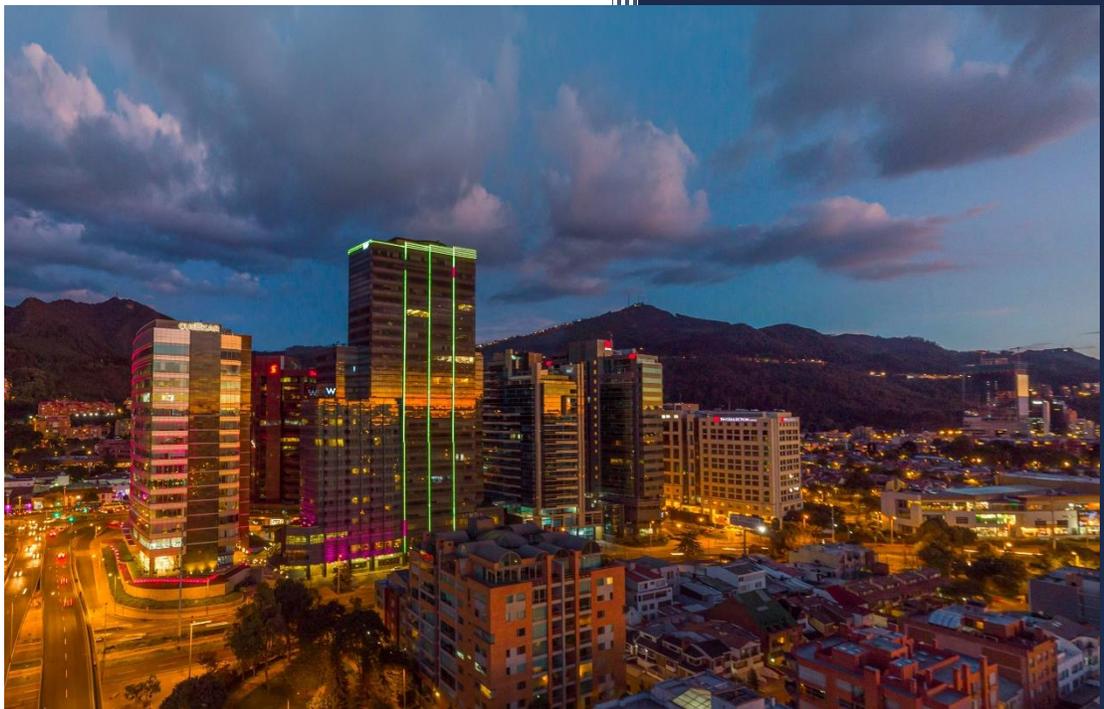


2023-Q2

# Informe Gestor Profesional



IGNEOUS

**Fondo de Capital Privado Igneous  
Compartimiento Inmuebles I  
Informe Gestor Profesional - 2do trimestre de 2023**

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 2023, dando cumplimiento a las obligaciones en el reglamento aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Asimismo, Fiduciaria de Occidente, Sociedad Administradora del Fondo, ha informado que los Estados financieros a cierre de junio del año 2023, la rendición de cuentas del segundo trimestre de 2023 de la Sociedad Administradora y el Reglamento del fondo, 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.....	2
a. Composición del portafolio.....	2
i. Oficinas.....	3
ii. Comercio.....	3
iii. Industrial.....	3
iv. Participaciones .....	4
v. Vivienda.....	4
vi. Terrenos .....	4
b. Valor del portafolio.....	4
i. Proyección del valor del portafolio.....	5
c. Gestión del Pasivo .....	6
d. Composición del ingreso.....	7
e. Indicadores financieros .....	8
f. Vacancia del portafolio .....	8
g. Estrategia comercial .....	9
3. Gestión de riesgos.....	9
a. Inherentes a las inversiones.....	9
b. Inherentes a los inmuebles y proyectos.....	11
c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos.....	12

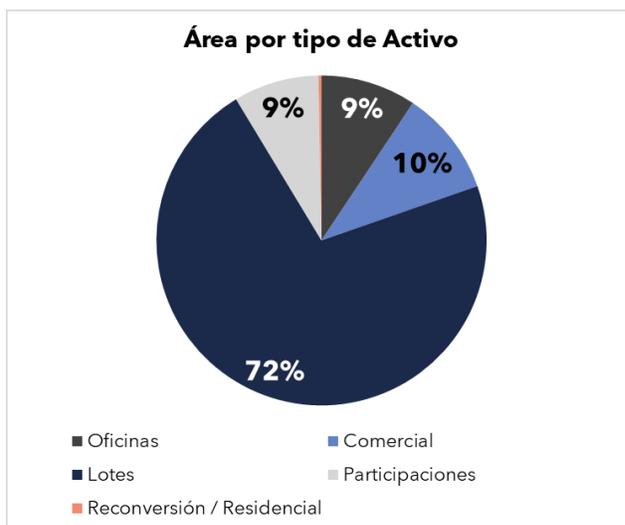
## 1. Información general

<b>Sociedad Administradora</b>	Fiduciaria de Occidente SA Carrera 13 N° 26A-47 pisos 9 y 10 Bogotá, Colombia
<b>Gestor Profesional</b>	Kentauros SAS Carrera 9A N° 99-02 oficina 601 Bogotá, Colombia
<b>Inicio de operaciones</b>	6 de diciembre de 2016
<b>Final del compartimento</b>	6 de diciembre de 2036

<b>Miembros del comité de Inversiones</b>	Fernando Jaramillo - Ingeniero Civil Angela Echeverry - Ingeniero Civil Pedro Alberto Casas - Administrador de Empresas
<b>Miembros del comité de Vigilancia</b>	Martha Cantor - Contador Público Jorge Orjuela - Administrador de Empresas David Osorio - Profesional en Finanzas

## 2. Estado general del portafolio de inmuebles

### a. Composición del portafolio



Con corte 30 de junio de 2023, el portafolio de inmuebles del Fondo está compuesto por 105 propiedades, 84 de ellas ubicadas en la ciudad de Bogotá y con presencia en otras ciudades del país como Barranquilla, Armenia, Cúcuta, Fusagasugá, Girardot, Funza, Popayán y Santa Marta.

El área arrendable asciende a 202.784 metros cuadrados, distribuida en oficinas, propiedades de uso

comercial, propiedades de uso industrial, participaciones en proyectos inmobiliarios y propiedades de vivienda con vocación de reconversión.

#### i. Oficinas

El portafolio de oficinas del Fondo se concentra en su totalidad en edificios de primer nivel de 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, Scotiabank y Teleport.

Igualmente son propiedad del Fondo la sede de Vanti, de McCann-Erickson y de Sierracol en Bogotá. El portafolio de oficinas lo terminan de complementar el edificio Chicó 100 (carrera 15 con calle 100) y el Edificio Granmar y la casa contigua a éste (calle 90 con carrera 17). Son 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

Como complemento, se tienen algunos locales arrendados a compañías de telefonía, entidades prestadoras de servicio de salud y a entidades financieras. Son cerca de 72 mil metros cuadrados de área arrendable.

Durante el segundo trimestre del año 2023 se realizó la adquisición del local ubicado en la calle 98 con 17 en la ciudad de Bogotá, con un área aproximada de lote de 1.950 metros

#### iii. Industrial

El Fondo es propietario de dos bodegas una de ellas ubicada en la Zona Franca de Bogotá y la otra en el Parque industrial San Diego en Funza. Son cerca de 6.800 metros cuadrados de área arrendable.

#### iv. Participaciones

El Fondo cuenta con una participación del 20% en el Edificio FIC9211 ubicado en la carrera 11 con calle 92 en la ciudad de Bogotá. Este inmueble entró en funcionamiento a finales del año 2020, son 11.899 metros cuadrados de área arrendable que se encuentran ocupados en su totalidad.

Igualmente, se tiene una participación del 25% de la etapa 1 del Complejo Empresarial Central Point ubicado sobre la calle 26 con avenida Boyacá en la ciudad de Bogotá. Consiste en una torre de 11 pisos de oficinas y comercio ligero en el primer piso con 23.936 metros cuadrados de área arrendable. Este activo está operativo desde finales de 2018 y presenta una vacancia cercana al 1.7%.

Durante el tercer trimestre de 2022 se han realizado esfuerzos comerciales juntamente con el Fondo Inmobiliario Colombia para la entrada en operación de la segunda Etapa de Central Point. Consiste en una torre de 11 pisos de oficinas, con comercio ligero en el primer piso y un área total arrendable de 22.700 metros cuadrados, actualmente de la segunda etapa se encuentran arrendados el segundo piso y tercer piso, están en negociación el cuarto piso. En este proyecto el Fondo Igneous tiene una participación del 25% la cual fue entregada a cierre del año 2021.

Cabe destacar que la fuente de recursos del portafolio de participaciones son recursos propios, es decir, no tienen deuda asociada.

#### v. Vivienda

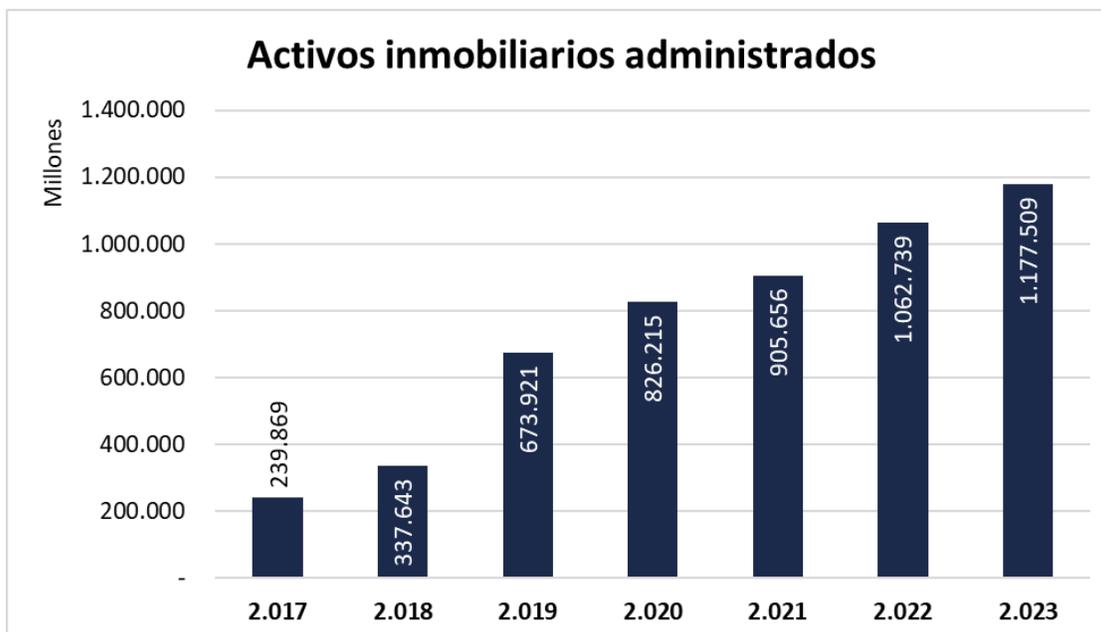
El fondo cuenta con inversiones en propiedades de vivienda en el Edificio Chestal ubicado en la calle 100 con avenida 19 y colinda con una propiedad que tiene el fondo. Al 30 de junio de 2023 el fondo ha realizado la compra de 32 apartamentos con un área cercana a los 2.000 metros cuadrados.

#### vi. Terrenos

El portafolio de activos inmobiliarios del Fondo lo complementan dos lotes ubicados al norte de la ciudad de Bogotá. En conjunto suman cerca de 50 hectáreas cuyo valor comercial asciende a 26 mil millones de pesos.

#### b. Valor del portafolio

Con corte a 30 de junio de 2023, el total de los activos inmobiliarios administrados por el Fondo ascendieron a 1,177 billones de pesos aproximadamente, dado principalmente por la adquisición de nuevos activos, el aporte de nuevos inmuebles por parte de los inversionistas y al incremento por valorizaciones según avalúos comerciales, así como al efecto de la UVR sobre la valoración de las unidades del Fondo.



El valor del portafolio presenta un incremento del 13.62% apoyados principalmente en las nuevas adquisiciones y aportes de los socios. Lo que da un mayor respaldo patrimonial y fuente de ingresos al Fondo de Capital Privado.

#### i. Proyección del valor del portafolio

El entorno económico en el año 2023 ha estado caracterizado por un desafiante panorama marcado por la inflación. En particular, el mes de febrero registró niveles de inflación que no se veían desde 1999. Esta situación ha generado incertidumbre en los mercados financieros y ha planteado desafíos significativos para la gestión de inversiones.

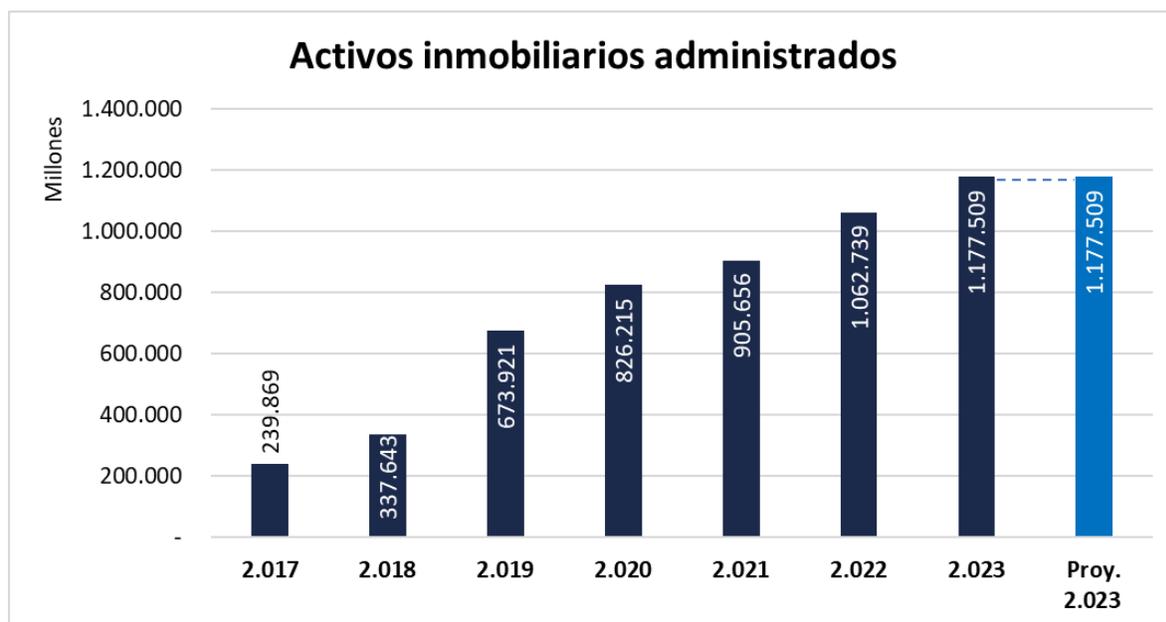
En términos reales, se proyecta que el valor del portafolio no presente valorizaciones ni desvalorizaciones significativas a cierre de 2023, basada en un análisis riguroso de los activos y las condiciones del mercado, así como en estrategias de mitigación de riesgos.

El Comité de Inversiones ha mantenido un enfoque prudente y cauteloso en su gestión del fondo, teniendo como prioridad la protección de los intereses de los inversionistas y la maximización de la rentabilidad a largo plazo. En este sentido, el Comité se encuentra en constante búsqueda de oportunidades que se alineen con los objetivos estratégicos y que, además, ofrezcan un adecuado perfil de riesgo.

Es importante destacar que, en medio de la incertidumbre económica, todas las decisiones de inversión son tomadas con un enfoque conservador, basadas en un análisis exhaustivo de los posibles impactos en el portafolio. Estamos comprometidos con una

gestión responsable de los activos de nuestros inversionistas, priorizando la preservación del capital y la generación sostenible de rendimientos.

En conclusión, el año 2023 ha sido un año desafiante en términos económicos, marcado por el comportamiento de la inflación. Sin embargo, el enfoque del Fondo siempre será la protección de los intereses de los inversionistas y la búsqueda de oportunidades estratégicas, lo que, a lo largo de la historia, ha permitido mantener la estabilidad del portafolio. El Comité de Inversiones continuará monitoreando de cerca la evolución del entorno y buscará activamente oportunidades para maximizar la rentabilidad, siempre manteniendo la prudencia como pilar fundamental.



### c. Gestión del Pasivo

Las obligaciones financieras del Fondo ascienden a 283 mil millones de pesos, resultando en una razón de endeudamiento respecto al valor de los activos inmobiliarios del 24.89%.

El Gestor junto con el Comité de Inversiones son conscientes de la importancia de trabajar activamente con las Instituciones Financieras con las cuales se tienen obligaciones financieras, para afrontar esta coyuntura sin perder el excelente comportamiento crediticio que ha caracterizado al Fondo.

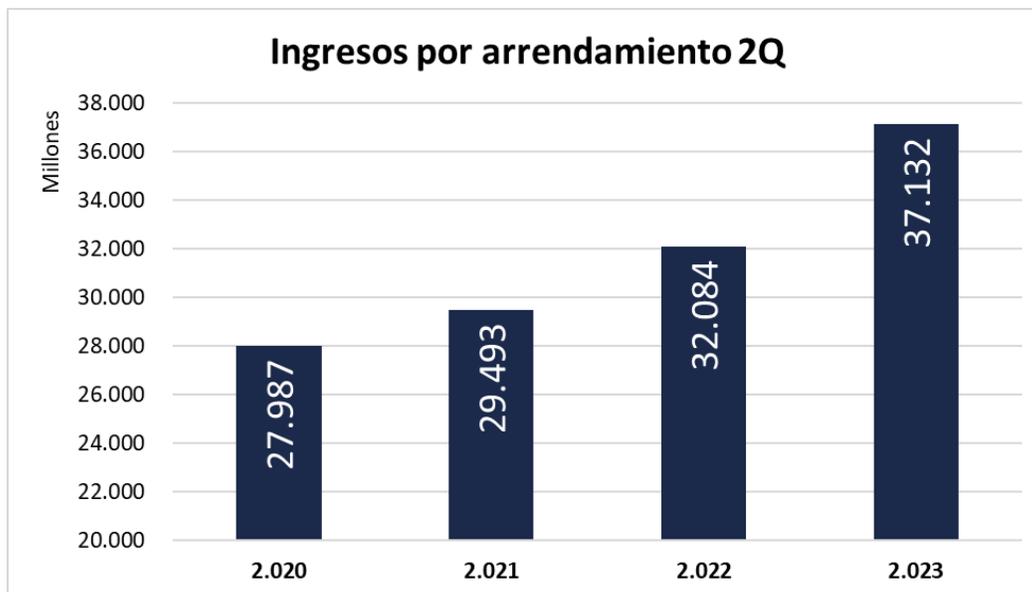
Por ello, el Fondo ante la situación macroeconómica que está pasando el país de incrementos en las tasas de interés por parte del Banco de la Republica ha encarecido el costo financiero de las obligaciones actuales, para mitigar los efectos en el flujo de caja se busca en las nuevas inversiones que el canon de arrendamientos tenga una mayor

rentabilidad, buscando con las estrategias de medición y proyección el beneficio de la inversión.

Con el incremento de las 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 con acuerdos con los Bancos incrementaron la tasa de interés dando una mayor rentabilidad al fondo.

#### d. Composición del ingreso

Del total de los ingresos por concepto de arrendamiento, el 50% corresponde a inmuebles de oficinas, el 35% fue generado por propiedades de uso comercial, el 11% por participaciones y el restante 4% por propiedades de uso Industrial. El total de ingresos por este concepto durante el segundo trimestre del año 2.023 fue por \$37.132 millones. Lo anterior representa un incremento del 15.7% respecto al mismo periodo del año anterior.



El fondo con la normalización etapa postpandemia ha reactivado el alquiler de inmuebles.

Con la labor comercial desarrollada, el apoyo de la pagina web y el continuo contacto con los corredores inmobiliarios, se reactivó la colocación de oficinas disminuyendo el área vacante actual. Continuamente los corredores programan visita a las oficinas para promocionarlas

De igual forma, dada la situación económica del país, la subida de tasas e incremento del IPC los canones de arrendamiento se ajustan con el incremento del IPC, según los casos es IPC más unos puntos adicionales

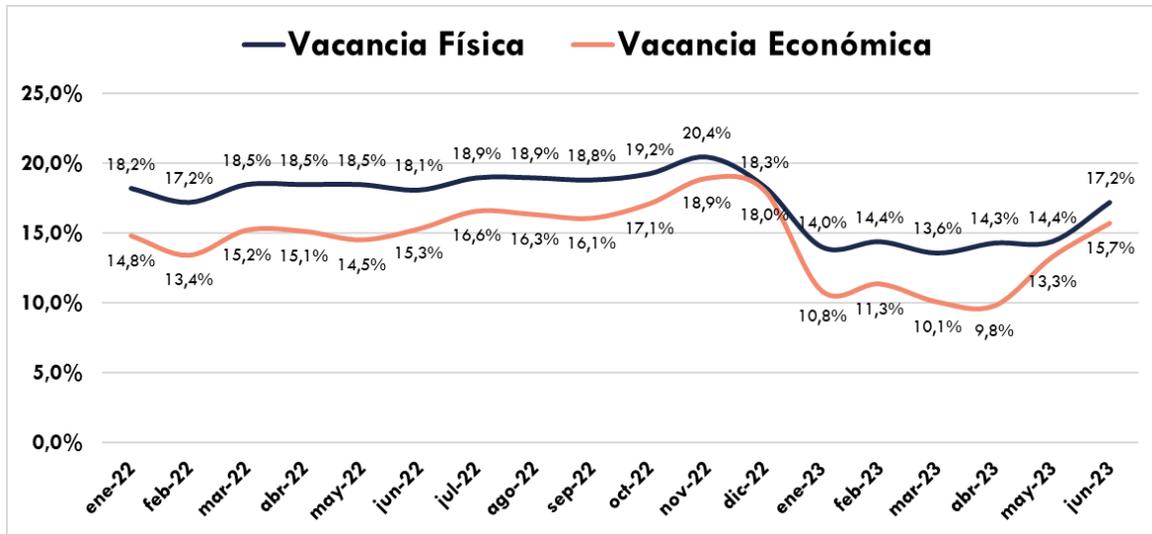
e. **Indicadores financieros**

Teniendo en cuenta el incremento en las tasas de interés se observa un margen neto menor en el 2023 que en el año 2022. Esta coyuntura impacta negativamente de manera general los principales indicadores financieros del Fondo. Sin embargo, debido al bajo nivel de endeudamiento y a los recursos disponibles en caja que ascienden a 111 mil millones de pesos se puede afrontar este impacto sin afectar la operación del Fondo.

	jun-22	jun-23
<b>Rentabilidad</b>		
<b>MARGEN NETO</b>	83,26%	55,91%
<b>ROA</b>	9,01%	5,64%
<b>ROE</b>	12,15%	7,31%
<b>Liquidez</b>		
<b>EBITDA</b>	23.077.765.975	12.384.960.764
<b>MARGEN EBITDA</b>	19,63%	9,45%
<b>Endeudamiento</b>		
<b>Nivel de endeudamiento</b>	24,89%	22,01%

f. **Vacancia del portafolio**

Teniendo en cuenta la entrada en operación de la segunda etapa de Central Point se generó un impacto en la vacancia del portafolio a partir de enero de 2022. Durante el primer semestre del año 2023 se materializaron vencimientos de contratos e igualmente se logró colocar área generando una vacancia para cierre del trimestre cercana al 17%. En este cálculo se incluye la vacancia de las participaciones. Al excluir el efecto de la segunda etapa de central point la vacancia se ubica en cerca del 9.1%



### g. Estrategia comercial

Se busca impactar en las redes sociales del Fondo y se está definiendo la estrategia de presencia digital y pauta para aprovechar el alcance de los medios digitales en la colocación de los inmuebles disponibles para arriendo como estrategia adicional en la disminución de la vacancia, se maneja esquema de referidos con los corredores asociados de inmobiliarias con los que actualmente trabaja el fondo.

### 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:** Los efectos de la política monetaria restrictiva que se tuvo durante el primer semestre del año 2.023 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, 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 con acuerdos con los Bancos incrementaron la rentabilidad

Se espera que el impacto sobre la rentabilidad y valor del Fondo de esta situación no sea tan acentuado en los resultados de 2023.

Adicionalmente se observa el contexto internacional donde se identifican aspectos que impactan en la economía local, como la guerra de Rusia y Ucrania que influye en la importación de insumos para el desarrollo de procesos agrícolas, lo que ha ocasionado inflación en el país por los altos costos de los productos actuales y escasos, trayendo consigo una política monetaria que aumente las tasas de interés. La crisis a nivel internacional, los altos precios actuales en el mercado extranjero, la devaluación del peso frente al dólar y el euro ocasiona alta inflación en el mercado nacional ya que los productos importados llegan a un valor mucho mayor. Todo ello sumado a la escasez e incremento de precios de los materiales de construcción.

- 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.

Frente a la situación política actual de Colombia el fondo continúa trabajando adaptándose a las nuevas políticas, identificando oportunidades de negocio, desarrollo de proyectos que permita ejecutar la actividad de la mejor forma posible.

El fondo al manejar oficinas AAA busca incrementar su colocación de área rentable con grandes empresas o clientes multinacionales que quieran instalarse en el país

- iii. **Sarlaft:** los contratos de arriendo aportados por los inversionistas, así como los contratos cerrados por el Fondo han sido realizados con

clientes institucionales en su mayoría multinacionales. Para futuras operaciones el Gestor realizará 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, el Gestor proyecta el flujo de caja del Fondo bajo escenarios conservadores lo que le permite anticiparse a sus compromisos futuros.
- v. **Cambiarío:** Dado que el fondo no tiene activos ni pasivos denominados en divisas, el riesgo derivado de este componente es menor en el Fondo.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que la devaluación en la tasa de cambio, predominante durante el año 2023, ha de traducirse, por un lado, en un alivio en costos para aquellos clientes que son ordenadores del gasto en divisas, conllevando a una mayor estabilidad en los contratos de arriendo; y por otro lado buscamos impactar y dar a conocer nuestras oficinas para inversionistas extranjeros que vean a Colombia como una oportunidad de inversión.

#### 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 y los sectores económicos a los cuales estos pertenecen.
- ii. **De desvalorización:** La mitigación de este riesgo se hace al momento de la adquisición del inmueble y precisamente no concentrándose para que en caso de materializarse alguna desvalorización sea compensada por el valor de los demás activos.
- iii. **Vacancia 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.

- iv. **Deterioro de los activos:** El Gestor de la mano de reconocidos corredores de seguros, ha contratado a nombre del Fondo 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.
- v. **Contraparte:** El perfil corporativo de los clientes con los cuales el Fondo, a través del Gestor, cierra los contratos de arriendo mitiga el riesgo de contraparte. Asimismo, en algunos casos se evalúa la situación financiera de un posible cliente y su capacidad de pago. Finalmente se complementa con la adquisición de una póliza que cubre la renta que se deja de percibir para algunos activos hasta por 1 año.
- 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.
- vii. **Regulatorio:** Para mitigar este riesgo, el Gestor, en la evaluación de una nueva inversión 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:** El Gestor procura por mantener 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 AA+.
- ii. **De crédito:** El Gestor procura por mantener 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 AA+.

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 seguirá 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.