

Circular 12 – Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I

Tabla de Contenido

7.4.2.1.	Aspectos Generales de la Operación.....	2
7.4.2.1.1	Descripción del Emisor (Fondo)	2
7.4.2.1.1.1	Políticas de Inversion.....	2
7.4.2.1.1.2	Descripción de Activos	3
7.4.2.1.2.	Litigios, procesos judiciales y administrativos en los que sea parte el emisor y que tengan la capacidad de afectar materialmente su operación, situación financiera y/o los cambios a su situación financiera.....	9
7.4.2.1.3.	Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos	9
7.4.2.2	Desempeño Bursátil	10
7.4.2.2.2	Participación en el capital del Emisor	10
7.4.2.2.3	Información Financiera del ejercicio reportado.....	10
7.4.2.2.4	Comentario sobre los resultados del Emisor	11
7.4.2.2.4.1	Variaciones materiales del resultado de la operación	11
7.4.2.2.4.2	Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia del emisor	17
7.4.2.2.4.3	Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente las operaciones, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera, así como los supuestos utilizados para elaborar estos análisis	18
7.4.2.2.4.4	Operaciones efectuadas por fuera de balance que puedan impactar materialmente las operaciones del emisor, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera	18
7.4.2.2.7.	Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.	18
7.4.2.3.	Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor.....	19
7.4.2.3.1.1.	Descripción de la estructura de la administración del emisor:	19

7.4.2.1. Aspectos Generales de la Operación

7.4.2.1.1 Descripción del Emisor (Fondo)

El propósito de este Fondo es procurar la apreciación de capital a largo plazo mediante la Inversión en: Activos de Naturaleza Inmobiliaria y Proyectos Inmobiliarios.

Para lograr dicho objetivo la forma de adquisición de los activos o la participación en Proyectos Inmobiliarios se podrá realizar a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permitan realizar la inversión, incluyendo, pero sin limitarse a: derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.

Igualmente, el Fondo podrá celebrar contratos sobre los activos o para la participación y desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios tales como: contratos de compraventa, permuta, arrendamiento, promesa de compraventa, uso, concesión, licencia, opción, leasing, cesión, inversión, participación, asociación, o cualquier otro que confiera al Fondo derechos de cualquier tipo sobre los Activos de Naturaleza Inmobiliaria, así como sobre los Proyectos Inmobiliarios.

7.4.2.1.1.1 Políticas de Inversion

El Fondo efectuará sus Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria, bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:

- (a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies; Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto; Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales; Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles; Usos hoteleros Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros; Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos; Uso mixto: locales, oficina, hoteles.
- (b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
- (c) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.
- (d) Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios en Colombia.
- (e) Fondos de Inversión en el Exterior.
- (f) Proyectos Inmobiliarios, ubicados en Colombia o en el exterior, consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del

inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

- (g) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.
- (h) Contratos de arriendo inmobiliarios. La definición de las condiciones financieras para registrar este tipo de contratos estará a cargo del comité de inversiones.

7.4.2.1.1.2 Descripción de Activos

A 31 de diciembre de 2022 el portafolio del Compartimento estaba compuesto por recursos en efectivo, CDT, FIC, inversiones en derechos fiduciarios, cuentas por cobrar y propiedades de inversión, de acuerdo con la siguiente distribución:

Composición del Portafolio		
ACTIVO	VALOR	% PARTICIPACIÓN
EFFECTIVO	\$ 33,785.14	2.79%
CDT	\$ 4,679.95	0.39%
FIC	\$ 10,947.85	0.91%
DERECHOS FIDUCIARIOS	\$ 169,801.21	14.04%
CUENTAS POR COBRAR	\$ 96,900.40	8.01%
INMUEBLES	\$ 892,937.42	73.85%
TOTAL	\$ 1,209,051.97	100.00%

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Derechos Fiduciarios

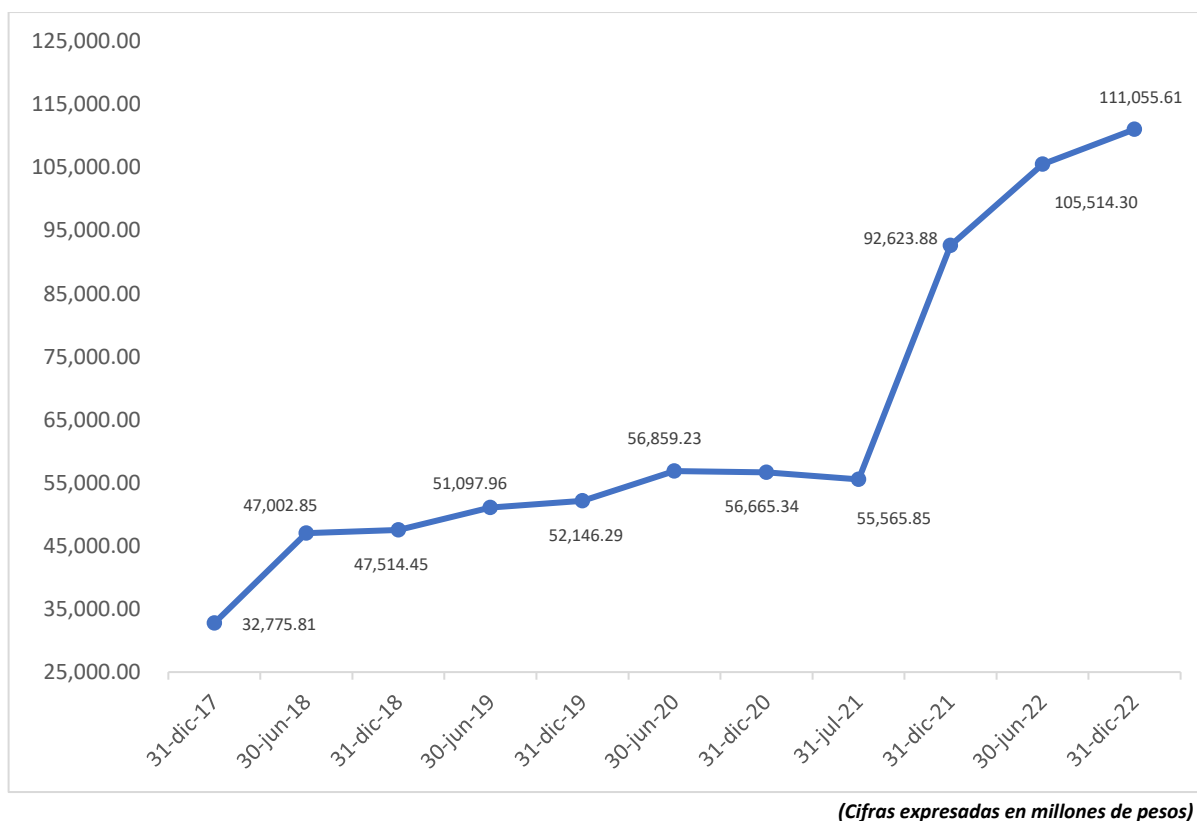
Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación del Compartimento	31 de diciembre de 2022
Fideicomiso Central Point	25.00%	\$ 111,055.61
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,018.56
P.A. FIC 92-11	20.00%	34,086.71
Fideicomiso FTP Igneous	100.00%	1,610.78
Fideicomiso Galaxi II	29.55%	3,029.55
Total		\$ 169,801.21

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Fideicomiso Central Point. Por instrucción del gestor profesional, el Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.10407 con

Fiduciaria Bancolombia S.A. denominado P.A. Central Point, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 25%. A través de este vehículo administramos el Centro Empresarial Central Point.

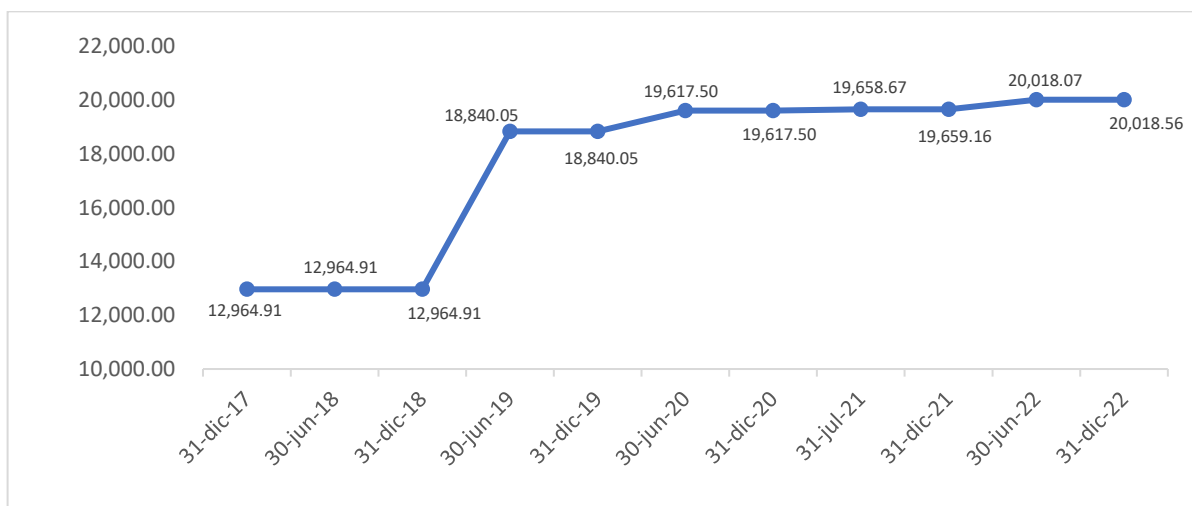
En el siguiente gráfico mostramos el desempeño histórico del valor de Fideicomiso Central Point hasta el 31 de diciembre de 2022.



Para el cierre del mes de diciembre registramos un incremento en el valor de este fideicomiso en \$2,984.78 millones producto del registro de la valorización sobre el inmueble administrado. Lo anterior, conforme a estados financieros aportados al 30 de noviembre de 2022 entregados por el administrador.

Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. El valor de este vehículo presenta variación teniendo en cuenta que fue realizado el avalúo comercial de la totalidad de los bienes del fideicomiso.

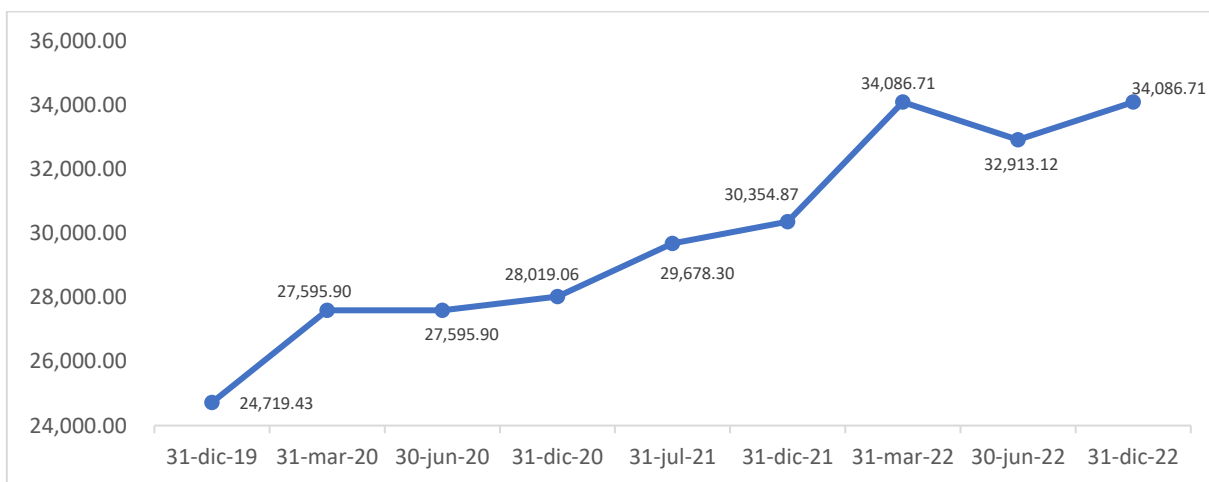
En el siguiente gráfico mostramos la evolución del valor histórico del valor de Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous hasta el 31 de diciembre de 2022.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

A la fecha el fideicomiso no tiene certificados de garantía emitidos.

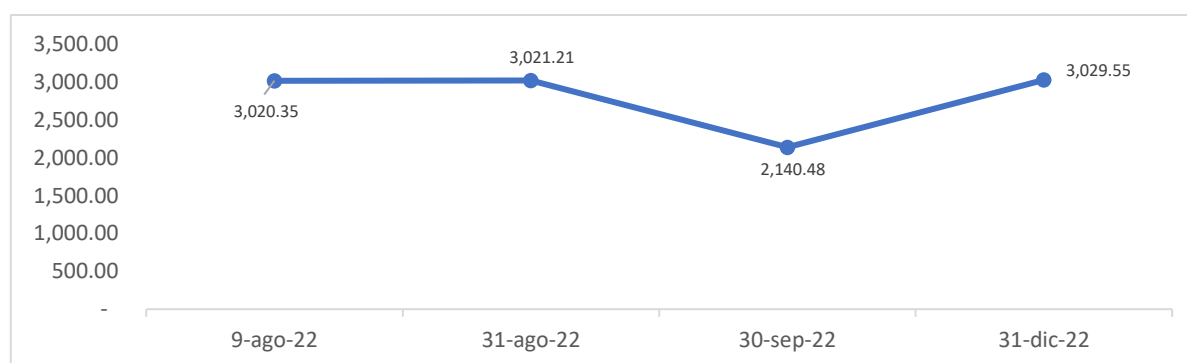
P.A. FIC 92-11. Luego de cumplir con los aportes establecidos en el acuerdo de entendimiento firmado con Fiduciaria Bancolombia S.A., se realizó cesión de posición contractual en calidad de fideicomitente con un derecho equivalente al 20% mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.6911 denominado P.A. FIC 9211. El valor inicial fue de \$24,719.43 millones de pesos. Durante el cuarto trimestre del 2022 recibimos utilidades por \$ 1,238.52 millones de pesos presentando así una valorización durante este mismo periodo por \$ 1,548.76 millones de pesos.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

Fideicomiso FTP Igneous. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Fuente de Pago con Fiduciaria Bancolombia S.A, mediante el cual se administrará el canon de arrendamiento de Almacenes Éxito y serán descontadas las obligaciones financieras vigentes con Bancolombia S.A.

Fideicomiso Galaxi II. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración con Fiduciaria Bogotá S.A, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 29.556650%, de acuerdo a confirmación del otrosí No. 1 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor inicial fue de \$ 3,021.2 millones, para el cuarto trimestre de 2022 se presenta una valoración por valor de \$888,3 millones llegando a \$3.029,55 millones.



Bienes Inmuebles

A 31 de diciembre de 2022 el grupo de Bienes Inmuebles administrados en el portafolio del compartimento está compuesto por ochenta y cuatro (84) activos representados así:

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Uso	Año de Adquisición
1	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Of 1403 - 1402 - 1401	Comercial	2016
2	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Of 1701 - 1801	Comercial	2017
3	Edificio Calimas Calle 71a N° 5 - 35	Comercial	2017
4	Casa Calle 90 Calle 90 N° 16 -431	Comercial	2017
5	Edificio Granmar Oficina 401 - 301 - 201 - 102 – 101	Comercial	2017
6	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 706	Comercial	2017
7	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 601	Comercial	2017
8	Carrera 7a No. 71 - 21, Torre B Oficina 201	Comercial	2017
9	Edificio Av Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 601	Comercial	2017
10	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 602 - 601	Comercial	2017
11	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 oficina 1801	Comercial	2017
12	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1901	Comercial	2017

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Uso	Año de Adquisición
13	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1401	Comercial	2017
14	Edificio Scotiabank Carrera 7 N° 115 - 33 Oficina 503 - 501	Comercial	2017
15	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Of 1001 a 1008	Comercial	2017
16	Edificio Teleport Calle 114 N° 9 - 01 , oficinas piso 11	Comercial	2017
17	Planta San Diego Km 1,5 Funza - Siberia 2B	Comercial	2017
18	Casa Av. 19 Carrera 19 N° 103 - 461	Comercial	2017
19	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410	Comercial	2017
20	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 102	Comercial	2018
21	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 108	Comercial	2018
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603	Comercial	2018
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 (CTL) Telecom Cúcuta	Comercial	2018
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideportivo -Telefónica Santa marta	Comercial	2018
25	Calle 74 No. 45 - 71 Batelsa Estadio - Telefónica Barranquilla	Comercial	2018
26	Cra 69 No 25 B 44 Of201, local 101, Dep. 1, 2 y 3 Telefónica	Comercial	2018
27	Lote Calle 18 No. 10 – 34 Interior Telefónica Central Girardot	Comercial	2018
28	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 602	Comercial	2018
29	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1803	Comercial	2018
30	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1103	Comercial	2018
31	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105	Comercial	2019
32	Edificio Carrera 7a Oficina 1001	Comercial	2019
33	Éxito Calle 80	Comercial	2019
34	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903	Comercial	2019
35	Lote El Jardín	Comercial	2019
36	Lote Las Pilas	Comercial	2019
37	Casa Avenida Norte con Calle 100	Comercial	2019
38	Casa Avenida 9 con 78	Comercial	2019
39	Fusagasugá	Comercial	2019
40	Éxito Popayán	Comercial	2019
41	Éxito Cúcuta	Comercial	2019
42	Éxito Barranquilla	Comercial	2019
43	Edificio 100 Street Oficinas 301 y 302	Comercial	2019
44	Edificio 100 Street Oficinas 701 y 702	Comercial	2019
45	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102	Comercial	2019
46	Edificio Avenida Chile Oficina 1501	Comercial	2019
47	Corona Inmueble Cúcuta	Comercial	2019
48	Mcann Erickson	Comercial	2019
49	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103	Comercial	2019
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302	Comercial	2019

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Uso	Año de Adquisición
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102	Comercial	2019
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101	Comercial	2019
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301	Comercial	2019
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Comercial	2019
55	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Comercial	2019
56	Edificio Citibank Oficinas 407 y 901	Comercial	2020
57	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12	Comercial	2020
58	Edificio Chico 100	Comercial	2020
59	Edificio Avenida Chile Oficina 407	Comercial	2020
60	Edificio Andino Oficina 601	Comercial	2020
61	Éxito Armenia	Comercial	2020
62	Edificio Avenida Chile Oficina 1502	Comercial	2020
63	Edificio Avenida Chile Oficina 1303	Comercial	2020
64	Casa Pepe Sierra	Comercial	2020
65	Edificio WTC Oficina Itaú	Comercial	2021
66	Complejo Portoazul Local 219	Comercial	2021
67	Edificio Torre Samsung Oficina 608	Comercial	2021
68	Edificio Av. Chile oficina 901 Torre B	Comercial	2021
69	Oficina 702 Edificio Proksol	Comercial	2021
70	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile	Comercial	2021
71	Edificio Colón	Comercial	2021
72	Oficina 901 Edificio Ahorramas	Comercial	2021
73	Oficina 603 Edificio Citibank – 78.903%	Comercial	2022
74	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank	Comercial	2022
75	Bodega 109 Zona Franca	Comercial	2022
76	Lote 113 Zona Franca	Comercial	2022
77	Piso 11 Torres unidas II	Comercial	2022
78	Piso 4 Edificio Torre Samsung	Comercial	2022
79	Of 1501 Ed. Avenida Chile	Comercial	2022
80	Of. 1001 Ed. Torre Proksol	Comercial	2022
81	Of. 401 Edificio Citibank	Comercial	2022
82	Of. 401 Edificio Av. Chile	Comercial	2022
83	Casa Calle 100 con Av 19	Comercial	2022
84	Of. 1804 - 1805 Ed. Torre Samsung	Comercial	2022

7.4.2.1.2. Litigios, procesos judiciales y administrativos en los que sea parte el emisor y que tengan la capacidad de afectar materialmente su operación, situación financiera y/o los cambios a su situación financiera

Durante el año 2022 la Sociedad Administradora no identificamos situaciones que hayan afectado el normal funcionamiento del Fondo.

De igual manera la Sociedad Administradora no ha sido notificada de procesos, quejas o reclamos en desarrollo de las actividades del Fondo por parte de cualquier persona natural o jurídica.

7.4.2.1.3. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos

Las Inversiones del Fondo de Capital Privado Igneous, son en un 99% inmobiliarias, y sus ingresos provienen de valorización y explotación económica por arrendamientos; el 1% restante está invertido en Bancos, cuya rentabilidad depende de las buenas tasas de colocación en que se han invertido.

Riesgo de contraparte:

Riesgo de no recibir el pago por parte de los arrendatarios. El FCP IGNEOUS, evalúa previamente a la celebración de cualquier contrato de arrendamiento, la situación financiera de sus clientes potenciales, y el 90% de sus clientes son compañías multinacionales, razón por la cual este riesgo es mínimo; sin embargo está revisando continuamente su cartera a fin de recuperar la misma en el menor tiempo posible.

En general el comportamiento de cartera está controlado.

Riesgo tasa de interés:

Los efectos de la política monetaria restrictiva que ha tenido el país conllevaron a una subida en las tasas de interés; sin embargo FCP IGNEOUS logro en años anteriores negociar dichas tasas con las entidades financieras, logrando un buen equilibrio con sus ingresos y mantiene su política de bajo endeudamiento. El nivel de activos cubre un 3.2 veces las obligaciones y los excedentes de liquidez cubren XX veces el pago de intereses.

De igual manera el comité de inversiones decidió realizar inversiones financieras a largo plazo y con entidades de primer orden a tasas atractivas, en depósitos a la vista y cuentas fiduciarias de bajo riesgo, para mitigar las posibles alzas en los créditos que se llegaren a solicitar.

Riesgo de vacancia en las oficinas o imposibilidad de venta

Como consecuencia del COVID 19, el mercado inmobiliario no ha logrado su recuperación; sin embargo, el FCP IGNEOUS ha logrado disminuir su tasa de vacancia, y renovar los contratos de arrendamiento con sus clientes actuales. también ha realizado nuevas inversiones con clientes de primer nivel.

De igual manera ha mantenido la política de no sobrevalorar las inversiones, razón por la cual la valoración de los inmuebles no supero el 2%, cifra bastante inferior a la variación del IPC e inflación del año anterior.

Respecto a la imposibilidad de venta, aunque no es interés del Gestor materializar ninguna venta dada la calidad de los activos que componen el portafolio de inmuebles, el año anterior logro realizar la transferencia de 2 de sus activos por valores significativamente mayores a los considerados en el avalúo de los mismos. Es de anotar que el fondo se encuentra en periodo de inversión.

Otra de las exposiciones a que se ven sometidas las inversiones inmobiliarias es la tasa de interés que afecta al sector y las altas tasas de los CDT que han reportado las entidades financieras, imponiendo un menor dinamismo al sector inmobiliario.

FCP IGNEOUS, evalúa permanentemente todos los anteriores factores para determinar los valores de renta solicitados, acordar nuevas adquisiciones y evaluar permanentemente su nivel de endeudamiento, el cual es bastante bajo en comparación a otros fondos con el mismo objeto social.

En razón a lo anterior y teniendo en cuenta que FCP IGNEOUS está registrado en la BVC, y tiene el compromiso de salir al mercado, hemos estado evaluando permanentemente la conveniencia de hacerlo, ya que hemos observado que las unidades del PEI han perdido valor en las unidades transadas en bolsa; razón por la cual estamos solicitando a la BVC la ampliación del plazo otorgado para salir al mercado.

7.4.2.2 Desempeño Bursátil

7.4.2.2.2 Participación en el capital del Emisor

La participación del emisor se encuentra distribuida de la siguiente manera:

- Demás personas jurídicas con un 100.00% de participación.
- La participación está representada en tres inversionistas.

7.4.2.2.3 Información Financiera del ejercicio reportado

Se anexan Estados Financieros 2022 en donde se presentan cambios materiales en la cuenta del activo producto de las valoraciones, ventas y adquisiciones durante el año 2022.

7.4.2.2.4 Comentario sobre los resultados del Emisor

Comparación Activos 2022 y 2021 con las respectivas revelaciones. (Se anexan Notas a los Estados Financieros)

7.4.2.2.4.1 Variaciones materiales del resultado de la operación

A continuación, presentamos un resumen del comportamiento de la rentabilidad efectiva anual con corte al 31 de diciembre de 2022, tomando como base para su cálculo el valor de la unidad:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS COMPARTIMENTO INMUEBLES I DESEMPEÑO DEL VALOR DE LA UNIDAD E.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	
Concepto	Porcentaje (%)E.A
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 180 Días	20.47%
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	25.12%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	26.57%

La TIR¹ de este Compartimento al 31 de diciembre de 2022 fue de 22.11%. Su cálculo fue realizado teniendo en cuenta los aportes realizados por los inversionistas del fondo y el valor del fondo sobre el periodo comprendido entre el 29 de diciembre de 2016² y el 31 de diciembre de 2022.

De igual manera presentamos el siguiente múltiplo de desempeño al 31 de diciembre de 2022:

Valor del Compartimento ³ / Aportes de Inversionistas	2.37x
--	-------

El desempeño de la UVR ha sido creciente durante todo el 2022. Lo anterior teniendo en cuenta la coyuntura inflacionaria presentada tanto a nivel local⁴ como internacional. A diciembre de 2022 el IPC llegó a 13,12%. En los fondos de capital privado, los inmuebles son re expresados a la UVR en la contabilidad del fondo, y por lo tanto se han valorizado. El efecto de valorización puede apreciarse en el crecimiento del valor de la unidad.

A 31 de diciembre de 2022 el valor de la unidad fue de \$ 41,202.2970 presentando un desempeño positivo de 9.73% en comparación al cierre del 30 de junio de 2022 y de 25.12 % en comparación al cierre del 1 de enero de 2022. La variación del valor de la unidad es causada por los ingresos generados en los contratos de arrendamiento, la variación de la UVR, la valorización y desvalorización de los bienes

¹ Tasa Interna de Retorno.

² Fecha en la que registramos el primer aporte.

³ Valor del fondo es el valor patrimonial al 31 de diciembre de 2022.

y derechos fiduciarios, así como la adquisición de nuevos inmuebles los gastos asociados al compartimento variables que se registran en el estado de resultados del compartimento.

Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
1 de enero de 2022	\$ 32,931.4365	\$ 698,080,362,647.80
30 de junio de 2022	\$ 37,547.9947	\$ 808,100,960,973.87
31 de diciembre de 2022	\$ 41,202.2970	\$ 922,190,970,659.23

**(Cifras en pesos colombianos)*

En el siguiente gráfico indicamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 31 de diciembre de 2022. Los valores expresados en el gráfico son semestrales hasta el mes de diciembre de 2021. Para el primer, segundo y tercer trimestre del año 2022 expresamos los valores de cierre de forma trimestral, sin embargo, para el cuarto trimestre expresamos los valores de forma mensual que tuvo el compartimento.



(Cifras en pesos colombianos)

Al 31 de diciembre de 2022 el portafolio del compartimento administró un total de 89 activos distribuidos entre 84 inmuebles y 5 derechos fiduciarios, de los cuales fueron actualizados mediante avalúo un total de 77 inmuebles, los inmuebles restantes fueron registrados durante el mes de diciembre de 2022 a valor de costo de transacción reciente. De igual forma el valor de los derechos fiduciarios fue actualizado durante el cuarto trimestre de 2022 conforme los estados financieros de cada uno suministrados por las entidades administradoras de cada fideicomiso.

Ingresos de Operaciones Ordinarias Generales

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos de actividades ordinarias corresponden a:

Concepto	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Rendimientos Intereses cuentas de ahorro (1)	\$ 1,691.2	443.1
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto	0.0	28.0
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (2)	25,629.4	4,805.4
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	66,055.0	61,382.7
Valoración de inmuebles, neto (3)	61,157.0	33,513.1
Utilidad en venta de inversiones, neta	67,968.9	0.0
Diversos (4)	1,896.6	1,216.0
	\$ 224,398.1	101,388.3

(1) La variación en los rendimientos financieros respecto a diciembre de 2021 obedece al aumento en el promedio de los recursos en las cuentas bancarias generado principalmente por el incremento en el recaudo de los cánones de arrendamiento de las nuevas propiedades adquiridas por el fondo.

(2) La variación con respecto al 2021, corresponde a la valoración de la inversión en derechos fiduciarios registradas al 31 de diciembre de 2022 y a los rendimientos obtenidos en el Fondo de inversión colectiva Fonval por valor de \$701,3 de acuerdo con lo revelado en la nota 8 - Activos financieros de inversión.

(3) A continuación se detalla la valorización de inmuebles:

Concepto	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingreso por Avalúo Comercial (a)	\$ (38,249.8)	(1,841.4)
Ingreso Unidad de Valor Real (b)	99,406.8	35,354.5
	\$ 61,157.0	33,513.1

(a) Los ingresos recibidos por concepto de avalúo comercial corresponden a la actualización del valor razonable de los inmuebles. Su determinación se realizó con un avalúo comercial con la metodología de Comparación de Mercado, Capitalización por Renta y Precio de Transacción Reciente.

(b) Los ingresos recibidos por la actualización de la Unidad de Valor Real -UVR de las propiedades de inversión, de acuerdo con la metodología de valoración definida.

(4) A continuación se detallan los otros ingresos Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Tercero	Concepto	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Edificio Citybank - Propiedad Horizontal	Administración Edificio	\$ 0.1	0.0
Patrimonios Autonomos Fiduciaria Bancolombia S.A.	Reintegro	0.7	11.2
Capitalizadora Bolivar (1)	Premio seco intereses	16.0	3.3
MAC Logistica Zona Franca S.A.S.	Reintegro	0.0	4.4
Almacenes Exito S.A.	Adecuacion	371.5	0.0
Seguros Generales Suramericana S.A.	Reintegro	3.0	0.0
Tcs Solution Center Sucursal Colombia	Adecuacion	439.7	439.7
Queo S.A.S	Nota credito	1.7	0.0
Promoambiental Distrito S.A.S E.S.P	Reintegro	117.1	0.0
Kaloni Colombia S.A.S.	Intereses de Mora	9.3	0.0
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	Devolución	0.0	103.4
M&B Zona Franca S.A.S.	Reintegro	0.0	0.5
Banco De Occidente S.A.	Reintegro	0.0	0.3
Instituto Nacional De Vías	Administración Edificio	274.0	253.1
Alimentos Polar Colombia S.A.S.	Administración Edificio	71.4	100.5
Abbott Laboratories De Colombia S..A	Administración Edificio	202.6	190.3
Almacenes Maximo S.A.	Administración Edificio	86.4	79.8
Instituto De Planificacion Y Promocion De Soluciones E	Administración Edificio	0.5	0.4
Cadena Comercial Oxxo Colombia S.A.S.	Administración Edificio	2.8	2.3
Guillermo Huertas & Asociados S.A.S.	Administración Edificio	0.9	0.0
Medical Care Colombia S.A.S.	Administración Edificio	12.8	17.1
Inversiones Tinkko S.A.S.	Adecuación	0.0	8.5
Varta S.A.	Indemnizaciones	0.0	1.2
Astrazeneca Colombia S.A. (2)	Indemnizacion	220.9	0.0
Ac Nielsen De Colombia Ltda	Indemnizacion	65.2	0.0
		\$ 1,896.6	1,216.0

- (1) Corresponde a ingresos adicionales generados por el título de capitalización, teniendo en cuenta que el mismo tenía vencimiento el mes de febrero y su consignación en las cuentas del Fondo fue realizado en el mes de abril.
- (2) Corresponde a la Indemnización por terminación anticipada de contrato de arrendamiento de la oficina 1901 del Edificio Avenida Chile Torre A.

Gastos de Operación

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el siguiente es el detalle de los gastos operacionales

Concepto	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Intereses de crédito y obligaciones financieras (1)	\$ 26,290.4	12,946.4
Comisión servicios bancarios	104.8	105.0
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto	129.0	0,0
Comisión sociedad administradora	445.1	453.1
Comisión gestor profesional	3,479.1	2,180.5
Honorarios (2)	627.0	182.2
Impuestos (3)	6,005.3	5,351.7
Seguros	353.3	106.3
Mantenimiento y reparaciones	3,795.3	196.6
Diversos (4)	4,048.9	3,137.3
	<u>\$ 45,278.2</u>	<u>24,659.1</u>

(1) La variación presentada corresponde netamente al comportamiento de las tasas de interés pactadas en cada una de las obligaciones financieras, teniendo en cuenta que las obligaciones han sido pagadas conforme los valores informados en cada uno de los estados de cuenta brindado por las entidades financieras de las mismas.

(2) A continuación se detallan los gastos por honorarios a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Tercero	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Kpmg S.A.S.	\$ 47.6	45.5
Sambony Castro Miguel	22.0	0.0
Echeverri de Gomez Carmenza	27.0	0.0
Fonnegra Pinto Laura Maria	57.2	0.0
Leal Villarreal Felipe	57.7	52.0
Avaluos Nacionales S.A. Avales	2.5	0.0
Colliers International Colombia S.A.	173.1	0.0
Tinsa Colombia Ltda.	6.4	0.0
Situando Ltda.	20.0	0.0
Guillen & Guillen Abogados S.A.S.	63.1	0.0
Promotora Inmobiliaria	53.5	0.0
Alejandro Schmedling S.A.S.		
Builtcity S.A.S.	4.5	0.0
Hcb Construcciones S.A.S.	9.0	0.0
Fernando García Herreros	1.0	0.0
Abogados S.A.S.		
Uribe Henao Abogados S.A.S.	24.5	5.7
Smr Abogados S.A.S.	1.9	2.5
Urbano Legal S.A.S.	1.2	4.2
Solucion Urbana Asesoria		
Legal Consultoria S.A.S.	11.8	0.0
Rena Besora S.A.S.	3.5	7.7
Adriana Duque Merino S.A.S.	39.5	0.0
Jones Lang Lasalle Ltda.	0.0	12.8
Ama Arquitectura S.A.S.	0.0	0.1
Avaluos Panamericana S A S	0.0	1.2
Chm Inversion y Desarrollo S.A.S.	0.0	39.6
Inmobiliaria Espacios & Desarrollos Urbanos S.A.S.	0.0	10.9
	<u>\$ 627.0</u>	<u>182.2</u>

- (3) Al 31 de diciembre de 2022 obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de \$5,637.8. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$367,5.

Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a la causación de los impuestos prediales, por valor de \$5,066.5 y a las operaciones gravadas con GMF por valor de \$285.2.

- (4) A continuación se detalla los gastos diversos Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

<u>Tercero</u>	<u>Concepto</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Programa De Naciones Unidas Para El Desarrollo Pnud	Aplicación Nota Credito	\$ 0.0	19.6
Oficina De Representacion de Cibc y Cibc Wmi	Aplicación Nota Credito	10.9	0.0
Inversiones Tinkko S.A.S.	Aplicación Nota Credito	161.9	0.0
Fiduciaria De Occidente S.A.	Custodia titulos	79.1	64.9
Deposito Centralizado de Valores de Colombia	Custodia titulos	34.7	28.7
Edificio Citybank - PH (1)	Administracion edificio	124.7	299.5
Edificio Carrera Séptima - PH (2)	Administracion edificio	109.0	215.8
Teleport Bussines Park	Administracion edificio	0.0	40.8
Centro Comercial Andino	Administracion edificio	74.0	70.0
Copropiedad Zona Franca De Bogotá - PH	Administracion edificio	225.4	192.0
Edificio Avenida Chile - PH	Administracion edificio	494.7	517.7
Edificio Torre Samsung - PH	Administracion edificio	68.5	16.7
Edificio Torre Proksol	Administracion edificio	18.7	0.0
Edificio Obc, - PH	Administracion edificio	4.7	0.0
Centro Empresarial Central Point - PH (3)	Administracion edificio	533.2	424.3
Parque Industrial San Diego - PH	Administracion edificio	6.4	0.0
Bolsa De Valores De Colombia - Bvc	Contribucion	82.7	78.4
Superintendencia Financiera De Colombia	Contribucion	48.7	42.4
Banco De Occidente S.A.	Seguros	0.0	4.5
Itau Corpbanca Colombia S.A.	Seguros	0.0	44.5
Bancolombia S.A.	Seguros	0.0	164.9
Metalvisual S.A.S.	Publicidad	0.4	2.0
Vdrone Films S.A.S.	Publicidad	10.9	0.0
Sociedad Generadora de Servicios Sogess S.A.S.	Vigilancia	91.3	76.7
Nexus Consulting Group S.A.S.	Vigilancia	1.4	0.0
Centro Empresarial Central Point PH	Vigilancia	0.8	0.0
Vigilancia y Seguridad Ltda.	Vigilancia	105.2	93.8
Prosegur Vigilancia Y Seguridad Privada	Vigilancia	4.6	2.3
Centro Comercial Andino	Servicios Públicos	3.3	0.9
Distribuidora Comercializadora de Energia Electrica	Servicios Públicos	0.8	2.0
Copropiedad Zona Franca De Bogotá - PH	Servicios Públicos	8.0	1.7
Edificio Avenida Chile - PH	Servicios Públicos	7.6	8.2
Edificio 100 Street - PH	Servicios Públicos	0.4	0.0
Enel Colombia S.A. E.S.P	Servicios Públicos	11.5	0.0
Enertotal S.A E.S.P	Servicios Públicos	32.0	37.8
Edificio Torre Samsung - PH	Servicios Públicos	3.7	0.2
Centro Empresarial Central Point - PH	Servicios Públicos	22.5	1.9
Centro Comercial Andino	Servicios Públicos	0.9	0.0
Codensa S.A E.S.P	Servicios Públicos	15.1	28.8
Enel Colombia S.A. E.S.P	Servicios Públicos	4.6	0.0
Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	Servicios Públicos	10.5	16.3
Edificio Torre Samsung - PH	Servicios Públicos	0.2	0.0
Promoambiental Distrito S.A.S. E.S.P	Servicios Públicos	1.0	5.3
Varta S.A.	Servicios	0.0	2.5
Solinoff Corporation S.A.S.	Arrendamiento	187.3	175.7
Zona Franca de Bogotá S.A.	Arrendamiento	0.8	0.6
Grupo Industrial S.A.S.	Arrendamiento	22.2	0.0
Promotora del Naranco S.A.S.	Arrendamiento	35.2	0.0
Direccion Distrital De Tesoreria	Inspeccion	0.0	0.1
Sodimac Colombia S.A.	Papeleria	0.2	0.0
Siigo S.A.S.	Papeleria	0.3	0.4
Kushki Colombia S.A.S.	Notariales	0.4	0.0
Bautista Zuluaga Daniel Francisco	Notariales	186.3	3.0
Ortodoncia Rafael Martinez S.A.S.	Notariales	0.2	0.0
Superintendencia de Notariado Y Registro	Notariales	357.4	15.6
Departamento de Cundinamarca	Notariales	378.3	16.6
		\$ 4,048.9	3,137.3

- (1) La variación corresponde al pago de administración de los inmuebles del fondo en la propiedad horizontal, así como el pago por uso común de la propiedad horizontal, el cobro del mismo se ve disminuido teniendo en cuenta que fueron arrendados unos inmuebles que se encontraban vacantes (Oficina 706 y 501), para el año anterior se pagaban las oficinas 706, 410, 501, 601 y 64.
- (2) La variación corresponde al pago de administración de los inmuebles del fondo en la propiedad horizontal, así como el pago por uso común de la propiedad horizontal, el cobro del mismo se ve disminuido teniendo en cuenta que fue arrendado uno de los inmuebles que se encontraba vacante (Oficina 180)
- (3) La variación corresponde al pago de administración de los inmuebles del fondo en la propiedad horizontal, el mismo tuvo incremento anual.

7.4.2.2.4.2 Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia del emisor

Efectivo

A continuación, presentamos un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadores de riesgo independientes de las cuentas de ahorro en las que invierte el Compartimento, al igual se presentan los saldos a 31 de diciembre de 2022 y 30 de septiembre de 2022.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 7,616.05	\$ 3,143.00
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	15,130.33	7,605.00
Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.	AAA	11,038.76	10,652.80
Total		\$ 33,785.14	\$ 21,400.80

(Cifras expresadas en millones de pesos)

A 31 de diciembre de 2022 no existen restricciones sobre el efectivo.

Fondos de Inversión Colectiva

Administrador	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Credicorp Capital Colombia S.A.	\$ 10,721.37	\$ 101.60
Corredores Davivienda S.A.	226.48	0.00
Total	\$ 10,947.85	\$ 101.60

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La variación en los saldos del FIC Capital Alta Liquidez administrado por Credicorp corresponde a los rendimientos generados en el mismo. No se han realizado traslados de recursos ni abonos al FIC.

La variación en los saldos del FIC administrado por Corredores Davivienda S.A. corresponde a los rendimientos generados en el mismo, así como la consignación de los intereses trimestrales abonados en el mes de noviembre de 2022 correspondientes al CDT constituido con Banco Davivienda S.A.

7.4.2.2.4.3 Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente las operaciones, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera, así como los supuestos utilizados para elaborar estos análisis

A pesar de las altas tasas de interés, continuamente se revisa las oportunidades de inversión con negocios que genere una rentabilidad mayor. La gestión comercial se ha enfocado en ofrecer a grandes empresas multinacionales las áreas vacantes mostrando las oficinas AAA a grandes empresas y multinacionales.

El Gestor sigue monitoreando con su acostumbrada cautela y profesionalismo el desempeño del Fondo. Implementando estrategias y ofreciendo alternativas a los arrendatarios para minimizar cualquier afectación en los ingresos. Se aprovechará la solidez financiera actual del Fondo para fortalecer la estabilidad y continuidad del flujo de caja.

7.4.2.2.4.4 Operaciones efectuadas por fuera de balance que puedan impactar materialmente las operaciones del emisor, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera

El análisis detallado de las operaciones efectuadas que puedan impactar materialmente las operaciones del emisor se encuentran en el informe del Gestor Profesional el cual encontrará en el siguiente Link.

<https://www.fiduoccidente.com/fondos-capital-privado/igneous>

7.4.2.2.7. Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.

El contenido de este subnumeral se entenderá cumplido con:

- (i) La certificación expedida por el representante legal de la sociedad administradora, el gestor o del agente de manejo, según corresponda, en la cual certifique que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio.

Se adjuntan los estados financieros.

- (ii) Una certificación emitida por el revisor fiscal, mediante la cual confirme la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera.

Se adjunta certificación expedida por la Revisoría Fiscal.

- (iii) Un informe suscrito por el representante legal de la sociedad administradora, el gestor o del agente de manejo, según corresponda, sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno, sobre los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005 y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley.

Se adjuntan los estados financieros.

7.4.2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor

7.4.2.3.1.1. Descripción de la estructura de la administración del emisor:

(i) Una descripción general de los esquemas remuneratorios e incentivos dados a los miembros de los órganos de gobierno, siempre que estos sean remunerados con los recursos del respectivo emisor.

Los honorarios del miembro Independiente del Comité de Vigilancia serán asumidos por el Fondo y aprobados por la Asamblea de Inversionistas.

(ii) Los perfiles profesionales y experiencia de los miembros de los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor. Para el efecto, el emisor debe indicar su formación académica y su experiencia profesional.

MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES	Miembro Principal
	Pedro Alberto Casas Castillo Angela María Echeverry Fernando Jaramillo Mutis

MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	Miembro Principal
	David Osorio Martha Lucía Cantor Jorge Luis Orjuela

Pedro Casas Castillo es contador con mas de 20 años de experiencia en el sector inmobiliario.

Angela Maria Echeverry es economista y cuenta con mas de 30 años de experiencia en el sector financiero.

Fernando Jaramillo Mutis es ingeniero civil con mas de 30 años de experiencia en el sector inmobiliario. Ha desarrollado y estructurado proyectos inmobiliarios.

(iii) Composición y funcionamiento de los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera. Para ello,

se debe revelar una breve descripción de las funciones principales que desempeña cada órgano de gobierno y su composición.

Comité de Vigilancia

Definición. El Comité de Vigilancia es el órgano encargado del seguimiento de las actividades de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional dentro del marco del presente Reglamento, así como el seguimiento y decisión de los eventuales o potenciales Conflictos de Interés que se le presenten al Gestor Profesional y a la Sociedad Administradora. Para cada Compartimento se tendrá un Comité de Vigilancia independiente.

Composición y designación. El Comité estará compuesto por tres (3) miembros (con sus respectivos suplentes), personas naturales, que podrán ser Inversionistas, representantes de los mismos o Independientes. Adicionalmente a los (3) miembros definidos anteriormente, el Gestor Profesional y un representante de la Sociedad Administradora participarán en este Comité de Vigilancia con voz, pero sin voto. El Comité de Vigilancia será designado por la Asamblea de Inversionistas para períodos de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Ningún miembro del Comité de Vigilancia podrá delegar sus funciones en terceros. Por lo menos uno de los miembros del Comité de Vigilancia no deberá tener relación alguna con la Sociedad Administradora o Gestor Profesional.

Cuando se designen personas jurídicas como miembros del Comité de Vigilancia, dichas personas deberán actuar por medio de un apoderado especial, quien deberá contar con el conocimiento técnico necesario para participar en dicho órgano y estar vinculado laboralmente a dicha persona jurídica.

Cuando la Sociedad Administradora o el Gestor Profesional sean inversionistas del Fondo no podrán ser miembros del Comité de Vigilancia.

Elección. La elección de los miembros del Comité de Vigilancia se hará en la Asamblea de Inversionistas, por mayoría calificada, es decir con el voto favorable de más del setenta (70%) de los votos que pueden emitirse por parte de los Inversionistas respectivos, conjuntamente reunidos.

Comité de Vigilancia provisional. La Sociedad Administradora nombrará un Comité de Vigilancia temporal, que sesionará válidamente desde la Fecha de Cierre Inicial y la fecha de la primera reunión de la Asamblea de Inversionistas, en donde se designen los miembros permanentes. En todo caso, los miembros del Comité de Vigilancia provisional podrán ser ratificados en dicha Asamblea de Inversionistas.

Reglas de Funcionamiento. Las sesiones del Comité de Vigilancia se realizarán, cuando menos, cada trimestre o de manera extraordinaria cuando las necesidades del Fondo así lo requieran.

La convocatoria al Comité de Vigilancia podrá ser efectuada por, (i) la Sociedad Administradora, (ii) por el Gestor Profesional, (iii) por cualquier miembro del Comité de Vigilancia, (iv) por cualquier miembro del Comité de Inversiones, o (v) por el o los Inversionistas que representen por lo menos el veinte por ciento (20%) de las Unidades de Participación. La convocatoria deberá realizarse con una anticipación

no menor de cinco (5) Días Hábiles de la fecha señalada para la reunión. En la citación deberá expresarse claramente el lugar, día, hora y los asuntos a tratar en la reunión. No se requerirá convocatoria previa cuando estén presentes todos los miembros del Comité de Vigilancia y exista acuerdo unánime para sesionar y decidir sobre los asuntos que se tratarán en la reunión; El quórum para las sesiones de Comité de Vigilancia será de mínimo dos (2) miembros. Las decisiones se tomarán con la aprobación de, cuando menos, dos (2) de sus tres (3) miembros. En las sesiones del Comité de Vigilancia, un representante de la Sociedad Administradora hará las veces de secretario;

(1) La Sociedad Administradora llevará un libro de actas en donde se registrarán las decisiones adoptadas por el Comité de Vigilancia, que contenga como mínimo, lo siguiente: Lugar, fecha y hora de la sesión;

(2) Nombres de los miembros del Comité de Vigilancia y nombres de las personas adicionales que hayan participado en la sesión;

(3) Las actas serán firmadas por el presidente y secretario de la sesión;

(4) Fecha y número del informe correspondiente, así como un resumen de los análisis efectuados para la toma de decisiones y las razones que las sustenten;

(5) Opiniones expresadas por los miembros del Comité de Vigilancia; y

(6) El resultado de las votaciones y acuerdos adoptados;

(ii) En los demás aspectos no señalados en el literal (e)(i) precedente, relativos al contenido y elaboración de actas, serán aplicables, en cuanto fueren pertinentes, las disposiciones contenidas en las normas del Código de Comercio para las actas de la asamblea de accionistas o juntas directivas de las sociedades anónimas.

Confidencialidad. Los miembros del Comité de Vigilancia están obligados a guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en razón de su cargo. Así mismo, cualquier asunto que se debata al interior del Comité de Vigilancia será considerado confidencial. Esta obligación será de carácter permanente y no cesará aún si la persona deja de ser miembro del Comité de Vigilancia.

Sesiones. El Comité de Vigilancia podrá sesionar válidamente en cualquier parte del país o incluso fuera del mismo. La asistencia a las reuniones mediante video conferencias, conferencias telefónicas o cualquier medio será aceptable sin que sean aplicables las normas sobre quórum de las reuniones no presenciales contenidas en la Ley 222 de 1995.

Reuniones extraordinarias. El Comité de Vigilancia se reunirá extraordinariamente cuando las necesidades del Fondo así lo requieran, previa citación con por lo menos dos (2) Días Hábiles, que puede ser efectuada por: (i) por el (los) Inversionista(s) que represente(n) por lo menos el veinte por ciento (20%) de las Unidades de Participación; (ii) cualquiera de los miembros del Comité de Vigilancia

respectivo; (iii) por cualquier miembro del Comité de Inversiones; (iv) por el Gestor Profesional; o (v) por la Sociedad Administradora. Cuando se encuentren disponibles todos los miembros del Comité de Vigilancia para sesionar, ya sea de manera presencial o por teleconferencia, videoconferencia, etc., no se requerirá de convocatoria previa.

Funciones. Corresponde al Comité de Vigilancia:

- i. Conocer, evaluar y resolver los Conflictos de Interés en los negocios y actuaciones del Fondo. Si se llegaren a presentar Conflictos de Interés, atendiendo al deber de lealtad, de equidad y de justicia, el Comité de Vigilancia deberá resolver los Conflictos de Interés a favor del Fondo, siguiendo el procedimiento establecido en el presente Reglamento;
- ii. Velar porque la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional, cumplan con sus funciones, en los términos del presente Reglamento;
- iii. Verificar que la información suministrada a los Inversionistas y a la SFC sea imparcial, suficiente, veraz y oportuna, en los términos del presente Reglamento;
- iv. Verificar que las inversiones y demás actuaciones u operaciones se realicen de acuerdo con la normatividad aplicable y el reglamento;
- v. Proponer de manera motivada a la Asamblea de Inversionistas del Fondo, la sustitución del Gestor Profesional por las Causales de Remoción previstas en el presente Reglamento;
- vi. Proponer de manera motivada a la Asamblea de Inversionistas del Fondo la sustitución de la Sociedad Administradora por las Causales de Remoción previstas en el presente Reglamento;
- vii. Proponer de manera motivada la liquidación del Fondo o Compartimento respectivo, de acuerdo con las causales previstas en el presente Reglamento;
- viii. Darse y aprobar su propio reglamento de funcionamiento;
- ix. Reportar prontamente a la Asamblea de Inversionistas, a la SFC y a la junta directiva de la Sociedad Administradora, cualquier posible violación de la Ley y el presente Reglamento o el desconocimiento de los derechos o intereses de los Inversionistas. En este evento, el Día Hábil inmediatamente siguiente, se convocará una reunión extraordinaria de la Asamblea de Inversionistas;
- x. En el evento en que el Gestor Profesional manifieste la existencia de un Conflicto de Interés, decidir sobre el efecto que éste pueda tener en la administración del Fondo, evaluar la propuesta de solución de dicho conflicto presentada por el Gestor Profesional y aprobarla o sugerir soluciones alternativas en los términos del presente Reglamento;
- xi. Aprobar los gastos que trata el Parágrafo del ARTÍCULO VII del presente Reglamento;

- xii. Resolver sobre la existencia de un Conflicto de Interés respecto de los Inversionistas que han aceptado la invitación del Gestor Profesional para co-invertir en un Activo de Naturaleza Inmobiliaria y/o en un Proyecto Inmobiliario;
- xiii. Elaborar el informe de su gestión para ser presentado en el informe de rendición de cuentas y en la Asamblea de Inversionistas
- xiv. Las demás establecidas en el presente Reglamento y en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o suplementen.

Alcance de las Funciones. Es entendido que no se pretende que el Comité de Vigilancia forme parte del control o administración del Fondo, tampoco tendrá el poder o capacidad para actuar por o en representación del Fondo. Ningún miembro del Comité de Vigilancia será responsable frente al Fondo, los Inversionistas, la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional por cualquier recomendación hecha o curso tomado u omitido siempre que se haya efectuado, tomado u omitido de buena fe, salvo que un juez competente determine que dicho miembro actuó de mala fe o con dolo o culpa grave en el cumplimiento de sus obligaciones y deberes.

Comité de Inversiones

Definición. El Gestor Profesional constituirá y designará un Comité de Inversiones para cada Compartimento, para que actúe en calidad de órgano consultivo en el análisis y estudio de inversiones y desinversiones de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o de los Proyectos Inmobiliarios:

Composición y designación. El Comité de Inversiones estará conformado por tres (3) miembros designados por el Gestor Profesional. Los miembros del Comité de Inversiones serán nombrados y removidos a discreción del Gestor Profesional.

Reglas de Funcionamiento.

(i) El Comité de Inversiones se reunirá cada dos (2) meses de manera ordinaria, y de manera extraordinaria a solicitud del Gestor Profesional, para atender las consultas que le sean elevadas por parte del Gestor Profesional en relación con el comportamiento de las Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios y el procedimiento de inversión y desinversión;

(ii) Habrá Quórum para deliberar cuando se encuentren dos (2) de los (3) miembros que lo componen y las decisiones se tomarán de manera unánime; y

(iii) Las votaciones podrán enviarse por cualquier medio escrito, incluyendo el correo electrónico, para que sean válidas en el evento en que las reuniones sean no presenciales, sin que sean aplicables las normas sobre quórum de las reuniones no presenciales contenidas en la Ley 222 de 1995.

Confidencialidad. Los miembros del Comité de Inversiones están obligados a guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en razón de su cargo. Así mismo,

cualquier asunto que se debata al interior del Comité de Inversiones será considerado confidencial. Esta obligación será de carácter permanente y no cesará aún si la persona deja de ser miembro del Comité de Inversiones del respectivo Compartimento. Para ello, el Gestor Profesional solicitará a cada miembro del Comité de Inversiones firmar un acuerdo de confidencialidad al momento de su designación.

Sesiones. El Comité de Inversiones podrá sesionar válidamente en cualquier parte del país o incluso fuera del mismo siempre y cuando exista el quórum para deliberar previsto en el literal (c) (ii) anterior. La asistencia a las reuniones mediante video conferencias, conferencias telefónicas o cualquier otro medio será aceptable en los términos de la SECCIÓN 4.02(c)(iii).

Funciones. Corresponde al Comité de Inversiones:

Para ejercer sus funciones, el Comité de Inversiones deberá tener en cuenta los siguientes aspectos:

El cumplimiento de las directrices establecidas en la política de inversión, en cuanto a la forma cómo se invertirán los recursos del fondo de capital privado, los límites de inversión y su duración.

- a. El manejo integral de la liquidez con el fin de asegurar que se cuentan con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones derivadas de las operaciones del fondo de capital privado.
- b. Las características y condiciones bajo las cuales el fondo de capital privado asume obligaciones de endeudamiento con terceros.
- c. Recomendar al Gestor Profesional la realización de inversiones de acuerdo con los Objetivos de Inversión;
- d. Recomendar al Gestor Profesional la venta de activos de propiedad del Fondo;
- e. Recomendar las políticas de adquisición y liquidación de Inversiones Temporales, incluyendo la asignación de cupos de inversión por emisor y por clase de inversión;
- f. Evaluar y proponer, en general, todas las medidas respecto de las Inversiones, que reclamen el interés común de los Inversionistas;
- g. Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y de la información a la que tengan acceso en desarrollo de sus funciones. Esta obligación es permanente y no cesará aún después de haber dejado de ser miembro de este órgano;
- h. Evaluar y hacer recomendaciones sobre los niveles de endeudamiento del Fondo;
- i. Elaborar un informe de gestión para ser presentado en el informe de rendición de cuentas, como en la asamblea de inversionistas.
- j. Las demás establecidas en el presente Reglamento y en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

Reuniones extraordinarias. El Comité de Inversiones podrá reunirse de manera extraordinaria previa citación del Gestor Profesional con al menos dos (2) días calendario de antelación a la fecha prevista para la reunión. El Gestor enviará con dos (2) días de antelación la información respectiva al Comité de Inversiones.

Honorarios y gastos. En caso de contar con un miembro independiente, sus honorarios serán asumidos por el Gestor Profesional.

Indemnidad. Los miembros del Comité de Inversiones serán mantenidos indemnes por el Fondo en los términos del presente reglamento.

Conflicto de Interés. En el evento en que el Comité de Inversiones deba decidir sobre una Inversión respecto de la cual se considere que podría existir un eventual Conflicto de Interés que afecte directa o indirectamente a alguno de sus miembros, independientemente de si ese miembro es o no Inversionista, el Conflicto de Interés deberá ponerse en conocimiento inmediato del Comité de Vigilancia para su administración.

(iv) La definición y criterios adoptados por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales, según corresponda, para la escogencia de miembros independientes en los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor.

CRITERIOS DE SELECCIÓN DE LOS MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES

El Comité de Inversiones estará conformado por tres (3) miembros designados por el Gestor Profesional. Los miembros del Comité de Inversiones serán nombrados y removidos a discreción del Gestor Profesional.

Perfil de los miembros del Comité de Inversiones. Los miembros del Comité de Inversiones designados por el Gestor Profesional deberán contar con las siguientes calidades:

- Contar con una experiencia de más de veinte (20) años en temas de construcción, venta, arrendamiento, disposición y en general en gestión de activos inmobiliarios,
- Haber detentado cargos o participado en Comités de Administración de Activos Inmobiliarios, por un término mínimo de diez (10) años, en los que se hayan tomado decisiones sobre la construcción, venta, arrendamiento, disposición y en general gestión de activos inmobiliarios.
- Poseer una reputación e idoneidad en su solvencia moral.

(v) Descripción de los procesos de evaluación de los miembros de los órganos de gobierno.

No aplica procesos de evaluación.

(vi) Descripción de los mecanismos implementados por el emisor para la gestión, identificación y administración de los conflictos de interés.

Conflictos de Interés.

Además de las situaciones de Conflictos de Interés previstas en la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, las siguientes son conductas o situaciones que se presumirán generan un conflicto de interés:

(a) Se lleve a cabo una compra, una Coinversión, la realización de una inversión o desinversión que involucre la venta o disposición del derecho de dominio al Gestor Profesional, sus Vinculadas, o a cualquier miembro del Comité de Inversiones;

(b) Se lleve a cabo: (1) una compra, o cualquier realización, de una inversión o desinversión que involucre la venta o disposición del derecho a otro fondo gestionado por el Gestor Profesional; o (2) una Coinversión con otro fondo gestionado por el Gestor Profesional; o

(c) Se lleve a cabo: (1) una compra, o cualquier disposición que involucre la venta o disposición a uno o más Inversionistas; o (2) una Coinversión con uno o más Inversionistas, salvo por los Aportes y las distribuciones en especie de conformidad con la SECCIÓN 13.02(i),

(d) Se lleve a cabo: (1) una compra, o cualquier realización, de una inversión o desinversión que involucre la venta o disposición del derecho entre dos o más Compartimentos del Fondo; o (2) una Coinversión entre dos o más Compartimentos del Fondo. Para el evento descrito en el Numeral (1) del presente literal (d) el Gestor Profesional atenderá las siguientes reglas: en caso de venta de activos distintos a las Inversiones Temporales de un Compartimento específico, los demás Compartimentos tendrán prioridad en función de su antigüedad de constitución, deberán encontrarse en Etapa de Inversión y su política de inversión deberá estar alineada con los activos que se están ofreciendo.

(e) La celebración de operaciones donde concurran las órdenes de inversión de varios fondos de capital privado, fondos de inversión colectiva, fideicomisos o portafolios administrados la Sociedad Administradora, o gestionados por el Gestor Profesional, sobre los mismos valores o derechos de contenido económico, caso en el cual se deberá realizar una distribución de la inversión sin favorecer ninguno de los vehículos partícipes, en detrimento de los demás, según se establezca en el código de Gobierno Corporativo.

La inversión directa o indirecta que la Sociedad Administradora o el Gestor Profesional pretendan hacer en el Fondo se regulará en la Adenda de cada Compartimento.

(f) La inversión directa o indirecta de los recursos del Fondo en valores cuyo emisor, avalista, aceptante, garante u originador de una titularización sea la matriz, las subordinadas de esta o las subordinadas de la sociedad administradora, o del gestor profesional en caso de existir.

Dicha inversión solo podrá efectuarse a través de sistemas de negociación de valores debidamente autorizados por la Superintendencia Financiera de Colombia.

(g) Comprar o vender para el Fondo, directa o indirectamente, activos que pertenezcan a los socios, representantes legales o empleados de la Sociedad Administradora Gestor Profesional, o a sus cónyuges, compañeros permanentes, parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil, o a sociedades en que estos sean beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%), o más del capital social, salvo que el Comité de Vigilancia lo haya autorizado.

(h) Actuar, directa o indirectamente, como contraparte del Fondo Local, en desarrollo de los negocios que constituyen el giro ordinario de este, salvo que el Comité de Vigilancia lo haya autorizado.

Para los efectos del presente Reglamento, en relación con cualquier Conflicto de Interés que surja en relación con el Fondo, su administración o Inversiones o cualquier hecho que razonablemente pueda ser considerado como Conflicto de Interés en relación con el Fondo, su administración o Inversiones, para: (i) los administradores del Fondo; (ii) los miembros del Comité de Vigilancia; y (iii) los miembros del Comité de Inversiones; Inversionistas; co- inversionistas, Gestor Profesional y sus vinculadas (conjuntamente los “Interesados”), se llevará a cabo el procedimiento que se señala a continuación:

Hechos o eventos que deben ser informados. Además de aquellos que se encuentran expresamente definidos como Conflicto de Interés, los siguientes eventos, situaciones o hechos deberán ser informados por los Interesados al Comité de Vigilancia:

- (i) El interés material, directo o indirecto, en cualquier contrato que el Fondo pretenda celebrar.
- (ii) Cuando el Gestor Profesional o la Sociedad Administradora tengan conocimiento de un Conflicto de Interés entre el Fondo y otro fondo que sea administrado por éstos o por una Vinculada de éstos.

Deber de información y procedimiento.

(iii) Los Interesados deberán, mediante escrito detallado, informar de la existencia del Conflicto de Interés al Comité de Vigilancia respectivo mediante remisión de la notificación al mismo. El deber de informar se hará dentro del menor plazo posible a la fecha en que el Interesado tenga conocimiento del hecho o acto que genera o potencialmente pueda generar el Conflicto de Interés.

Notificada la existencia de un Conflicto de Interés, el Comité de Vigilancia se reunirá dentro del menor plazo posible desde la notificación, mediante convocatoria que efectúe el presidente del mismo, la Sociedad Administradora o el Gestor Profesional.

(iv) En la respectiva reunión, el Comité de Vigilancia deliberará y tomará una decisión sobre: (i) la existencia o no del Conflicto de Interés; y (ii) de haberlo, la forma de resolverlo. Si se tratare de un Conflicto de Interés en relación con la inversión o desinversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria, o la celebración de cualquier Contrato de Inversión, que afecte al Comité de Inversiones de tal manera que éste no pueda tomar una decisión imparcial para sugerir las inversiones, entonces el Comité de Vigilancia, por unanimidad, deberá tomar tal decisión para administrar el Conflicto de Interés. De no poderse administrar o resolver el Conflicto de Interés, la operación no deberá realizarse. La decisión

será comunicada tanto al Gestor Profesional, como al Comité de Inversiones y a la Sociedad Administradora.

Suspensión de derechos de voto. Cualquier persona que pueda estar incurso en un Conflicto de Interés actual o potencial deberá abstenerse de votar en las deliberaciones del Comité de Vigilancia o del órgano al que pertenezca, lo anterior, sin perjuicio del derecho a participar en las deliberaciones.

(vii) Descripción de la estructura de gobierno y los mecanismos implementados por el emisor para la realización de operaciones con partes relacionadas.

Las operaciones con partes relacionadas son reveladas en el comité de vigilancia, órgano encargado de dirimir potenciales conflictos de interés. De requerirse, las mencionadas operaciones serán presentadas a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

(viii) Los honorarios acordados con el revisor fiscal por los servicios de auditoría y demás servicios contratados.

Los honorarios se pactan con la sociedad administradora y para el año 2022 ascienden a \$47,651,787.00

(ix) El funcionamiento de la arquitectura de control adoptada por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales para la gestión y administración del emisor.

El fondo cuenta con un gestor profesional y una sociedad administradora. El gestor profesional se encarga la toma de decisiones de inversión, desinversión y seguimiento de las operaciones del fondo de capital privado, así como la identificación, medición, control y gestión de los riesgos inherentes al portafolio. La sociedad administradora se encarga de desempeñar actividades encaminadas para la administración del fondo así como la de identificar, medir, controlar, gestionar y administrar los riesgos asociados a la actividad de administración de fondos de capital privado entre otros aspectos señalados en el decreto 2555 de 2010.

(x) Una descripción de la estructura de gobierno adoptada por el emisor para lograr un trato equitativo de los inversionistas y promover su participación. Para ello, se deben incluir las políticas, mecanismos y procedimientos implementados para dar un trato equitativo entre los inversionistas y para promover su participación, de conformidad con lo establecido en su Código de Buen Gobierno Corporativo y en los demás documentos internos. Para el efecto, se puede divulgar, por ejemplo: a) los canales de acceso a información, b) los mecanismos para la resolución de solicitudes de información y de comunicación con los inversionistas, entre otros.

Punto de Contacto de Atención a los Inversionistas de los FCP

Los inversionistas de los FCP tendrán varios puntos de contacto con la Sociedad Administradora, cuyo objeto principal es servir de canal de comunicación entre dichos inversionistas con la Sociedad Administradora, para verificar y entregarles la información que requieran y que esté permitido

entregarles de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia y para divulgarles adecuadamente toda aquella información que legalmente deba serles entregada, entre otros.

A través de la Unidad de Atención al Consumidor de la Sociedad Administradora solucionaremos además las solicitudes de información, quejas o reclamos de dichos inversionistas, así como el recibo de cualquier tipo de sugerencia relacionada con los FCP.

Las líneas de contacto son:

Línea directa en Bogotá: 2973060

Línea nacional: 018000521144

Correo electrónico: atencionalconsumidorfdo@fiduoccidente.com.co

Página web: www.fiduoccidente.com.co.

Oficinas:

Las ubicación y demás datos de contacto de la red de oficinas de la Sociedad Administradora, que se encuentran facultadas para prestar servicio al público, pueden ser consultadas en el sitio web de la entidad: www.fiduoccidente.com.co.

Defensor al Consumidor Financiero

El Defensor del Consumidor Financiero Principal es la doctora LINA MARÍA ZORRO CERÓN y su Suplente es la doctora BERTHA GARCÍA MEZA. Podrá dirigirse a ellas a las direcciones electrónicas: defensoriacliente@bancodeoccidente.com.co, o lzorro@bancodeoccidente.com.co o defensordelconsumidorfdo@fiduoccidente.com.co.

También están dispuestos los siguientes medios: Dirección física Cra. 7 No. 71-52 Torre A Piso 1 Bogotá - Teléfono 601 7462060 Ext. 15311 o a cualquier oficina de Fiduoccidente en el horario de lunes a viernes 8 a.m. a 12 pm / 2:00 p.m. a 5:00 p.m., o a cualquiera de las oficinas del Banco de Occidente, de lunes a viernes de 8:30 a.m. a 3:00 p.m.

Adicionalmente se encuentran a disposición del inversionista los documentos generales del fondo en el Link relacionado a continuación

<https://www.fiduoccidente.com/fondos-capital-privado/cief>