

## **FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS – COMPARTIMENTO INMUEBLES I**

### **8.4.2.1. Primera parte – Situación financiera**

#### **8.4.2.1.1. Estados financieros trimestrales**

Adjunto los estados financieros trimestrales del FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS – COMPARTIMENTO INMUEBLES I el cual viene acompañado del informe del Revisor Fiscal.

#### **8.4.2.1.2. Cualquier cambio material que haya sucedido en los estados financieros del emisor**

La materialidad para los rubros del Estado de Situación Financiera Condesado (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 del Estados Financiero 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 Condesado (Estado de Resultados) está definida como una variación representada en el 3% sobre el valor del ingreso y gasto, ya que los usuarios centran su mayor atención en los aumentos y disminuciones de los ingresos y gastos.

Como referencia para el trimestre de 2023, la materialidad para este compartimento es de \$29.005 millones de pesos tomada para el Estado de Situación Financiera Condesado (Balance) mientras que para Estado de Resultado Integral Condesado (Estado de Resultados) la cuenta del Ingreso presenta una materialidad de \$1.932,4 millones y la del Gasto de \$812 millones.

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

#### **8.4.1.1.3. Capítulo dedicado a los 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:**

Al 31 de marzo de 2023 el Estado de Situación Financiera Condesado (Balance) presenta un aumento de \$44.966 millones producto del registro de la actualización del valor de inmuebles. Lo anterior teniendo en cuenta que el valor de los inmuebles es re expresado a la UVR lo cual hace que el valor de los inmuebles incremente a tasas superiores a las que crece el avalúo. En la cuenta de Propiedades de Inversión es de aproximadamente \$45.951 millones cifra por encima del nivel de materialidad del balance. La variación positiva para el trimestre que cerró en marzo de 2023 en las *Cuentas por Cobrar* impulsó el incremento de la cuenta del Activo.

	Nota	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
<u>Activo</u>			
Efectivo	4	\$ 25,466.5	33,785.1
Activos financieros de inversión			
A valor razonable con cambios en resultados	5		
Instrumentos representativos de deuda		5,329.3	4,680.0
Instrumentos de patrimonio		11,627.6	10,947.9
Derechos fiduciarios		168,281.9	169,801.2
Cuentas por cobrar	6	104,424.3	96,900.3
Propiedades de inversión	7	938,888.3	892,937.4
		<u>\$ 1,254,017.9</u>	<u>1,209,051.9</u>
<u>Pasivo</u>			
Pasivos financieros			
Obligaciones financieras	8	\$ 271,806.7	277,305.0
Cuentas por pagar	9	14,231.0	9,070.4
Otros pasivos	10	1,158.9	485.5
		<u>\$ 287,196.6</u>	<u>286,860.9</u>
Activos Netos de los Inversionistas	11	\$ 966,821.3	922,191.0
		<u>\$ 1,254,017.9</u>	<u>1,209,051.9</u>

Al 31 de marzo de 2023 la cuenta del Ingresos presenta una disminución de \$7.468 millones producto del registro de la actualización del valor de inmuebles. Lo anterior teniendo en cuenta que para el corte de marzo de 2023 no fueron registrados avalúos mientras que para el trimestre anterior (marzo 2022) si.

Por los periodos de tres meses que terminaron el:	Nota	31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
<u>Ingresos de Operaciones Ordinarias</u>	12		
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses, neto	\$	810.3	141.2
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		827.1	13.3
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		135.2	9,896.4
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		18,602.8	15,471.5
Valoración de inmuebles, neto		38,664.7	40,974.5
Diversos		273.8	284.4
	\$	<u>59,313.9</u>	<u>66,781.3</u>
<u>Gastos de operación</u>	13		
Intereses de crédito y obligaciones financieras	\$	(10,123.6)	(3,871.2)
Comisiones por servicios bancarios		(26.0)	(23.0)
Comisiones sociedad fiduciaria		(121.7)	(114.3)
Comisiones gestor profesional		(1,520.7)	(600.0)
Honorarios		(233.9)	(251.9)
Impuestos		(5,640.1)	(5,251.1)
Seguros		(86.5)	(82.4)
Mantenimiento y reparaciones		(2,765.9)	(38.7)
Diversos		(1,451.4)	(1,667.9)
	\$	<u>(21,969.8)</u>	<u>(11,900.5)</u>
Incremento en los activos netos de los inversionistas	14	\$ <u>37,344.1</u>	\$ <u>54,880.8</u>

Resaltamos el peso que tiene la re expresión de los activos a la UVR (*Valoración de Inmuebles*) en la cuenta de ingresos la cual representa el 65,2%.

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, 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 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 Gasto presenta un aumento de \$10.069 millones producto del incremento en las tasas de interés asociadas al crédito registrado en el compartimento. Para marzo de 2023 los intereses por obligaciones financiera pesan 46,1% mientras que para marzo de 2022 ponderaban con el 32,5%.

Desde inicios del 2022, el IPC ha presentado aumentos importantes llegando a niveles de 13% en la actualidad. Para controlar el proceso inflacionario el Banco de la Republica ha aumentado la tasa de interés lo cual ha tenido un efecto sobre las tasas de referencia de créditos principalmente el IBR (Indicador Bancario de Referencia). La anterior decisión de política ha tenido un impacto material en la cuenta del gasto del compartimento.

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

Con base en los límites establecidos en el numeral 8.4.2.1.2. del presente documento presentamos las variaciones materiales del fondo:

	Marzo 2023	Marzo 2022	Variación
Activo	1.254.017,9	1.209.051,9	44.966
Ingreso	59.313,9	66.781,9	-7.468
Gasto	21.969,8	11,900,5	10.069,3

#### **8.4.2.1.3.2. Un capítulo dedicado al 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.**

Actualmente el Fondo de Capital Privado Igneous no presenta variaciones en el valor de la unidad que pueda afectar al desarrollo de su actividad o que pueda perjudicar en la utilidad del Fondo.

No obstante hay dos variables que afectan el desempeño del fondo:

1. Re expresión de Inmuebles a la UVR
2. Tasas de interés.

La re expresión de los inmuebles a la UVR hace que el valor de los mismos crezca por encima del valor del avalúo. Al momento de registrar avalúos puede afectar contablemente la valoración del fondo.

La tasa de interés impacta el flujo de caja del fondo. El trimestre anterior el nivel de tasas de interés estaba en 8,5%% en promedio mientras que este trimestre está entre el 16% y el 17%. No obstante

la posición financiera del fondo es sólida que sus activos cubren 3x las obligaciones y los ingresos por arrendamientos cubren 1.8x veces las obligaciones financieras. Por otro lado, y de acuerdo con el análisis establecido por el Comité de Inversiones del fondo fue vendida una de las bodegas del portafolio. Los recursos producto de la venta son administrados en el fondo y contribuyen a la solidez financiera del mismo.

#### **8.4.2.2. Segunda parte – Información adicional**

##### **8.4.2.2.1. Un capítulo dedicado a una 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**

En el transcurso del trimestre se identificaron varios riesgos que pueden llegar a perjudicar al fondo y su forma de controlarlo.

**Riesgo de contraparte:** Riesgo de no recibir el pago del canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios. El perfil de los clientes que maneja el Fondo es corporativo con los cuales se mitiga el riesgo de incurrir en el no pago. De igual forma los contratos de arriendo que se manejan en su mayoría son cerrados.

Así mismo se hace gestión de cobro mediante correo electrónico y llamadas telefónicas. Al tener oficinas Categoría A, nuestros clientes son grandes empresas del país o multinacionales, los cuales en su mayoría siempre se encuentran al día con los pagos. Actualmente tenemos una cartera controlada.

**Riesgo tasa de interés:** Los efectos de la política monetaria restrictiva que ha tenido el país ha traído una subida de la tasa de interés generando un mayor costo financiero en las obligaciones bancarias que actualmente maneja el Fondo de Capital Privado Igneous. Para mitigar los efectos en el flujo de caja con el acompañamiento y asesoría del Gestor y del Comité de Inversiones se busca en las nuevas inversiones que el canon de arrendamientos tenga una mayor rentabilidad que mitigue el incremento en el costo financiero, buscando con las estrategias de medición y proyección el beneficio de la inversión.

Con el incremento en el costo financiero y las altas tasas de interés se ha realizado inversiones en el mercado financiero que permita generar una mayor utilidad, con inversiones en títulos a tasa fija a largo plazo a una tasa mayor que normalmente se maneja en el mercado. De igual forma las inversiones que actualmente se tienen con la liquidez que maneja el Fondo en depósitos a la vista tanto en cuentas fiduciarias como en cuentas con acuerdos con los Bancos incrementaron la rentabilidad. La anterior estrategia será empleada mientras son identificadas nuevas oportunidades de inversión en el mercado inmobiliario.

**Riesgo de vacancia en las oficinas o imposibilidad de venta:** teniendo en cuenta los bajos niveles de vacancia de los activos del Fondo, el Gestor ha realizado esfuerzos por mantener estables los contratos vigentes, alargando la vida media de los contratos de arriendo y propendiendo por renovaciones a su vencimiento superiores a 1 año. Prueba de ello es el indicador de duración de los contratos de arriendo el cual es superior a 5 años.

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.

**Riesgo de tasa de cambio:** El fondo durante el primer trimestre no maneja inversiones en moneda extranjera, razón por la cual la devaluación del peso colombiano no afecta la funcionalidad del fondo. De la misma manera al ser nuestros clientes empresas multinacionales frente a la actual devaluación del peso favorece a nuestros clientes a no incurrir en el riesgo de contraparte.

Dentro del monitoreo no han sido identificados nuevos riesgos diferentes a los establecidos en el reglamento.

#### **8.4.2.2.2. Un capítulo para explicar las prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales**

Remitimos 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 indicamos en esa comunicación que ese plan no aplica para este compartimento.