

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS

INFORME DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

2022

Tabla de contenido

1. ESTRUCTURA GOBIERNO CORPORATIVO FCP IGNEOUS.....	4
1.1. Asamblea de Inversionistas.....	5
1.2. Comité de Vigilancia	6
1.3. Comité de Inversiones.....	7
1.4. Revisoría Fiscal.....	8
1.5. Sociedad Administradora.....	9
2. DEBERES FIDUCIARIOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FCP IGNEOUS.....	9
2.1. Profesionalismo.	9
2.2. Segregación.....	9
2.3. Prevalencia de los intereses de los inversionistas.	10
2.4. Trato equitativo entre inversionistas con características similares.	10
2.5. Deber de información a los inversionistas de los FCP.	10
2.6. Reserva de la información.	11
3. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FCP IGNEOUS.....	11
4. MANEJO Y REVELACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y NO FINANCIERA.....	14
5. CONFLICTOS DE INTERESES.....	15
6. MODIFICACIONES REALIZADAS AL INTERIOR DEL FCP IGNEOUS	16
7. GESTIÓN FINANCIERA Y DE RIESGOS DEL FCP.....	16
7.1. Estado general del portafolio de inmuebles.....	17
a. Composición del portafolio	17
i. Oficinas.....	19
ii. Comercio	19
iii. Industrial.....	20
iv. Participaciones	20
b. Valor del portafolio	21

c. Gestión del Pasivo.....	21
d. Composición del ingreso	22
e. Indicadores financieros	23
f. Vacancia del portafolio	24
g. Estrategia comercial.....	25
7.2. Gestión de riesgos.....	25
a. Inherentes a las inversiones	25
b. Inherentes a los inmuebles y proyectos	27
c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos	29

1. ESTRUCTURA GOBIERNO CORPORATIVO FCP IGNEOUS

La administración y dirección del Fondo de Capital Privado IGNEOUS (en adelante FCP IGNEOUS), es ejercida por Fiduciaria de Occidente S. A., en calidad de sociedad administradora, y por Kentauros S. A. S. en calidad de gestor profesional del fondo.

Kentauros S. A. S. sociedad colombiana legalmente constituida, líder en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, representada legalmente por el Dr. Fernando Jaramillo Mutis, ingeniero civil con más de 35 años de experiencia, que ha participado en la construcción y consolidación de proyectos comerciales del sector inmobiliario y de la construcción de calificación AAA, con responsabilidades estratégicas enfocadas a la estructuración financiera de proyectos inmobiliarios, modernización, diseño e implementación de perfiles de copropiedades y elaboración de políticas gerenciales para preservación de activos.

Fernando Jaramillo Mutis ha sido Representante Legal de las empresas Jafenalpa Limitada, Constructora Villa Calasanz S.A., Torres La Castellana S.A., con participación activa durante 35 años en el desarrollo de proyectos de gran envergadura en áreas de urbanismo, construcción de vivienda - oficinas y diseño de proyectos de primer nivel en la ciudad de Bogotá unido a responsabilidades estratégicas enfocadas a la estructuración financiera de proyectos inmobiliarios.

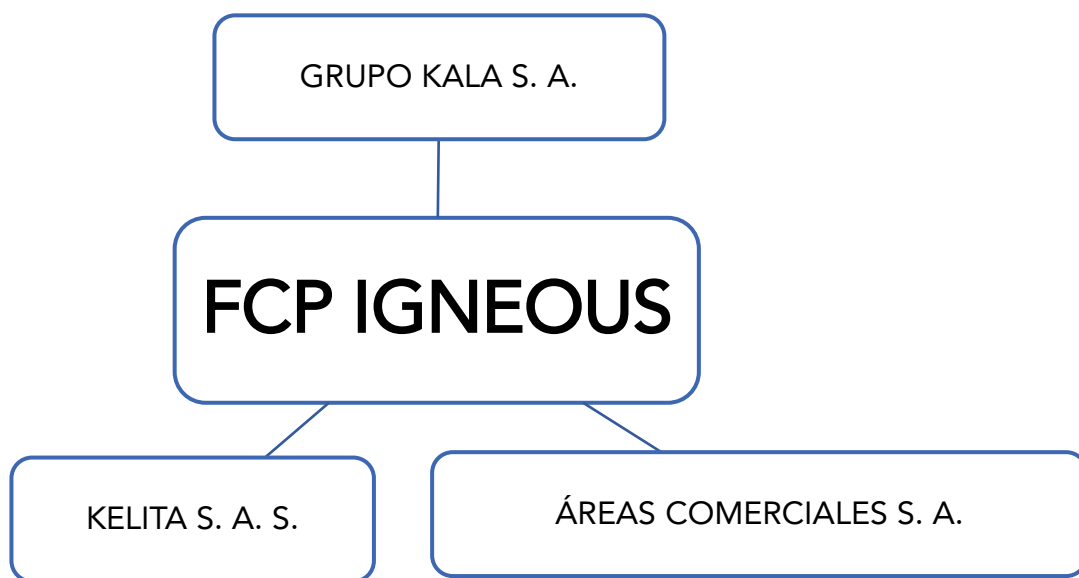
En calidad de Representante Legal de Grupo Kala S.A., Áreas Comerciales S.A. y Kelita S.A., inició la adquisición de inmuebles corporativos para renta, conformando un amplio portafolio que fue aportado por las empresas anteriormente mencionadas para la constitución del FCP IGNEOUS.

El FCP IGNEOUS, cuenta con profesionales de primer nivel, y organismos de administración y control que le permiten llevar a cabo inversiones con responsabilidad eficiencia, y transparencia como la Asamblea de inversionistas, los comités de vigilancia y de inversiones y la revisoría fiscal.

1.1. Asamblea de Inversionistas

La Asamblea de Inversionistas del FCP IGNEOUS se encarga de la aprobación de las modificaciones al reglamento del fondo, de la toma de decisiones en relación con cada compartimiento, de la aprobación de las cuentas presentadas por la sociedad administradora o por el gestor profesional, entre otras funciones establecidas en el reglamento vigente.

La Asamblea está conformada por los inversionistas de cada uno de los compartimientos que posee el FCP IGNEOUS, que para el año 2.022, eran los siguientes:



De acuerdo con el Reglamento del fondo, la Asamblea de inversionistas debe sesionar una vez al año, antes del vencimiento del tercer mes calendario de cada año, durante el término de duración del fondo. La asamblea puede sesionar extraordinariamente en los términos definidos en el reglamento del fondo.

El 10 de marzo de 2022 fue celebrada la asamblea de inversionistas del fondo la cual contó con un quorum del 100% y fue tratado el siguiente orden del día:

- I. Verificación del Quórum.
- II. Lectura y aprobación del orden del día.
- III. Designación del presidente y secretario de la reunión.
- IV. Designación de la comisión para aprobación del Acta.
- V. Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2020.
- VI. Informe de Gestión de:
 - a) Sociedad Administradora
 - b) Gestor Profesional
 - c) Comité de Inversiones
 - d) Comité de Vigilancia
- VII. Propositiones y varios.
- VIII. Cierre de la Sesión.

1.2. Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia tiene como propósito el seguimiento de las actividades realizadas por la sociedad administradora y por el gestor profesional del FCP IGNEOUS, en cumplimiento del reglamento del fondo, y conocer, evaluar y resolver aquellas situaciones que puedan dar lugar a eventuales conflictos de interés.

Es elegido por la Asamblea de Inversionistas para un periodo de dos (2) años, con posibilidad de reelección, y se encuentra conformado tres (3) miembros principales de los cuales uno es independiente al Gestor y a la Sociedad Administradora. Los miembros del comité de vigilancia fueron nombrados en la asamblea extraordinaria de inversionistas.

Las sesiones del comité se realizarán previa convocatoria de (i) la Sociedad Administradora, (ii) el Gestor Profesional, (iii) cualquier miembro del Comité de Vigilancia, (iv) cualquier miembro del Comité de Inversiones, o (v) del o los Inversionistas

que representen por lo menos el veinte por ciento (20%) de las Unidades de Participación.

El comité de vigilancia del FCP IGNEOUS, está conformado por el Sr. Hugo Morales, Profesional en Finanzas y Comercio Exterior de la Universidad Sergio Arboleda; el Dr. Jorge Orjuela (miembro Independiente), administrador de empresas de la Universidad de Nebraska con posgrado en mercadeo internacional de la Universidad Católica de Chile y gerenciamiento de cuentas estratégicas de Ashridge School of Business cuenta con una amplia experiencia internacional de 22 años desempeñando altos cargos directivos en compañías multinacionales del sector petroquímico, hospitalario, farmacéutico y de consumo masivo, y desempeñándose como consultor organizacional, asesorando a ejecutivos de primer nivel de compañías internacionales; la Contadora Publica Martha Lucia Cantor, con más de 21 años de experiencia en funciones de contaduría y revisoría fiscal de compañías del sector inmobiliario y reconocidas copropiedades. Los miembros del comité de vigilancia fueron nombrados por la asamblea de inversionistas del fondo.

Durante el año 2022 el comité de vigilancia sesionó en las siguientes fechas:

- 25 de enero
- 19 de abril
- 12 de julio
- 18 de octubre

Durante todo el año 2022 no fue necesario convocar sesiones extraordinarias.

1.3. Comité de Inversiones

El comité de inversiones tiene la calidad de órgano consultivo en el en el análisis y estudio de inversiones y desinversiones de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o de los Proyectos Inmobiliarios que desarrolle el FCP IGNEOUS.

Es elegido por el gestor profesional, y se encuentra conformado por tres (3) miembros de libre nombramiento y remoción.

Las sesiones del comité se realizarán cada dos (2) meses, de manera ordinaria, y de forma extraordinaria, previa solicitud del gestor profesional.

El FCP IGNEOUS, conformó el Comité de Inversiones con profesionales de amplia experiencia como la Dra. Ángela María Echeverry, Ingeniera Civil y MBA de la Universidad de los Andes, con experiencia mayor a 21 años en cargos directivos de empresas de renombre nacional; el Dr. Fernando Jaramillo Mutis, Ingeniero Civil, quien además de desempeñarse como gerente de múltiples empresas del sector de la construcción, fue miembro de la Junta Directiva de la empresa de Energía de Bogotá y el Dr. Pedro Alberto Casas, administrador de empresas de la Universidad del Rosario, con experiencia de más de 29 años en el sector de la construcción, inmobiliario y consultoría en propiedad horizontal presidiendo consejos administrativos de importantes copropiedades comerciales, contribuyendo a la formación de gerentes inmobiliarios líderes del sector; todos ellos con amplia experiencia en sectores productivos, de inversión, constructor y financiero en empresas de renombre nacional.

El comité de inversiones sesionó de acuerdo a las condiciones indicadas en el reglamento del fondo.

1.4. Revisoría Fiscal

De acuerdo con el Reglamento del FCP IGNEOUS, y las normas que regulan los fondos de capital privado, el revisor fiscal del fondo será el mismo revisor fiscal de la Sociedad Administradora. En consecuencia, la revisoría fiscal del FCP IGNEOUS es KPMG.

1.5. Sociedad Administradora

El Fondo será administrado por Fiduciaria de Occidente S.A., cumpliendo con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional en el marco del reglamento. Los Inversionistas, con la adhesión al Reglamento, expresamente aceptan y están de acuerdo que la vigilancia de la gestión del Gestor Profesional será llevada a cabo por el Comité de Vigilancia, salvo cuando el incumplimiento o violación de las normas sea evidente y notoria o corresponda a hechos u actuaciones con la Sociedad Administradora o que únicamente la Sociedad Administradora puede controlar o conocer, caso en el cual la Sociedad Administradora también vigilará la gestión del Gestor Profesional y notificará de tales hechos oportunamente al Comité de Vigilancia quien procederá de conformidad atendiendo sus funciones.

2. DEBERES FIDUCIARIOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FCP IGNEOUS

2.1. Profesionalismo.

Los funcionarios de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional encargados de la administración y gestión del Fondo de Capital Privado Igneous deberán actuar de manera profesional, con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente, de tal manera que cumplan sus funciones siempre en interés de los inversionistas vinculados al fondo.

2.2. Segregación

Los activos que conforman el FCP IGNEOUS no hacen parte del patrimonio de la Sociedad Administradora ni del patrimonio del Gestor Profesional, motivo por el cual constituyen un patrimonio independiente y separado del de éstos, destinado exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en el reglamento del FCP y al pago de las obligaciones contraídas por el FCP, sin perjuicio de la responsabilidad que le asiste a la Sociedad Administradora y al Gestor Profesional.

En consecuencia, los bienes del Fondo no constituyen prenda general de los acreedores de la Sociedad Administradora o del Gestor Profesional y, por lo tanto, están excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento sancionatorio.

2.3. Prevalencia de los intereses de los inversionistas.

La sociedad administradora deberá darles prevalencia a los intereses de los inversionistas sobre cualquier otro interés, incluyendo los de la Sociedad Administradora; sus filiales o subsidiarias, su matriz o las filiales o subsidiarias de esta; sus accionistas; sus administradores; sus funcionarios o cualquier persona vinculada o relacionada con los anteriores.

2.4. Trato equitativo entre inversionistas con características similares.

En la administración de FCP IGNEOUS, la Sociedad Administradora otorgará igual tratamiento a los inversionistas que se encuentren en las mismas condiciones objetivas.

2.5. Deber de información a los inversionistas de los FCP.

La Sociedad Administradora obrará de manera transparente frente a los inversionistas de los FCP asegurando el suministro de información de manera veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil.

Toda información deberá ser presentada de forma sencilla y comprensible, y estar disponible en las mismas condiciones para todos los inversionistas. Las estipulaciones que impliquen limitaciones a los derechos de los inversionistas deberán ser presentadas de forma resaltada y en letra fácilmente entendible.

La Sociedad Administradora se abstendrá de dar información ficticia, incompleta o inexacta sobre la situación de los FCP bajo su administración, o sobre sí misma.

La Sociedad Administradora enviará de manera oportuna, la información a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia en los términos del reglamento y de las instrucciones impartidas por la Superintendencia.

2.6. Reserva de la información.

Los funcionarios de la Sociedad Administradora a cuyo cargo están los Fondo de Capital Privado (FCP) así como el equipo del Gestor Profesional se obligan a asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozcan con ocasión de la actividad de administración de FCP, y a adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con los FCP administrados, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia.

En todo caso es importante precisar que las obligaciones de la Sociedad Administradora son de medio y no de resultado.

Por expresa disposición legal, los principios de profesionalismo, segregación, prevalencia de los intereses de los inversionistas, trato equitativo entre inversionistas con características similares, son extensivos a la actividad ejecutada por el Gestor Profesional en desarrollo de su actividad de gestión.

3. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FCP IGNEOUS

La Política de Inversión del FCP IGNEOUS se encuentra definida en su reglamento de funcionamiento y en tal sentido, este es el marco bajo el cual se desarrollan las actividades de inversión del FCP y de sus compartimentos, los cuales pueden contener lineamiento adicional en relación con la política de inversión.

En tal sentido el propósito de este Fondo es procurar la inversión de carácter inmobiliario, teniendo en cuenta el activo, su importancia en ubicación geográfica, y su potencial de valorización. Asimismo, el enfoque principal del fondo está en las necesidades del cliente, razón por la cual se ha considerado como activo principal del

fondo, el portafolio de clientes que tiene actualmente, esforzándose por ampliar dicho conglomerado, dando cabida a todas las firmas inmobiliarias de primer orden.

Para lograr dicho objetivo la forma de adquisición de los activos o la participación en Proyectos Inmobiliarios se realiza de acuerdo con el reglamento del FCP IGNEOUS, y las normas que regulan la materia, a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permiten realizar la inversión, incluyendo, pero sin limitarse a: la inversión en portafolios o títulos inmobiliarios, derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, fondos de inversión colectiva inmobiliarios, acciones o cuotas o parte de interés social de sociedades extranjeras cuyo objeto sea la inversión en proyectos de construcción, inmobiliarios, preferiblemente listados en bolsas de valores, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.

Igualmente, el Fondo celebra contratos sobre los activos 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.

Los activos inmobiliarios aceptables para invertir catalogados por el FCP IGNEOUS, se encuentran en la sección 3.02. del Reglamento del fondo, entre los cuales se destacan activos de naturaleza inmobiliaria y/o proyectos inmobiliarios, incluyendo, pero sin limitarse a:

- (a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
 - (i) Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies;
 - (ii) Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto;
 - (iii) Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales;

- (iv) Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles;
 - (v) Usos hoteleros
 - (vi) 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;
 - (vii) Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos;
 - (viii) 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) 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;
- (f) 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.

Asimismo, dichas inversiones tienen establecidas una serie de limitaciones de inversión en la sección 3.03. del reglamento del fondo, entre las cuales se destacan, la inversión mínima por inmueble de cien millones (COP 100.000.000) de pesos, y la inversión máxima por inmueble de doscientos mil millones (COP 200.000.000.000) de pesos, y una serie de prohibiciones establecidas en la sección 3.04.

En cuanto a los riesgos de las inversiones que realiza el fondo, la Sección 3.08 del reglamento del FCP IGNEOUS identifica tres (3) categorías de riesgo:

- a) **Riesgos inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión:** Riesgo macroeconómico, riesgo Jurídico, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, riesgo de liquidez del Fondo, riesgo de liquidez de las Unidades y riesgo cambiario.
- b) **Riesgos inherentes a los inmuebles y a los proyectos:** Riesgo de concentración, desvalorización de las inversiones, vacancia o imposibilidad de venta, deterioro de los activos, riesgo de contraparte, riesgos constructivos y riesgo regulatorio.
- c) **Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:** Riesgo de mercado, y riesgo de crédito.

El fondo está estructurado por compartimentos y cada uno de ellos puede establecer su política de inversión propia basada en lo indicado por el reglamento.

4. MANEJO Y REVELACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y NO FINANCIERA

El FCP IGNEOUS ha establecido que la información de las inversiones en cada compartimiento, así como la información relacionada con los riesgos, costos y gastos se encuentra a disposición de los inversionistas a través de diferentes mecanismos, entre los cuales se encuentra el reglamento, y las adendas que regulan cada compartimiento, estos documentos son entregados a cada inversionista con anterioridad a su vinculación

y se encuentran en todo momento publicados en la página web de la sociedad administradora.

Asimismo, la Sociedad Administradora mantiene a disposición de los inversionistas dicha información de forma permanente, y debe elaborar un informe de rendición de cuentas que contiene el estado de situación financiera del fondo y los pormenores de su gestión cada tres (3) meses, de acuerdo con la sección 12.02 del reglamento del FCP IGNEOUS.

Asimismo, 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, conservando el derecho a participar en las deliberaciones.

5. CONFLICTOS DE INTERESES

La sección 4.04. del Reglamento del FCP IGNEOUS identifica las situaciones que generan conflictos de intereses, para los inversionistas, el gestor profesional, la Sociedad administradora y los miembros de los comités de inversiones y vigilancia.

Los interesados deben informar al comité de vigilancia los hechos que configuren conflictos de interés, mediante escrito detallado. Luego de ello, se convocará al comité para tomar una decisión sobre: (i) la existencia o no del Conflicto de Interés; y (ii) la forma de resolverlo.

Asimismo, 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, conservando el derecho a participar en las deliberaciones.

Es importante mencionar que el órgano encargado de dirimir los conflictos de interés es el Comité de Vigilancia, cualquier actor al interior del Fondo que haya identificado un posible conflicto de interés debe informarlo al Comité de Vigilancia.

En todas las sesiones de los comités de vigilancia hay un espacio para que tanto el gestor como la sociedad administradora informe sobre la existencia de un conflicto de interés.

6. MODIFICACIONES REALIZADAS AL INTERIOR DEL FCP IGNEOUS

Fue propuesto el nombre del señor David Osorio quien participó a título de invitado en algunos comités de vigilancia y fue oficializado su nombre en asamblea celebrada en enero de 2023.

Por otro lado, no se realizaron enajenaciones de activos, ingresos o retiros de inversionistas, ni tampoco se llevó a cabo la redención de participaciones.

7. GESTIÓN FINANCIERA Y DE RIESGOS DEL FCP

Kentauros SAS, Gestor Profesional del Fondo de Capital Privado Igneous - Compartimiento Inmuebles I, se permite informar a los inversionistas del Fondo acerca de la gestión efectuada durante el año 2.022, dando cumplimiento a las obligaciones establecidas 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 diciembre del año 2.022, la rendición de cuentas del primer y segundo semestre de 2.022 de la Sociedad Administradora y el Reglamento del fondo, se encuentran a disposición de los inversionistas y del público en general en su página web.

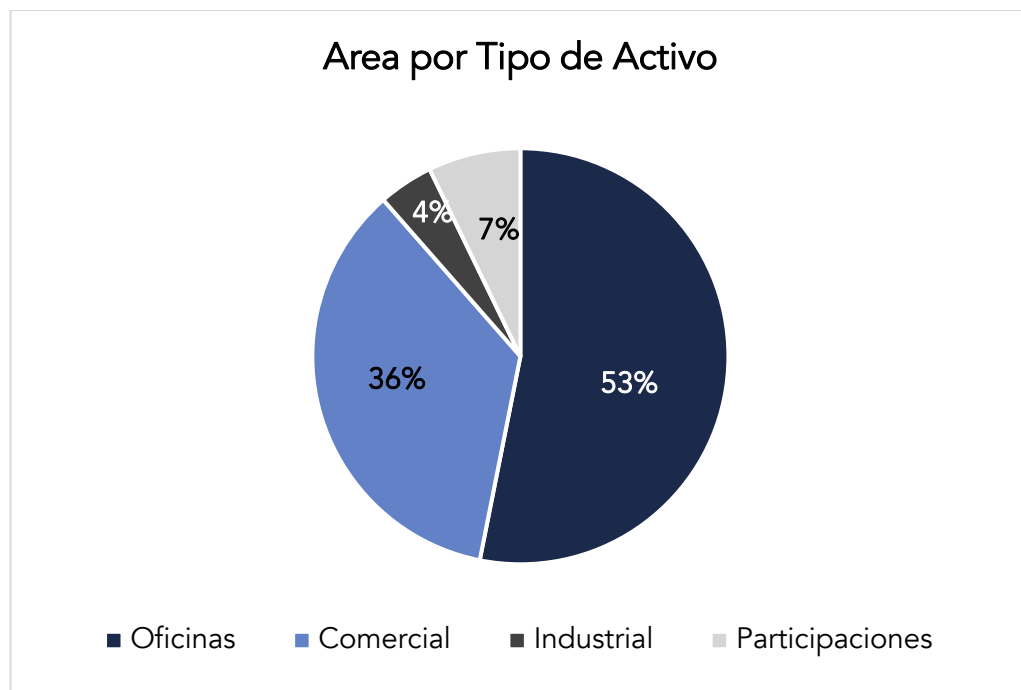
7.1. Estado general del portafolio de inmuebles

a. Composición del portafolio

Con corte a diciembre 31 de 2022, el portafolio de inmuebles del Fondo está compuesto por 72 propiedades, 60 de ellas ubicadas en la ciudad de Bogotá y con presencia en otras ciudades del país como Medellín, Barranquilla, Armenia, Cúcuta, Popayán y Santa Marta.

El área arrendable asciende a 205.333 metros cuadrados, distribuida en oficinas, propiedades de uso comercial, propiedades de uso industrial y participaciones en proyectos inmobiliarios, de acuerdo con lo ilustrado en la Figura 1 y un área en lote de 1.956 metros cuadrados para desarrollo de proyecto

Figura 1 – Área por tipo de activo



Durante el año 2.022 se realizó la adquisición de siete (7) activos por valor de cincuenta y nueve mil quinientos veinte millones seiscientos mil pesos (\$59.520.600.000) estos activos fueron adquiridos con recursos propios y con financiación de entidades financieras como Bancolombia, Banco de Bogota y Davivienda según se relacionan en la tabla 1. Estos inmuebles aportan un área nueva por 12.266 metros al fondo.

Tabla 1 – Adquisiciones

Ciudad	Direccion	Inmueble	Valor	Financiacion
Bogota	Calle 97 N° 23 -60	Oficina 702 Edificio Proksol	820.600.000	Davivienda
Bogota	Carrera 7 N° 71 - 21	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile	3.150.000.000	Bancolombia
Bogota	Calle 77a N° 11-32	Edificio Colón	33.000.000.000	Bancolombia
Bogota	Carrera 106 N° 15 - 25	Bodega 109 Zona Franca	6.000.000.000	Banco de Bogota
Bogota	Carrera 106 N° 15 - 25	Lote 113 Zona Franca	2.100.000.000	Recursos propios
Bogota	Calle 100 N° 19 - 05	Casa Calle 100 con Av 19	12.500.000.000	Bancolombia
Bogota	Carrera 7 N° 113 - 43	Of. 1804 - 1805 Ed. Torre Samsung	1.950.000.000	Recursos propios
			59.520.600.000	

Durante el año 2.022 hubo aportes por parte de los inversionistas en nueve (9) propiedades por un valor total de cuarenta y nueve mil doscientos veintidós millones veintisiete mil cincuenta y cuatro pesos (\$49.222.027.054) aportando al Fondo de Capital Privado Igneous un área de 6.656 metros. Según se relaciona en la Tabla 2.

Tabla 2 – Cesiones

Ciudad	Direccion	Inmueble	Area	Valor	Leasing
Bogota	Calle 100 N° 11a - 35	Oficina 901 Edificio Ahorramas	447	2.780.053.000	
Bogota	Carrera 9a N° 99 - 02	Oficina 603 Edificio Citibank	621	6.892.637.054	
Bogota	Carrera 7 N° 115 - 33	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank	325	2.521.942.000	
Bogota	Carrera 9 N° 113 - 52	Piso 11 Torres unidas II	829	8.327.236.000	
Bogota	Carrera 7 N° 113 - 43	Piso 4 Edificio Torre Samsung	1.661	12.524.564.000	
Bogota	Carrera 7 N° 71 - 21	Of. 1501 Ed. Avenida Chile	770	4.080.021.000	
Bogota	Calle 97 N° 23 - 60	Of. 1001 Ed. Torre Proksol	617	3.932.482.000	2.456.183.917
Bogota	Carrera 9a N° 99 - 02	Of. 401 Edificio Citibank	710	4.305.399.000	
Bogota	Carrera 7 N° 71 - 21	Of. 401 Edificio Av. Chile	676	3.857.693.000	1.745.355.115
			6656,38	49.222.027.054	4.201.539.032

Las adquisiciones y cesiones quedaron registradas durante el año 2.022 aportando un área nueva para el Fondo por 18.922 metros

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 y de McCann-Erickson 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 cerca de 51 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 y otros a entidades financieras. Son cerca de 64 mil metros cuadrados de área arrendable.

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 15.700 metros cuadrados de área arrendable cuyo valor comercial ronda los 34 mil millones de pesos.

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.

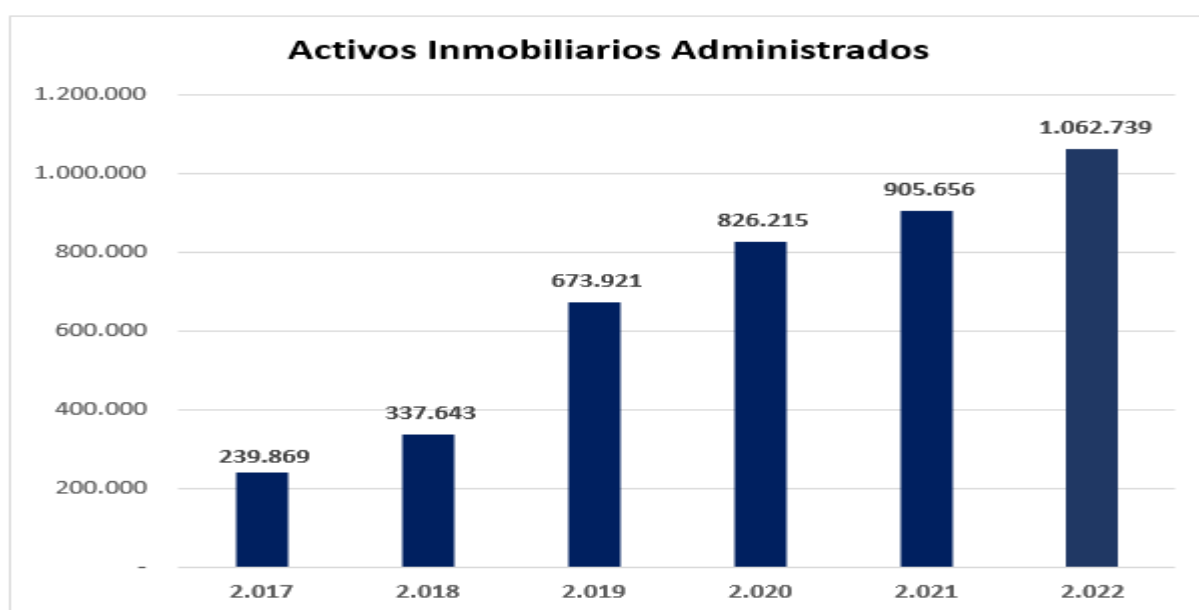
Igualmente, se tiene una participación del 25% de la etapa 1 y 2 del Complejo Empresarial Central Point ubicado sobre la calle 26 con avenida Boyacá en la ciudad de Bogotá. Consiste en una torre de 11 pisos de oficinas y comercio ligero en el primer piso con 23.936 metros cuadrados de área arrendable. Este activo está operativo desde finales de 2018 y presenta una vacancia cercana al 10%.

De acuerdo a lo establecido en la promesa de compraventa del proyecto Central Point, se realizaron los pagos correspondientes al desarrollo de la segunda etapa de los cuales se han aportado con recursos propios cerca de 34 mil millones de pesos. Se espera que esta etapa inicie operaciones a finales del año en curso. Consiste en una torre de 11 pisos de oficinas, con comercio ligero en el primer piso y un área total arrendable cercana a los 22.500 metros cuadrados. Al igual que en la etapa 1, en esta etapa el Fondo Igneous tiene una participación del 25%.

Finalmente, se negoció la adquisición de 2 propiedades adicionales las cuales se deben concretar durante el primer trimestre del año 2.022. Se trata del Edificio Colón ubicado en la ciudad de Bogotá en la Calle 77A con carrera 11 y la oficina 1601B de la torre B del edificio Av. Chile.

b. Valor del portafolio

Con corte a 31 de diciembre de 2.022, el total de los activos inmobiliarios administrados por el Fondo ascendieron a 1.06 billones de pesos aproximadamente, presentando un incremento respecto a diciembre de 2021 en cerca de 157 mil millones de pesos (17.34%) dada la adquisición de nuevos activos y al incremento por valorizaciones de los inmuebles según avalúos comerciales.



c. Gestión del Pasivo

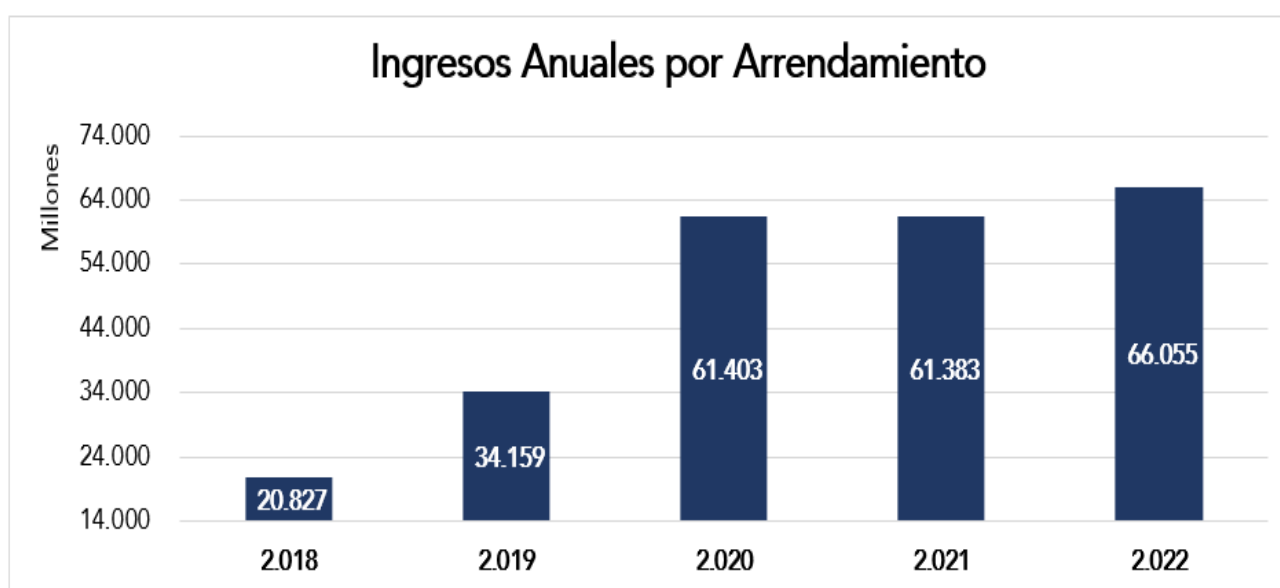
Las obligaciones financieras del Fondo ascienden a 277 mil millones de pesos, resultando en una razón de endeudamiento respecto al valor de los activos inmobiliarios del 24.93%.

La cartera del fondo es sana. Sus arrendatarios han cumplido oportunamente el pago del canon de arriendo. Lo anterior ha permitido cumplir puntualmente con las cuotas de los créditos con los bancos. Por decisión del gestor profesional y producto del

incremento de tasas de interés en el mercado se ha buscado realizar abonos de capital y cancelación de créditos de capital de trabajo. Junto con el acompañamiento y asesoría del Comité de Inversiones, el gestor ha estado explorando nuevas alternativas para aliviar el flujo de caja por concepto de servicio de la deuda.

d. Composición del ingreso

Del total de los ingresos por concepto de arriendo, el 53% corresponde a inmuebles de oficinas, el 32% fue generado por propiedades de uso comercial, el 11% por participaciones y 4% por propiedades de uso Industrial. El total de ingresos por este concepto durante 2022 fue por \$66 mil millones.



Ingresos por Arrendamiento 4Q				
2.018	2.019	2.020	2.021	2.022
20.826.500.000	34.158.800.000	61.402.974.240	61.382.665.034	66.054.960.031

Para el año 2.022 los acuerdos realizados con las empresas por temas de coyuntura COVID 19 finalizaron. Permitiendo volver al cobro del canon de arrendamiento normal. Los incrementos anuales de los contratos de arrendamiento están indexados al IPC y para algunos contratos IPC más unos puntos adicionales, lo que permite que los ingresos no se vean afectados por el incremento de las tasas de interés de los créditos. Se sigue realizando gestión comercial para incrementar las colocaciones y llegar a un nivel de

vacancia muy bajo. Las inmuebles con los que cuenta el fondo son AAA y están rentados a multinacionales, grandes empresas Se busca ofrecer un excelente espacio acorde a lo que buscan, firmando los nuevos contratos a un tiempo superior a dos años lo que permita estabilidad como incremento en los ingresos.

e. Indicadores financieros

Teniendo en cuenta la estabilidad de los ingresos, el incremento en el canon de arrendamiento se observa un margen neto mayor en el 2022 que en el año 2021. Sumado a la composición del portafolio, a la calidad de los arrendatarios, al bajo nivel de endeudamiento y a los acuerdos realizados con los bancos sobre las obligaciones financieras, no se evidencia un deterioro sobre los principales indicadores financieros (de rentabilidad, de endeudamiento y de liquidez) del Fondo, por el contrario, se evidencia una mejora reflejada en una posición financiera más sólida.

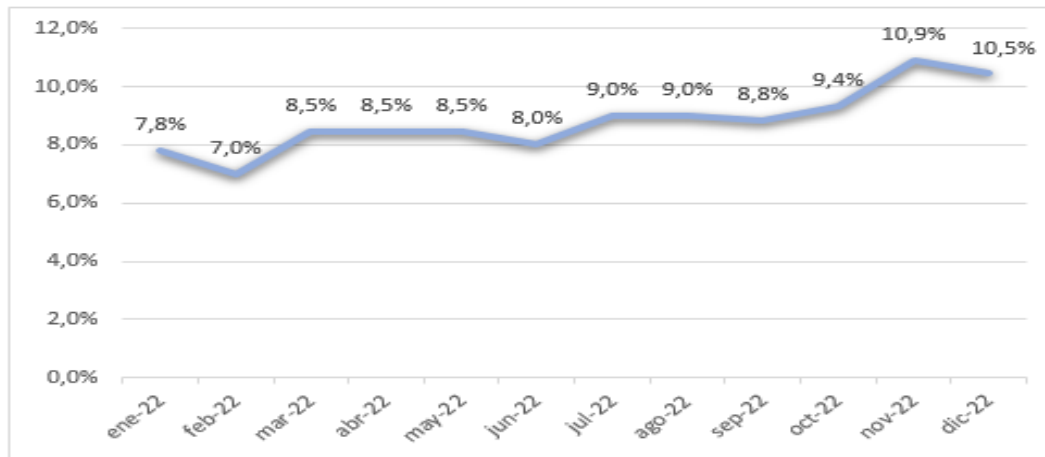
Por la utilidad generada en el año 2.022 se observa un incremento en el retorno de los activos mostrando una mayor solidez frente al año 2.021.

En indicadores de liquidez se observa una utilidad mayor aportada principalmente por los mayores ingresos percibidos en el año 2.022, control de los costos financieros y los ingresos recibidos por las inversiones realizadas.

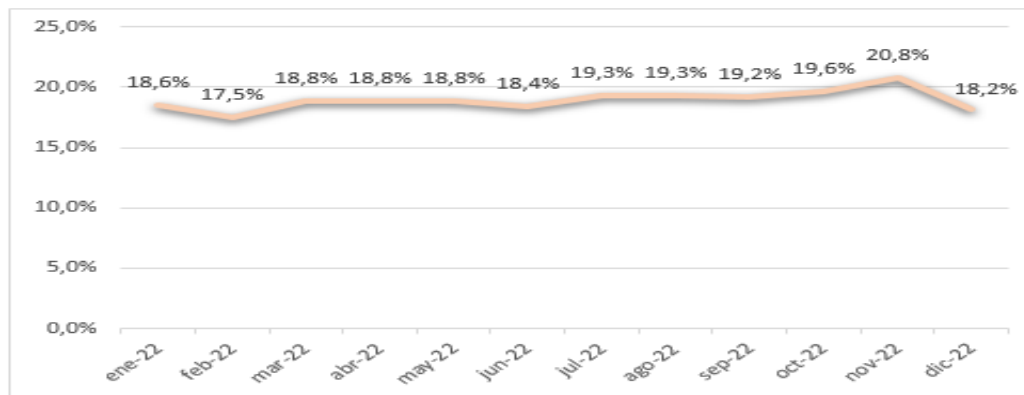
	dic-21	dic-22
Rentabilidad		
MARGEN NETO	75,68%	79,87%
ROA	8,15%	14,81%
ROE	10,99%	19,42%
Liquidez		
EBITDA	51.376.979.039	118.752.823.748
MARGEN EBITDA	50,68%	52,95%
Endeudamiento		
EBITDA/INTERESES	3,97	4,52
Nivel de endeudamiento	25,24%	24,93%

f. Vacancia del portafolio

Durante el año 2022 se materializaron vencimientos de contratos, pero igualmente el gestor profesional logró colocar una mayor área impactando en una menor vacancia para cierre de año cercana al 10.5% En este cálculo se incluye la vacancia de las participaciones en Central Point I y en FIC 9211 y no se tiene en cuenta la vacancia del Edificio Central Point II.



A principios del año 2.022 entró en operación la segunda etapa de Cental Point con un área de 22.678 metros sobre la cual el Fondo de Capital Privado IGNEOUS tiene una participación del 25%. Con la labor comercial desarrollada durante el año 2022 la segunda etapa de Cental Point tiene una vacancia del edificio Central Point II de 80.07%. Con el anterior dato fue recalculada la vacancia y a cierre de diciembre de 2.022 la vacancia total es de 18.2%



g. Estrategia comercial

Con el apoyo de la página del portal web del Fondo www.igneous.co mediante la cual se puede visualizar la oferta de inmuebles disponibles para arriendo mediante tours 360 y videos se busca facilitar la gestión comercial en la colocación de los activos. Buscamos llegar a las inmobiliarias para que tengan presente las distintas áreas que el fondo tiene disponibles para suplir la demanda de diferentes sectores en los que tenemos área disponible.

Se ha evidenciado una reactivación en la búsqueda de nuevos espacios por parte de cliente potenciales, continuamente grandes empresas y compañías están en busca de espacios para expandir su negocio o trasladarse

7.2. 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 año 2022 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.

- 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. El Gestor realiza 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. **Cambiario:** 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 primer semestre de 2019, 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 cuando sea absorbida como un mayor valor de la inflación es posible que algunos clientes acudan a la renegociación de reajustes futuros

e.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. La totalidad del portafolio cuenta con pólizas que garantizan....
- 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.

d.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:** diversificación por tipo de emisor en los productos de recursos líquidos a la vista.

El Gestor seguirá monitoreando con su acostumbrada cautela y profesionalismo el desempeño del portafolio del Fondo de la mano con la experiencia y solidez de la Sociedad Administradora. Implementando estrategias y ofreciendo alternativas a los arrendatarios para minimizar cualquier afectación en los ingresos. La actual solidez financiera del Fondo será la principal herramienta para fortalecer la estabilidad y continuidad del flujo de caja.



ROCÍO LONDOÑO LONDOÑO
Representante Legal
Fiduciaria de Occidente S.A.
Sociedad Administradora



FERNANDO JARAMILLO MUTIS
Representante Legal
Kentauros S.A.S.
Gestor Profesional