marzo de 2025	$ 46,994.4981	$ 1,069,738,241,094.08
31 de marzo de 2026	$ 50,509.6944	$ 1,152,069,931,043.45

(Cifras en pesos colombianos)

[1] Tasa Interna de Retorno.
[2] Valor del Fondo es el valor patrimonial al 31 de marzo de 2026.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Comunícate a través de nuestras Líneas de Atención Telefónica:
(601) 7550340 línea nacional gratuita 01 8000 189 799
desde tu celular al #432
Síguenos en: @Avalfiduciaria Aval Fiduciaria Aval Fiduciaria @Avalfiduciaria @AvalFiduciaria Aval Fiduciaria

En el siguiente gráfico indicamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 31 de marzo de 2026. Los valores expresados en el gráfico son semestrales hasta el mes de diciembre de 2024, para el año 2025 se presentan los cierres a corte trimestral y para el año 2026 expresamos los valores de cierre de forma mensual los cuales presentaron el siguiente comportimento:



Cifras en pesos colombianos

Al 31 de marzo de 2026 el portafolio del compartimento administró un total de 97 activos distribuidos entre 91 inmuebles activos y 6 derechos fiduciarios, de los cuales fueron actualizados mediante avalúo 5 inmuebles durante el primer trimestre de 2026. De igual forma, el valor de los seis (6) derechos fiduciarios fueron actualizados durante el primer trimestre de 2026, conforme a los saldos de los estados financieros de cada uno de estos, los cuales fueron suministrados por las entidades administradoras de cada fideicomiso.

3. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado, siempre que dicho riesgo resulte material para el trimestre reportado

Durante el primer trimestre de 2026, el valor de la unidad del Fondo de Capital Privado Igneous ha venido presentando una interesante valorización, alcanzando nivel de 8,9% anualizado, a pesar del contexto económico, político y social.

Las variables más relevantes que impactan el desempeño de la unidad del Fondo son:

1. Re-expresión de valores de los Inmuebles indexados a la UVR
2. Tasas de interés
3. Utilidad Neta (excluyendo variables 1 y 2)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

La re-expresión de los inmuebles a la UVR hace que, en términos generales, el valor de estos crezca por encima del valor del avalúo. Al momento de registrar avalúos puede haber afectaciones contables en la valoración del Fondo.

El año comenzó, teniendo en cuenta los recientes incrementos de la tasa por parte del Banco de la República, a raíz de las expectativas que se tienen de inflación. Esto se traduce en un mayor costo de la deuda, generando un impacto en el flujo de caja del Fondo, debido a que, como se ha mencionado en el pasado, las obligaciones están atadas indirectamente al comportamiento del IPC, a través del IBR. Durante este año esta será, probablemente, la variable que tendrá un mayor impacto en el valor de la unidad del Fondo.

Para contrarrestar -en parte- el efecto anteriormente mencionado, el gestor llevará a cabo la constitución de un portafolio delegado, en el cual uno (o varios) tercero especializado llevarán a cabo la administración de los recursos líquidos, de manera tal que se maximicen los rendimientos y compensen el incremento anteriormente mencionado.

La tercera variable, es el nivel de utilidades que genera la empresa, excluyendo las indicadas en párrafos anteriores. Entre mayor sea la diferencia entre los ingresos y los gastos del Fondo, mayor será la utilidad, con lo cual en la medida en la que esa diferencia se amplíe, mayor valor tendrá la unidad del Fondo.

A pesar de los incrementos en el valor del costo de la deuda, el Fondo continúa con excelente solidez financiera: sus activos totales cubren 5,2 veces las obligaciones financieras y los ingresos del último trimestre por arrendamientos equivalen 3,1 veces el costo de la deuda. Asimismo, la liquidez actual del Fondo (saldo en caja y equivalentes) permite cubrir cerca del 60% de las obligaciones financieras vigentes.

Durante el periodo informado no se presentaron situaciones que hayan requerido una evaluación particular, así como tampoco se presentaron situaciones generadoras de potenciales conflictos de interés

4. Descripción de las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesto el emisor, diferentes al riesgo de mercado, y los mecanismos implementados para mitigarlos.

Riesgo de contraparte: Este riesgo refleja la posibilidad de que no se reciba el correspondiente canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios. Es importante resaltar que el Fondo opera principalmente con una base de clientes corporativos, lo que contribuye a la mitigación del riesgo de incumplimiento. Asimismo, los contratos de arrendamiento que prevalecen en nuestra cartera suelen ser de naturaleza cerrada. De esta manera, se ha implementado un proceso de gestión de cobro que involucra tanto el envío de comunicaciones electrónicas como llamadas telefónicas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Nuestras oficinas, categorizadas en su mayoría con distinción de Clase A, atraen a grandes empresas nacionales y multinacionales, que, en su mayoría, mantienen una sólida trayectoria de cumplimiento en sus obligaciones de pago. Resulta relevante destacar que nuestra cartera se encuentra bajo un riguroso control.

Cuando un cliente se encuentra en mora, lo primero que se hace es comunicarse con él para entender el motivo de su incumplimiento. Dependiendo de la respuesta, o falta de respuesta, pueden darse los siguientes escenarios (son los más usuales):

1. Cuando el cliente responde que ha tenido inconvenientes, pero que quiere ponerse al día, se busca llegar a un acuerdo entre ambas partes, estableciendo un plan de pagos.
2. Cuando el cliente no aparece, no responde a los comunicados o simplemente se dejan de recibir pagos después de un plazo prudente (6 meses máximo), se comienza un proceso de cobro jurídico.

Desde el trimestre pasado, cuando se tomó la decisión de llevar a cabo el deterioro de la cartera, no ha habido avances frente al cobro de esta. El Gestor sigue con la misma convicción de recuperar los saldos pendientes.

Riesgo de tasa de interés: dada su naturaleza inmobiliaria y la necesidad de tener deuda financiera, el Fondo siempre estará expuesto a los efectos de las tasas de interés. Desafortunadamente, la senda bajita de tasas de interés cambió su tendencia por los resultados que ha arrojado la inflación como consecuencia de diferentes situaciones que están pasando en la economía. Esta situación tendrá un impacto directo en los costos financieros asociados a las obligaciones bancarias durante todo este año, puesto que las expectativas de que las tasas continúen al alza son bastante altas. Las decisiones que el Comité de Inversiones y el Gestor han tomado respecto del saldo en caja y equivalentes, permiten tener tranquilidad frente a los efectos de estas decisiones en cuanto a la política monetaria.

Riesgo de vacancia en las oficinas o dificultades en la venta: A pesar de los bajos niveles de vacancia en los activos bajo gestión del Fondo, el Gestor se ha mantenido enfocado en sus esfuerzos en mantener la estabilidad de los contratos existentes. Este esfuerzo se materializa en la extensión de los términos contractuales de arrendamiento y en la promoción de renovaciones con periodos superiores a un año. Un claro indicio de este enfoque es el indicador de duración promedio de los nuevos contratos de arrendamiento, el cual se ubica en alrededor de 44 meses.
Cabe resaltar que, en relación con la imposibilidad de venta, el Gestor no contempla dentro de sus políticas y objetivos realizar transacciones, dada la alta calidad de los activos presentes en el portafolio inmobiliario.

Riesgo de tasa de cambio: siendo fiel a sus políticas, el Fondo ha mantenido un enfoque conservador en sus inversiones, evitando tener concentración material en operaciones en moneda extranjera. Como resultado, la depreciación del peso colombiano no ha repercutido en la operatividad del

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fondo. Adicionalmente, nuestra base de clientes, compuesta en su mayoría por empresas multinacionales, ha demostrado ser resistente ante las fluctuaciones en el valor del peso, lo que a su vez disminuye el riesgo de contraparte.

Actualmente se tienen sólo 2 inversiones expresadas en moneda extranjera, con un horizonte de tenencia a largo plazo. Asimismo, el tamaño de la inversión se hizo, entre otros, para diversificar el Fondo que tenía una concentración del 100% en moneda legal colombiana. Cabe aclarar que, a corte 31 de marzo de 2026, las inversiones en dólares representan el 1,3% del total de los activos.

Hasta el momento, no se han identificado riesgos adicionales que difieran de aquellos estipulados en nuestro reglamento.

Desde la Sociedad Administradora no se ha evidenciado la materialización de riesgos operativos, financieros o de liquidez que comprometan la adecuada ejecución del Fondo; en consecuencia, no se presenta ningún análisis adicional sobre la materia.

5. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales

Se remite a la Superintendencia el 10 de febrero de 2023 el plan de implementación de las instrucciones contenidas en la Circular 031 relativas a la revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos el cual contempla el cumplimiento de la totalidad de estas para el 2024 de conformidad con el régimen de transición establecido en la mencionada Circular.

De igual manera se indica en esa comunicación que ese plan no aplica para este compartimento.

6. Glosario

Análisis financiero: Evaluación e interpretación de la información contenida en los estados financieros, con el propósito de comprender la situación económica, el desempeño, la liquidez y los riesgos de una inversión.

Deceval. Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia – DECEVAL S.A., entidad que recibe en depósito los valores inscritos o no en el Registro Nacional de Valores y Emisores-RNVE, como las Unidades de Participación, para que, mediante un sistema computarizado, administre su manejo desmaterializado en transferencias, registros, pagos, etc.

Derecho Fiduciario: Los derechos fiduciarios son una fracción de participación dentro de un patrimonio administrado por una sociedad fiduciaria. Se adquiere la propiedad específica según su porcentaje de participación proporcional a los derechos totales dentro del patrimonio.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Emisor: Persona jurídica o vehículo de inversión que emite valores o derechos económicos y que se encuentra obligado a suministrar información periódica y relevante al mercado y a los inversionistas.

Estados financieros: Informes contables que presentan la situación financiera, los resultados de operación y los movimientos de recursos de una entidad durante un período determinado. Los principales estados financieros son el estado de situación financiera (balance), el estado de resultados, el estado de flujos de efectivo y las notas explicativas.

Evento material: Hecho, situación o cambio que, por su importancia o magnitud, puede influir de manera relevante en las decisiones económicas de los inversionistas o en la valoración de una inversión.

Liquidez: Capacidad de un activo o una inversión para convertirse en efectivo de manera rápida y sin una pérdida significativa de valor. Una baja liquidez implica que la venta o recuperación de la inversión puede tomar tiempo o requerir descuentos importantes

Materialidad: Criterio utilizado para determinar la relevancia de una información. Un dato se considera material cuando su omisión o presentación incorrecta podría afectar las decisiones de los usuarios de la información financiera.

Mercado de Valores: Es la interacción entre demandantes y oferentes de valores mediante la cual se transfiere recursos de los ahorradores (o agentes con exceso de liquidez) al sector productivo de la economía para la financiación de empresas y proyectos. También es conocido como Mercado de Capitales.

Rentabilidad: Es el beneficio económico que puede recibir un inversionista por haber invertido su dinero durante un periodo de tiempo. Usualmente se mide como un porcentaje sobre el capital producido y se calcula de la siguiente forma: Rendimiento = (Valor Final – Valor Inicial) / Valor Inicial.

Riesgo: Posibilidad de que ocurran eventos o condiciones que generen resultados distintos a los esperados, incluyendo pérdidas parciales o totales del capital invertido. El nivel de riesgo varía según el tipo de inversión y el entorno económico, financiero y legal.

Riesgo de Crédito: es el riesgo de incumplimiento de una deuda que puede surgir de un deudor que no realiza los pagos requeridos.

Riesgo de Mercado: Riesgo de pérdida derivado de cambios en variables económicas o financieras generales, como tasas de interés, inflación, tipo de cambio o condiciones macroeconómicas, que pueden afectar el valor de las inversiones.

Riesgos Cuantificables: Son riesgos en donde se cuenta con suficiente información estadística para calcular la probabilidad de su ocurrencia y la magnitud de su impacto. Los riesgos cuantificables son fáciles de medir por lo que cuando se materializan se conoce cuál fue la pérdida económica sufrida.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Riesgos No Cuantificables: Son aquellos riesgos que suelen contener una mayor complejidad en su cuantificación pues están atados a la materialización de eventos que no se pueden medir de forma precisa.

Tasa Interna de Retorno: Indicador financiero que estima la rentabilidad de una inversión considerando los flujos de efectivo esperados a lo largo del tiempo. Permite comparar alternativas de inversión, aunque no garantiza que dicha rentabilidad se materialice.

Valor razonable: Estimación del precio al que un activo podría ser intercambiado entre partes independientes y debidamente informadas, en condiciones normales de mercado.

.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

AVAL Fiduciaria | Asset Management

www.avalfiduciaria.com

Síguenos como Aval Fiduciaria en:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA