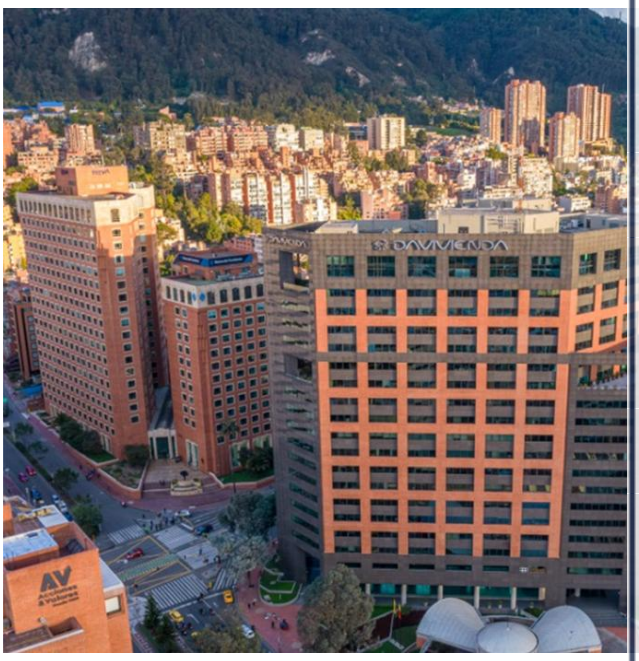
2026-Q2

Informe Gestor Profesional



Fondo de Capital Privado Igneous
Compartimiento Inmuebles I
Informe Gestor Profesional – 2do trimestre de 2026

Kentauros SAS, Gestor Profesional del Fondo de Capital Privado Igneous - Compartimiento Inmuebles I, informa a los inversionistas del Fondo acerca de su gestión efectuada durante el segundo trimestre de 2026, dando cumplimiento a las obligaciones en el reglamento aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Asimismo, Aval Fiduciaria, Sociedad Administradora del Fondo, ha informado que los Estados financieros a cierre de junio de 2026, la rendición de cuentas del segundo trimestre de 2026 de la Sociedad Administradora y el Reglamento del fondo actualizado, se encuentran a disposición de los inversionistas y del público en general en la página web de la Sociedad Administradora.

Contenido

1. Información general 2
2. Estado general del portafolio de inmuebles 3
   a. Composición del portafolio 5
      i. Oficinas 5
      ii. Comercio 6
      iii. Industrial 6
      iv. Participaciones 6
      v. Terrenos/Activos Para Desarrollo 7
   b. Valor del portafolio 7
   c. Gestión del Pasivo 8
   d. Composición del ingreso 8
   e. Indicadores financieros 10
   f. Vacancia del portafolio 12
   g. Estrategia comercial 12
3. Gestión de riesgos 13
   a. Inherentes a las inversiones 13
   b. Inherentes a los inmuebles y proyectos 15
   c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos 16

1. Información general

Sociedad Administradora	Aval Fiduciaria SA Carrera 13 N° 26A-47 pisos 9 y 10 Bogotá, Colombia
Gestor Profesional	Kentauros SAS Carrera 9A N° 99-02 oficina 601 Bogotá, Colombia
Inicio de operaciones	6 de diciembre de 2016
Final del compartimento	6 de diciembre de 2056

Miembros del comité de Inversiones	Fernando Jaramillo – Ingeniero Civil Pedro Alberto Casas – Administrador de Empresas Hugo Alejandro Morales Bastidas – Finanzas Internacionales
Miembros del comité de Vigilancia	Martha Cantor – Contador Público Jorge Orjuela – Administrador de Empresas Juan Diego Dávila – Administrador de Empresas, MBA

2. Estado general del portafolio de inmuebles

La economía colombiana cerró el primer semestre de 2026 con una aceleración del crecimiento, aunque en un entorno macroeconómico y financiero exigente. El PIB creció 3,5% anual durante el segundo trimestre y 2,9% en lo corrido del año, por encima del 2,2% registrado en el primer trimestre y de las proyecciones de la mayoría de los analistas. El impulso provino principalmente de la administración pública, defensa, educación y salud, que creció 10,0% anual y aportó 1,7 puntos porcentuales al resultado, así como del comercio. La construcción, en contraste, creció 2,2%, con un rezago notorio de las edificaciones residenciales y no residenciales frente al dinamismo de la infraestructura vial, lo que confirma que la inversión privada en edificaciones continúa siendo el eslabón más débil de la recuperación.

El hecho más relevante del trimestre fue la aceleración adicional de la inflación. En junio, la variación anual del Índice de Precios al Consumidor alcanzó 6,14%, su nivel más alto en 22 meses, completando cuatro meses consecutivos de incrementos frente al 4,82% observado en junio de 2025. Ante esta dinámica, el Banco de la República incrementó su tasa de política monetaria en 75 puntos básicos el 30 de junio, llevándola a 12,0%, nivel que mantuvo en su reunión de julio. El equipo técnico del Emisor proyecta que la inflación cierre 2026 por encima del 6% y que solo alcance la meta del 3% durante 2028.

En el ámbito político, el trimestre estuvo marcado por el desarrollo del calendario electoral. La resolución del proceso disipó buena parte de la incertidumbre que había dominado los meses previos y los activos locales reaccionaron favorablemente: la tasa representativa del mercado descendió hasta niveles cercanos a $3.400 por dólar, el más bajo en más de seis años, acumulando una apreciación del peso cercana al 9,5% en lo corrido del año, a lo que se sumó una valorización del índice MSCI Colcap y una compresión de las primas de riesgo país. El consenso de mercado coincide, no obstante, en que el desempeño de los activos locales dependerá en adelante de la ejecución de la política económica y del manejo de las finanzas públicas, por lo que el debate sobre sostenibilidad fiscal y trayectoria de la deuda pública continúa siendo el principal foco de atención.

Desde el punto de vista social, el mercado laboral mantuvo un comportamiento favorable. La tasa de desempleo se ubicó en 8,0% en mayo, el nivel más bajo registrado en lo corrido del siglo, y el consumo de los hogares se mantuvo resiliente, con un crecimiento del gasto de consumo final de 4,4% durante el trimestre. No obstante, persistieron los desafíos estructurales relacionados con

la informalidad laboral y la baja productividad, y la aceleración de la inflación implica una presión adicional sobre el ingreso disponible de los hogares durante la segunda mitad del año.

Por su parte, el mercado inmobiliario corporativo consolidó su recuperación durante el segundo trimestre de 2026. En oficinas, el inventario clase A de Bogotá alcanzó cerca de 1,36 millones de metros cuadrados distribuidos en 121 edificios, y la tasa de vacancia cerró junio en 5,4%, 50 puntos básicos por debajo del trimestre anterior. El comportamiento continúa siendo heterogéneo por corredores: submercados consolidados como Avenida Chile, Nogal-Andino y Chicó cerraron el trimestre con vacancia inferior al 1% y rentas promedio cercanas a $88.300 por metro cuadrado al mes. La escasez de espacio disponible es notoria: frente a unos 73.000 metros cuadrados disponibles para arrendar, solo cerca de 48.000 metros cuadrados de obra nueva entrarían al mercado durante 2026. Las compañías siguen priorizando inmuebles con las mejores especificaciones técnicas, eficiencia operativa y estándares de sostenibilidad, mientras que los activos secundarios continúan enfrentando mayores desafíos.

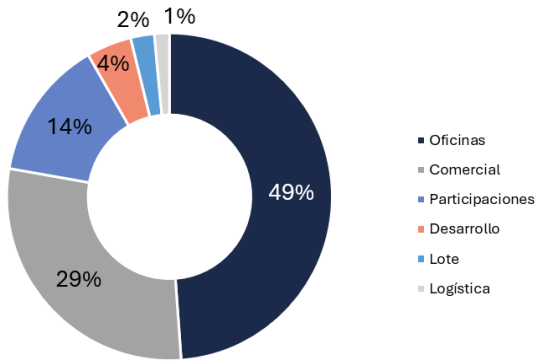
En el segmento de locales comerciales, la resiliencia del consumo favoreció la demanda de espacios en centros y corredores comerciales de alto tráfico. Las marcas continuaron fortaleciendo sus estrategias omnicanal, utilizando los puntos físicos como complemento a las ventas digitales. En consecuencia, los activos bien ubicados y las grandes superficies con contratos de largo plazo mantuvieron niveles de ocupación saludables, mientras que los inmuebles en ubicaciones secundarias continuaron enfrentando mayores periodos de vacancia y rotación de arrendatarios.

El sector industrial y logístico continuó siendo uno de los segmentos más sólidos del mercado inmobiliario. La demanda por bodegas sigue respaldada por el crecimiento del comercio electrónico, la expansión de operadores logísticos y la necesidad de optimizar inventarios y redes de distribución, dinámica reforzada por el crecimiento de 7,5% de las importaciones durante el trimestre. No obstante, el elevado costo del financiamiento y la cautela en la inversión empresarial continúan moderando la velocidad de absorción frente a los niveles observados en años anteriores.

Hacia adelante, los principales retos para el sector estarán asociados a la persistencia de tasas de interés elevadas y a la trayectoria de la inflación que, si bien encarece el financiamiento, también se traslada positivamente a los ingresos por la vía de la indexación contractual. Los fundamentos de los

segmentos de renta inmobiliaria permanecen sólidos, especialmente en activos logísticos y en inmuebles corporativos de alta calidad, donde la oferta nueva continúa siendo limitada frente a la demanda de espacios bien ubicados y con especificaciones modernas. Esto configura un entorno favorable para los propietarios de portafolios consolidados, aunque aún marcado por una alta selectividad por parte de arrendatarios e inversionistas.

a. Composición del portafolio



Con corte 30 de junio de 2026, el portafolio de inmuebles del Fondo está compuesto por 92 propiedades, 77 de ellas ubicadas en la ciudad de Bogotá y con presencia en otras ciudades y municipios del país como Medellín, Barranquilla, Armenia, Cúcuta, Fusagasugá, Girardot, Funza, Popayán, Santa Marta y Tenjo. Adicionalmente, el fondo cuenta con participación en 2 proyectos, un fideicomiso inmobiliario, todos ubicados en la ciudad de Bogotá y 2 inversiones en EE. UU.: un fondo inmobiliario y unas bodegas.

El área arrendable total del fondo asciende a 161.000 metros cuadrados, distribuida en oficinas, propiedades de uso comercial, industrial y participaciones en proyectos inmobiliarios.

i. Oficinas

El portafolio de oficinas del Fondo se concentra en edificios de primer nivel en la ciudad de Bogotá. Se tiene presencia en los edificios Avenida Chile, Carrera Séptima, Centro de Negocios Andino, 100 Street, Citibank, Torre Samsung, Torres Unidas II, Proksol, Scotiabank y Teleport, entre otros. Adicionalmente, son propiedad del Fondo los edificios en donde tienen sus sedes: Vanti, McCann-Erickson y D1 en Bogotá.

En total, los inmuebles de oficinas suman cerca de 65 mil metros cuadrados de área arrendable.

ii. Comercio

Los activos de uso comercial del Fondo son, en su mayoría locales, *stand alone* o anclas en centros comerciales reconocidos arrendados a grandes superficies, los cuales se relacionan a continuación:

- Éxito Calle 80, Bogotá
- Éxito Centro Comercial Panorama, Barranquilla
- Éxito Centro Comercial Manila, Fusagasugá
- Éxito Centro Comercial Unicentro, Armenia
- Éxito Centro, Popayán
- Éxito Centro, Cúcuta
- Carulla Centro Comercial Oviedo, Medellín

Como complemento, se tienen algunos locales arrendados a compañías de telefonía, entidades prestadoras de servicio de salud y a entidades financieras. Son alrededor de 75.000 metros cuadrados de área comercial arrendable.

iii. Industrial

El Fondo es propietario de dos bodegas, ubicadas en la Zona Franca de Bogotá y una más en el Parque Industrial San Diego, en Funza. Son cerca de 7.000 metros cuadrados de área arrendable.

iv. Participaciones

El Fondo cuenta con una participación en el Edificio FIC9211 ubicado en la carrera 11 con calle 92 en la ciudad de Bogotá. Son 11.899 metros cuadrados de área arrendable, de los cuales el FCP Igneous es dueño del 20%. Este edificio se encuentra ocupado en su totalidad.

Adicionalmente, se tiene una participación en las etapas 1 y 2 del Complejo Empresarial Central Point, ubicado sobre la calle 26 con Avenida Boyacá, en la ciudad de Bogotá, el cual consiste en dos torres de 11 pisos de oficinas cada una y comercio en el primer piso. Entre las dos torres suman cerca de 47.000 metros cuadrados de área arrendable, de los cuales el FCP Igneous tiene una participación del 25%.

En conjunto, el área arrendable atribuible al Fondo por concepto de participaciones asciende a cerca de 14.000 metros cuadrados, de los cuales aproximadamente 12.800 corresponden a oficinas y 1.200 a uso comercial.

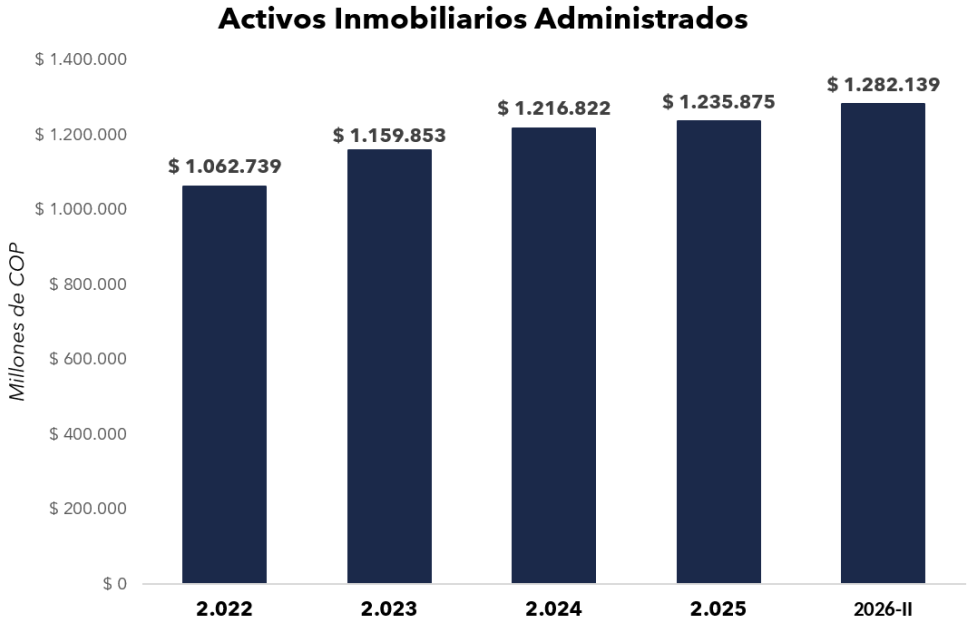
v. Terrenos/Activos Para Desarrollo

El portafolio de activos inmobiliarios del fondo lo complementan dos lotes ubicados al norte de la ciudad de Bogotá y un lote adicional, ubicado al occidente de Bogotá, sobre el corredor de la Autopista Medellín. Durante el segundo trimestre de 2026 se incorporó un nuevo terreno en el municipio de Tenjo, Cundinamarca, con un área de 6.400 metros cuadrados y vocación de valorización de largo plazo, el cual no hace parte del área arrendable del Fondo. En conjunto, valor comercial estimado de todos los lotes asciende a alrededor de $30 mil millones de pesos.

Adicionalmente, el fondo es propietario de inmuebles para desarrollo en el Edificio Chestal ubicado en la calle 100 con avenida 19, el cual colinda con una propiedad que también hace parte del fondo. A 30 de junio de 2026 se mantienen los 42 apartamentos adquiridos, sin nuevas compras durante el trimestre, con un área cercana a los 2.400 metros cuadrados, equivalente al 94% de coeficiente de propiedad del edificio. Por último, cuenta con dos terrenos adicionales, ubicados en Bogotá en la Calle 90 con 17 y en la Carrera 17 con 97, con un área de alrededor de 4.000 metros cuadrados, sumando ambos lotes.

b. Valor del portafolio

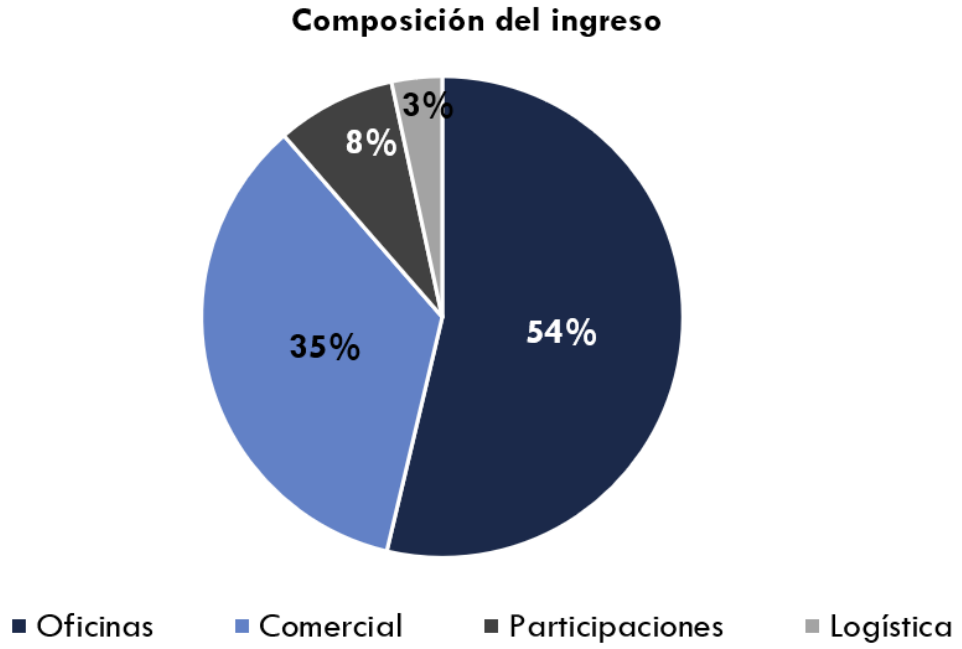
Con corte a 30 de junio de 2026, el total de los activos inmobiliarios administrados por el fondo asciende a cerca de $1,28 billones de pesos.



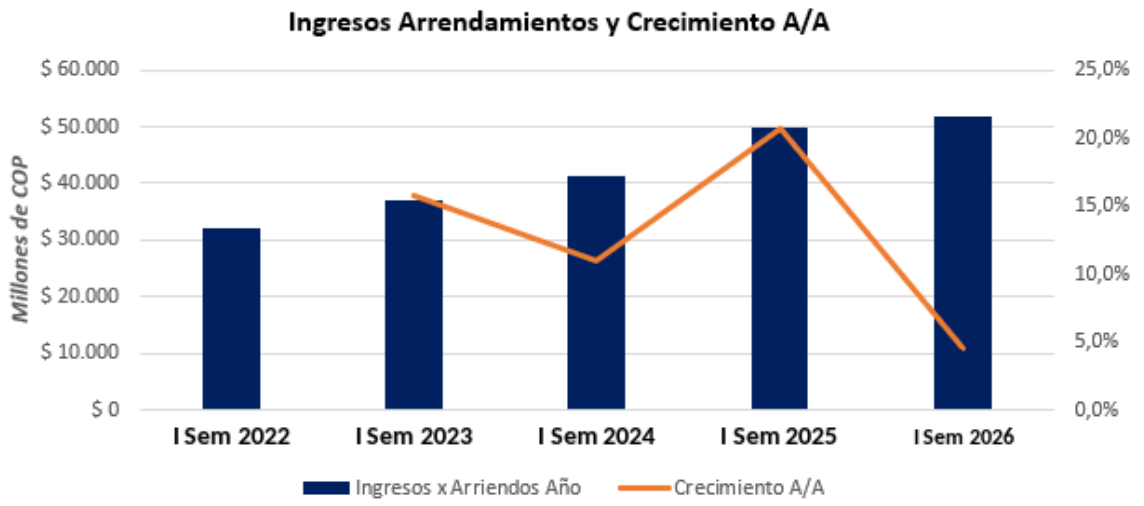
c. Gestión del Pasivo

A cierre del primer semestre del año, el saldo de obligaciones financieras terminó en $265 mil millones de pesos, inferior al registrado al cierre del primer trimestre. Asimismo, el indicador de *Loan-To-Value* (indicador que mide el endeudamiento con respecto al valor en libros de los activos inmobiliarios) quedó en 20,7%. El costo promedio ponderado de la deuda se ubicó en 15,3%, con un 97% del saldo indexado al IBR, por lo que la evolución del gasto financiero continúa estrechamente ligada a las decisiones de política monetaria del Banco de la República.

d. Composición del ingreso



Del total de los ingresos por concepto de arriendos y participaciones con corte a 30 de junio de 2026, el 54% corresponde a oficinas, el 35% fue generado por propiedades de uso comercial, el 8% por participaciones en derechos fiduciarios y el 3% por propiedades de uso Industrial/Logístico. Los ingresos acumulados por arrendamientos durante el primer semestre fueron de $51.983 millones.



	I Sem 2022	I Sem 2023	I Sem 2024	I Sem 2025	I Sem 2026
Ingresos x Arriendos Año	$ 32.084	$ 37.132	$ 41.215	$ 49.724	$ 51.983
Crecimiento A/A		15,7%	11,0%	20,6%	4,5%
Ingresos Arrendamientos Acum/ Valor Activos Inmobiliarios	3,1%	3,1%	3,4%	4,0%	4,1%

La gráfica anterior muestra la evolución de los ingresos acumulados al primer semestre de los últimos cinco años. Como puede observarse, entre 2021 y 2025 el portafolio registró tasas de crecimiento superiores a las observadas históricamente, impulsadas principalmente por la recuperación gradual de la ocupación posterior a la pandemia y la incorporación de áreas que se encontraban vacantes.

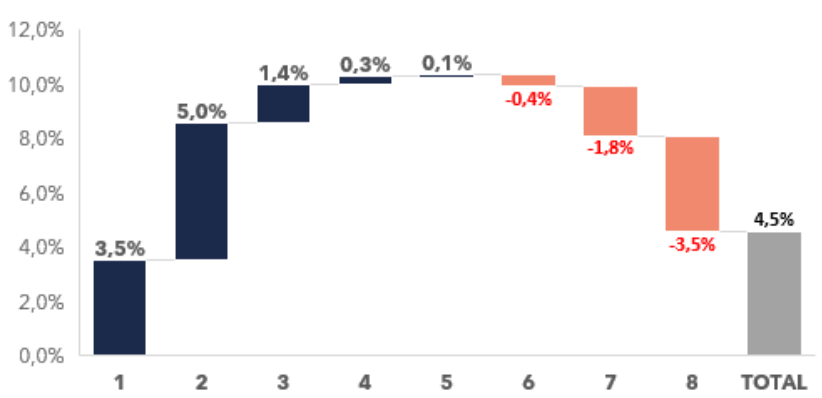
En la actualidad, el portafolio ha alcanzado niveles de ocupación por encima de su equilibrio operativo –definido en una ocupación económica objetivo del 95%–, lo que representa una señal positiva de consolidación y madurez de los activos. En este contexto, y en ausencia de adquisiciones relevantes de nuevas áreas arrendables, es natural que el crecimiento de los ingresos converja hacia niveles más acordes con la evolución de los cánones de arrendamiento y la inflación de largo plazo.

Durante el primer semestre de 2026, los ingresos presentaron un crecimiento del 4,5% frente al mismo período del año anterior. Este resultado confirma la reversión del efecto temporal de reconocimiento de ingresos reportado en el primer trimestre: la facturación de aquellos contratos cuyos arrendatarios realizan pagos anuales anticipados, que no había alcanzado a reflejarse dentro

del cierre de marzo, fue efectivamente reconocida durante el segundo trimestre, tal como se había anticipado a los inversionistas.

El crecimiento del semestre se sitúa por debajo de la inflación observada en 2025 (5,1%), a la cual se indexa la mayor parte de los contratos, como consecuencia de la terminación de algunos contratos y de ajustes puntuales de área durante el período, efectos que fueron parcialmente compensados por la incorporación de nuevos clientes y por incrementos de área en contratos vigentes.

En consecuencia, los resultados del semestre no evidencian un deterioro en la dinámica comercial de los activos, sino la normalización esperada del crecimiento tras la recuperación postpandemia, en un portafolio que opera con niveles de ocupación cercanos a su máximo estructural. La siguiente gráfica explica los motivos del crecimiento en detalle:



1	Mismos Contratos
2	Clientes Nuevos
3	Incremento Área
4	Inicio Fact. 2026
5	Inicio Fact. 2025
6	Disminución Área
7	Pdte Fact. 2026
8	Contrato Finalizado

e. Indicadores financieros

Dentro de la gestión del FCP Igneous, el monitoreo permanente de los principales indicadores financieros continúa siendo una herramienta fundamental para evaluar la solidez del portafolio y su capacidad de generación de valor para los inversionistas. Los resultados obtenidos al cierre del primer semestre de 2026 reflejan un fondo con fundamentos financieros estables, respaldados por activos de calidad, una estructura de capital conservadora y una adecuada generación de flujos operativos.

El EBITDA acumulado se ubicó en $37.501 millones, con un margen EBITDA de 72,1%, nivel muy destacado que refleja la eficiencia operativa de los activos administrados. El indicador se sitúa 3,5 puntos porcentuales por encima del

registrado al cierre del primer trimestre de 2026 (68,6%) y por encima de los márgenes acumulados a junio de 2025 (51,5%) y de 2024 (60,7%).

En materia de riesgo financiero, el fondo conserva una posición prudente y equilibrada. El nivel de endeudamiento cerró en 19,0%, mientras que el *Loan-to-Value* (LTV) se ubicó en 20,7%, ambos por debajo de los niveles registrados al cierre de 2025 y de 2024. Estos indicadores continúan evidenciando una amplia capacidad patrimonial y un margen adecuado para enfrentar escenarios de volatilidad económica y financiera como el que atraviesa actualmente la economía colombiana. Estos niveles reflejan una política de apalancamiento conservadora, consistente con los objetivos de preservación de valor y sostenibilidad financiera del fondo.

Finalmente, la cobertura de EBITDA sobre intereses se ubicó en 2,1 veces, prácticamente estable frente a las 2,2 veces del mismo período del año anterior y muy por encima de las 1,2 veces registradas en 2024. Dado que el 97% de la deuda se encuentra indexada al IBR y que el Banco de la República elevó su tasa de política monetaria hasta 12,0% al cierre de junio, el costo financiero continúa siendo la principal variable de presión sobre este indicador. Aun bajo este contexto, el fondo continúa generando más del doble de los recursos necesarios para cubrir sus obligaciones financieras, lo que confirma la resiliencia de su estructura operativa y la fortaleza de sus flujos de caja.

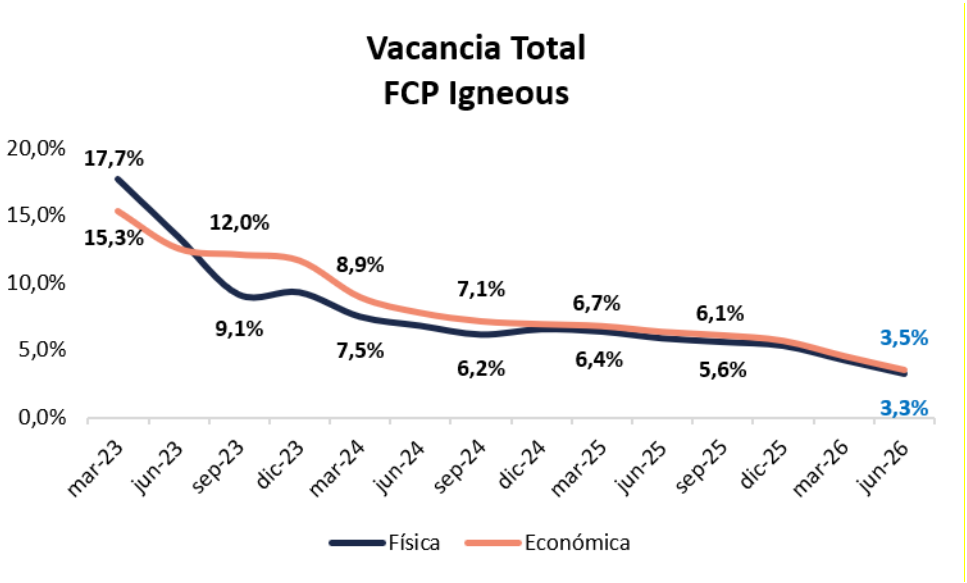
	2024	2025	2026
Rentabilidad			
MARGEN NETO*	38,2%	58,8%	51,1%
ROA*	5,8%	9,5%	8,5%
ROE*	7,5%	12,0%	10,6%
Liquidez			
INGRESOS x ARRENDAMIENTOS (MM COP)	$ 41.215	$ 49.724	$ 51.983
EBITDA *(MM COP)* **	$ 25.026	$ 25.618	$ 37.501
MARGEN EBITDA	60,7%	51,5%	72,1%
Endeudamiento			
EBITDA/INTERESES	1,2	2,2	2,1
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	21,8%	20,1%	19,0%
LOAN TO VALUE	22,3%	20,1%	20,7%

**Datos anualizados*
***El EBITDA se mide como la utilidad neta, sumando/restando valorizaciones o desvalorizaciones e intereses financieros -tanto ingresos como gastos- (no se quita el efecto de cuentas que no son recurrentes, ni las no operacionales.*

f. Vacancia del portafolio

En términos de ocupación, el fondo ha continuado la senda positiva, con respecto a la absorción neta de las áreas que se han logrado arrendar. A cierre del semestre, la vacancia económica continúa en descenso y se ubica en 3,5%, frente al 4,5% registrado a marzo de 2026. Con ello, la ocupación económica del portafolio alcanza el 96,5%, ubicándose por encima del nivel objetivo del 95% definido como equilibrio operativo, con perspectivas de mantenerse en niveles similares.

Este indicador abarca la totalidad del área arrendable, considerando tanto los inmuebles arrendados directamente como aquellos asociados a participaciones en derechos fiduciarios. En este cálculo se excluyen los activos en etapa de desarrollo o con vocación de "engorde", lo que brinda una visión precisa y actualizada de la ocupación efectiva de la cartera del fondo.



g. Estrategia comercial

La página web del Fondo, www.igneous.co, sigue siendo la principal herramienta para facilitar la visualización de la oferta de inmuebles disponibles para arriendo, sin necesidad de desplazarse hasta los mismos. A través de recorridos virtuales de 360°, videos en el portal y la disponibilidad de los planos de las oficinas, se ha logrado agilizar la gestión comercial en la colocación de activos, proporcionando a las inmobiliarias aliadas una herramienta efectiva para

explorar las diversas áreas disponibles y satisfacer la demanda de distintos sectores.

3. Gestión de riesgos

A continuación, se indican las actividades realizadas por el Gestor que permitieron identificar, medir, gestionar, administrar y controlar los riesgos de la actividad de gestión del portafolio del Fondo.

a. Inherentes a las inversiones

i. **Macroeconómico:** Durante el segundo trimestre de 2026, la economía colombiana operó en un entorno de presiones inflacionarias persistentes y un mayor endurecimiento de la política monetaria, aun cuando la actividad económica mostró una aceleración. La inflación anual se ubicó en 6,14% en junio, superando el umbral del 6% y alcanzando su nivel más alto en 22 meses, lo que llevó a la autoridad monetaria a elevar la tasa de intervención hasta 12%. Este contexto mantuvo elevados los costos de financiamiento para empresas y hogares, afectando especialmente a los sectores intensivos en capital, como el inmobiliario.

Para el sector inmobiliario, el principal reto continuó siendo el elevado costo de la deuda. Si bien la economía aceleró su crecimiento hasta 3,5% anual en el trimestre y 2,9% en lo corrido del año, la construcción de edificaciones siguió mostrando rezagos frente a la recuperación observada en actividades de consumo, gasto público e infraestructura vial.

No obstante, el mercado inmobiliario mostró señales de fortaleza en los segmentos de activos generadores de renta. La indexación de los contratos de arrendamiento a la inflación y la reducción sostenida de la vacancia en los corredores corporativos consolidados permitieron mantener la solidez de los ingresos recurrentes de los portafolios inmobiliarios. En este contexto, los principales desafíos del sector estuvieron más relacionados con el entorno macroeconómico y financiero que con el desempeño operativo de los activos subyacentes.

ii. **Jurídico:** Teniendo en cuenta que la tradición, tanto de los activos adquiridos como de los activos aportados, se entiende saneada bien sea por estudio de títulos realizados al momento de la adquisición de los inmuebles o bien por el dominio ejercido por más de 10 años, el riesgo de falsa tradición se encuentra prácticamente eliminado.

Asimismo, en ningún caso el Gestor propicia dentro de sus actividades formas, hechos o negocios jurídicos para evadir su responsabilidad tributaria de orden nacional, departamental, municipal y/o distrital, y siempre vela por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones tributarias y de cualquier orden. Por ello, y para el pago de impuestos prediales y de valorización, el Gestor lleva un estricto control para su cancelación oportuna.

El Fondo busca incrementar su colocación de área rentable con grandes empresas o clientes multinacionales que quieran instalarse en el país y puedan generar un ingreso estable.

iii. **Sarlaft:** los contratos de arriendo aportados por los inversionistas, así como los nuevos contratos, han sido realizados con clientes institucionales de buena trayectoria. Desde hace ya un tiempo se viene haciendo la verificación de clientes y proveedores en listas restrictivas de acceso público (OFAC- Lista Clinton), dejando registro de la consulta y realizando monitoreo anual sobre los contratos vigentes.

iv. **De liquidez:** El Gestor vela por la existencia de un flotante de recursos líquidos disponibles para el cumplimiento de las obligaciones recurrentes y no recurrentes. Asimismo, se hace y se revisa la proyección del flujo de caja del fondo bajo distintos escenarios, lo que permite la anticipación a compromisos futuros.

Es importante tener en cuenta que el fondo cuenta con dos grandes ventajas desde el punto de la liquidez: dada la reducción en la vacancia y los buenos resultados operativos, actualmente se están generando excesos de liquidez. Adicionalmente, el saldo en instrumentos líquidos es de alrededor de $170 mil millones.

v. **Cambiario:** Actualmente el Fondo cuenta únicamente con 2 inversiones denominadas en dólar estadounidense, las cuales no presentaron cambios sustanciales durante el trimestre y representan menos del 2% del total de los activos. Teniendo en cuenta el monto y horizonte de inversión a largo plazo, no se tienen coberturas frente a la volatilidad de la moneda de emisión.

b. Inherentes a los inmuebles y proyectos

i. **De concentración:** Si bien la mayoría de los inmuebles están ubicados en Bogotá, lo que podría materializarse en un riesgo de concentración en esta plaza, al interior de la ciudad existe diversificación por sectores sobre los cuales el fondo tiene inversiones en distintas ubicaciones como son: sector Salitre, centro financiero Calle 72, Chicó y Santa Bárbara. Asimismo, este riesgo se minimiza teniendo en cuenta el número de clientes, el país de origen de sus casas matrices y los sectores económicos a los cuales pertenecen. Cabe aclarar que la concentración en la capital no es un tema que genere preocupación, puesto que es la ciudad con más dinámica y liquidez en términos inmobiliarios del país. Adicionalmente, es el mercado que mejor conoce y en donde se especializa el equipo del Gestor.

ii. **De desvalorización**: La mitigación de este riesgo se hace al momento de la adquisición del inmueble de manera que, en caso de materializarse alguna desvalorización, ésta sea compensada por el valor de los demás activos. Cabe recalcar que con la única concentración con la que se siente cómodo el Fondo es con la de estar en Bogotá.

iii. **Vacancia o imposibilidad de venta:** Teniendo en cuenta los niveles de vacancia de los activos del fondo, el Gestor continúa haciendo grandes esfuerzos, y arrojando muy buenos resultados, por mantener estables los contratos vigentes, alargando su duración media y propendiendo por atraer clientes que tengan contratos con duraciones superiores a 1 año. Este riesgo también se minimiza desde el comienzo de los contratos, haciendo una selección detenida de los arrendatarios que se aceptan como clientes dentro del Fondo.

Respecto a la imposibilidad de venta, no es interés del Gestor materializar ninguna venta dada la calidad de los activos que componen el portafolio de inmuebles.

iv. **Deterioro de los activos:** de la mano de reconocidos corredores de seguros, el Gestor contrata las pólizas que garantizan la mitigación de este riesgo, bien sea a través de las copropiedades en las cuales tiene inmuebles o a nombre propio. Adicionalmente, se cuenta con participación en los consejos de administración de las copropiedades para mantener los edificios con las mejores y más modernas condiciones, atendiendo las necesidades que requieren los arrendatarios, apalancándose en la amplia experiencia del Gestor.

v. **Contraparte:** El perfil corporativo de los clientes con los cuales el fondo, a través del Gestor, negocia los contratos de arriendo, mitiga el riesgo de contraparte. Asimismo, se evalúa la situación financiera de un posible cliente y su capacidad de pago.

vi. **Constructivos:** Para la adquisición de nuevos proyectos en construcción se hace indispensable la exigencia por parte de Gestor de un interventor, así como de las respectivas pólizas contratadas por el constructor. De otra forma no se realiza inversión. Esto aplica tanto para construcciones nuevas, como para mantenimientos y/o renovaciones en las propiedades existentes.

vii. **Regulatorio:** Para mitigar este riesgo, en la evaluación de una nueva inversión, el Gestor tiene en consideración el marco normativo aplicable y los cambios potenciales, así como la posibilidad y conveniencia de suscribir acuerdos de estabilidad jurídica.

c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos

i. **De mercado y de crédito:** el Gestor mantiene los recursos líquidos en productos financieros denominados a la vista (cuentas corrientes, de ahorros, fondos de inversión colectiva, entre otros), en entidades financieras cuya calificación crediticia sea mínimo grado de inversión. Adicionalmente, se tienen los recursos distribuidos con

importantes y reconocidas sociedades comisionistas de bolsa, quienes prestan su asesoría y conocimiento para recomendar las mejores inversiones, teniendo en cuenta el perfil de riesgo que tiene el Fondo.

Como reiteramos siempre en los informes, el Gestor continuará realizando un seguimiento permanente al desempeño de los activos que conforman el portafolio del Fondo, apoyándose en la experiencia, capacidad técnica y respaldo del Gestor Profesional y la Sociedad Administradora. En un entorno económico que continúa presentando desafíos, especialmente en materia de inflación, tasas de interés y costos de financiamiento, la gestión activa de los inmuebles y de las relaciones con los arrendatarios seguirá siendo un pilar fundamental para preservar la estabilidad de los ingresos y la generación de valor para los inversionistas.

Los resultados observados durante el primer semestre de 2026 ratifican la solidez de los fundamentos del Fondo, reflejada en niveles de ocupación por encima de su equilibrio operativo, una estructura de endeudamiento conservadora y una adecuada capacidad de generación de caja.

De cara a los próximos meses, el Gestor continuará implementando estrategias orientadas a fortalecer la permanencia de los arrendatarios, optimizar la operación de los activos y aprovechar oportunidades que contribuyan a la valorización y sostenibilidad del portafolio.

Con base en lo anterior, mantenemos una perspectiva favorable sobre la evolución del portafolio y reiteramos nuestro compromiso de gestionar los recursos de los inversionistas bajo criterios de prudencia, disciplina financiera y creación sostenible de valor.