

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS –
COMPARTIMENTO INMUEBLES I
Informe a Septiembre 30 de 2023**

8.4.2.1. Primera parte – Situación financiera

8.4.2.1.1. Estados financieros trimestrales

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

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

La materialidad para los rubros del Estado de Situación Financiera Condesado (Balance) está definida como una variación representada en el 3% sobre el valor del patrimonio. El fondo determina la materialidad con base en el patrimonio, teniendo en cuenta que este es el elemento del Estados Financiero en el cual los usuarios centran su mayor atención pues representa los aportes de los inversionistas.

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

Como referencia para el tercer trimestre de 2023, la materialidad para este compartimento es de \$30.027 millones de pesos tomada para el Estado de Situación Financiera Condesado (Balance) mientras que para Estado de Resultado Integral Condesado (Estado de Resultados) la cuenta del Ingreso presenta una materialidad de \$4.335 millones y la del Gasto de \$2.192 millones.

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

8.4.1.1.3. Capítulo dedicado a los comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor, en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales:

Al 30 de septiembre de 2023 el Estado de Situación Financiera Condesado (Balance) presenta un aumento de \$ 78.718 millones producto del registro de la actualización del valor de inmuebles, así como el registro de nuevas inversiones. Lo anterior teniendo en cuenta que valor de los inmuebles es re expresado a la UVR lo cual hace que el valor de los inmuebles incremente a tasas superiores a las que crece el avalúo. En la cuenta de Propiedades de Inversión es de aproximadamente \$77.874 millones cifra por encima del nivel de materialidad del balance (\$30.027 millones). La variación positiva para el trimestre que cerró en septiembre de 2023 en las legalizaciones de las *Cuentas por Cobrar* como parte del activo en adquisición de inversiones en CDT, registro de nuevos bienes inmuebles, incremento en el efectivo, así como las valorizaciones de los derechos fiduciarios que forman parte de la cuenta del Activo.

	Nota	30-sep 2023	31-dic 2022	Diferencia Material
Activo				
Efectivo	4	34,472.7	33,785.10	
Activos financieros de inversión	5			
Instrumentos representativos de deuda		41,525.7	4,680.00	36,845.70
Instrumentos de patrimonio		29,456.9	10,947.90	
Derechos fiduciarios		174,497.1	169,801.20	
Cuentas por cobrar	6	8,515.3	96,900.30	- 88,385.00
Propiedades de inversión	7			
Inmuebles		1,000,839.1	892,937.40	107,901.70
Total activo		\$ 1,289,306.80	\$ 1,209,051.90	
Pasivo				
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	8	276,388.10	277,305.00	
Cuentas por pagar	9	11,090.00	9,070.40	
Otros pasivos	10	919.50	485.50	
Total pasivo		\$ 288,397.60	\$ 286,860.90	
Activos netos de los inversionistas	11			
Patrimonio especiales		1,000,909.20	922,191.00	
Total activos netos de los inversionistas		\$ 1,000,909.20	\$ 922,191.00	
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		\$ 1,289,306.80	\$ 1,209,051.90	

Al 30 de septiembre de 2023 la cuenta del Ingresos presenta una disminución con respecto al tercer trimestre del año 2022 por \$ 13.829,6 producto del registro de la actualización del valor de inmuebles, así como registro de la valoración de derechos fiduciarios los cuales para el año 2023 son inferiores a los del año 2022, de igual manera para el año 2023 se presenta registro de cambios por reexpresión por venta de activos en moneda extranjera.

	Nota	Variación trimestral al		Saldo comparativo al	
		30-sep	30-sep	30-sep	30-sep
		2023	2022	2023	2022
Ingresos de operaciones ordinarias generales	12				
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		1,117.4	494.5	2,748.3	946.2
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		1,575.6	- 38.2	3,571.2	- 24.9
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		- 1,109.0	3,295.1	6,144.5	19,905.7
Por venta de inversiones, neto		-	-	10,657.3	-
Valoración de operaciones de contado, neto		-	-	- 11.1	-
Cambios, neto		-	-	- 6,587.2	-
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		19,043.0	16,995.2	56,175.0	49,079.6
Valoración inmuebles		-	-	-	-
		3,383.2	19,172.0	70,928.0	86,886.9
Diversos		333.1	868.6	868.4	1,530.5
Total ingresos de operaciones ordinarias generales		\$ 17,576.9	\$ 40,787.2	\$ 144,494.4	\$ 158,324.0
Gastos de operación	13				
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		- 11,048.3	- 7,729.5	- 31,279.7	- 17,290.3
Intereses por operaciones de mercado monetario		- 0.7	-	- 0.7	-
Comisiones por servicios bancarios		10.4	- 23.5	- 81.8	81.8
Comisiones sociedad fiduciaria		- 131.9	- 110.9	- 379.6	- 331.1
Comisiones gestor profesional		- 1,648.9	- 854.8	- 4,745.0	- 2,054.8
Honorarios		- 457.2	- 84.4	- 6,770.8	- 350.1
Impuestos		146.7	- 75.5	- 6,984.2	- 5,560.4
Seguros		- 107.8	- 56.1	- 276.1	- 218.7
Mantenimiento y reparaciones		- 415.2	- 92.1	- 3,778.8	- 387.8
Diversos		- 5,787.7	- 717.9	- 18,765.7	- 3,150.8
Total gastos de operación		\$ - 19,440.6	\$ - 9,744.7	\$ - 73,062.4	\$ - 29,425.8
Valoración de los activos netos de los inversionistas		\$ - 1,863.7	\$ 31,042.5	\$ 71,432.0	\$ 128,898.2

Resaltamos el peso que tiene la re expresión de los activos a la UVR (*Valoración de Inmuebles*) en la cuenta de ingresos la cual representa el 54,88% .

De acuerdo con lo indicado por el Banco de la República, la unidad de valor real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC). Teniendo en cuenta el crecimiento que ha presentado el IPC desde el 2022 y que el valor de los inmuebles administrados a través de los Fondos de Capital Privado debe ser expresado convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores, identificamos una variable que refleja un cambio material en los estados financieros del mencionado compartimento.

Por otro lado, el artículo 6.3 Inversiones en Bienes Inmuebles de la Circular Básica Contable y Financiera, “*Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por los Fondos de Inversión Inmobiliaria, deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.*”

Por su parte, las inversiones en bienes inmuebles de los fondos de inversión colectiva administrados por las sociedades autorizadas para el efecto, y negocios administrados por sociedades fiduciarias, que de acuerdo con su régimen legal puedan invertir en bienes inmuebles, deberán ser valorados de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

En caso que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el valor obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

*El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y **deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores**”.*

Para el mismo periodo la cuenta de Gasto presenta un aumento de \$43.636.6 millones producto del incremento en las tasas de interés asociadas al crédito registrado en el compartimento, así como el aumento de gastos por honorarios, adecuaciones y mantenimientos a inmuebles e incremento de gastos diversos (principalmente por el pago del mayor valor de la unidad del fondo girado a los inversionistas a fin de no realizar destrucción de unidades). Para septiembre de 2023 los intereses por obligaciones financiera pesan 42,8% mientras que para septiembre de 2022 ponderaban con el 58,7%.

Desde inicios del 2022, el IPC ha presentado aumentos importantes llegando a niveles de 10% en la actualidad. Para controlar el proceso inflacionario el Banco de la Republica ha aumentado la tasa de interés lo cual ha tenido un efecto sobre las tasas de referencia de créditos principalmente el IBR (Indicador Bancario de Referencia). La anterior decisión de política ha tenido un impacto material en la cuenta del gasto del compartimento.

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

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

Variación Trimestral al				
	Nota	30-sep 2023	30-sep 2022	Diferencia Material
Ingresos de operaciones ordinarias	12			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		2,748.3	946.2	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		3,571.2	- 24.9	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		6,144.5	19,905.7	- 13,761.2
Venta de inversiones, neto		10,657.3	-	10,657.3
Valoración de operaciones de contado, neto	-	11.1	-	
Cambios por reexpresión de moneda extranjera , neto	-	6,587.2	-	6,587.2
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		56,175.0	49,079.6	7,095.4
Valoración de inmuebles, neto		70,928.0	86,886.9	- 15,958.9
Diversos		868.4	1,530.5	
Total ingresos de operaciones ordinarias		\$ 144,494.4	\$ 158,324.0	
Gastos de operación	13			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	-	31,279.7	- 17,290.3	- 13,989.4
Comisiones por servicios bancarios	-	0.7	-	
Comisiones sociedad fiduciaria	-	81.8	- 81.8	
Comisiones gestor profesional	-	379.6	- 331.1	
Honorarios	-	4,745.0	- 2,054.8	- 2,690.2
Impuestos	-	6,770.8	- 350.1	- 6,420.7
Seguros	-	6,984.2	- 5,560.4	
Mantenimiento y reparaciones	-	276.1	- 218.7	
Diversos	-	3,778.8	- 387.8	- 3,391.0
Total gastos de operación		\$ - 18,765.7	- 3,150.8	- 15,614.9
Activos netos de los inversionistas		\$ - 73,062.4	\$ - 29,425.8	

Dentro de las principales variaciones del trimestre para el ingreso se encuentra la **VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE DEUDA**, puesto que a septiembre del 2022 no se contaban con la cantidad de CDT activos en el cual el fondo hubiera realizado inversión, contrario a lo presentado durante el transcurso del año 2023, así como los ingresos por utilidades y cambios en reexpresión de moneda extranjera por venta de activos realizados. Los cambios sobre ingresos por arrendamiento se presentan por los incrementos pactados en cada uno de los contratos de arrendamiento, así como el arrendamiento de inmuebles que se encontraban vacantes.

Las variaciones principales para los gastos operacionales radican en el incremento de las tasas a las obligaciones financieras, lo anterior teniendo en cuenta que las mismas se encuentran pactadas bajo tasas de referencia de créditos como IBR y DTF.

Se presenta de igual forma un incremento en los honorarios producto de pago por intermediación en la negociación de venta de activo, así como el incremento realizado en el cobro de comisión al

gestor profesional conforme modificaciones de su cobro realizadas en reglamento bajo aprobación de los inversionistas. Adicionalmente y conforme instrucción del gestor profesional fue realizado pago del mayor valor de la unidad del fondo a cada uno de los inversionistas de este conforme su participación.

8.4.2.1.3.2. Un capítulo dedicado al análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado, siempre que dicho riesgo resulte material para el trimestre reportado.

Durante este último trimestre, el valor de la unidad del Fondo de Capital Privado Igneous no presentó variaciones significativas que afectaran el desarrollo de su actividad o sus resultados financieros. Al igual que en el trimestre anterior, existen dos variables relevantes que impactan en el desempeño del fondo:

1. Re expresión de valores de los Inmuebles indexados a la UVR

2. Tasas de interés

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

Por su parte, la tasa de interés impacta el flujo de caja del fondo debido a que las obligaciones están atadas al comportamiento del IPC; en 2022 las tasas se ubicaron en promedio en 8,5%, mientras que durante este trimestre estuvieron entre el 16% y el 17%.

A pesar de ello, el fondo cuenta con buena solidez financiera: sus activos cubren 4.66x las obligaciones y los ingresos por arrendamientos equivalen a cerca de 1.80x veces los intereses de las obligaciones financieras. Por último, pero no menos importante, la liquidez actual del fondo permite cubrir un tercio de las obligaciones financieras vigentes.

8.4.2.2. Segunda parte – Información adicional

8.4.2.2.1. Un capítulo dedicado a una descripción de las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesto el emisor, diferentes al riesgo de mercado, y los mecanismos implementados para mitigarlos

Durante el transcurso del presente año, hemos logrado identificar una serie de riesgos que merecen nuestra atención:

Riesgo de contraparte: Este riesgo refleja la posibilidad de que no se reciba el correspondiente canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios. Es importante resaltar que el Fondo opera principalmente con una base de clientes corporativos, lo que contribuye a la mitigación del riesgo de incumplimiento. Asimismo, los contratos de arrendamiento que prevalecen en nuestra cartera

suelen ser de naturaleza cerrada. De esta manera, se ha implementado un proceso de gestión de cobro que involucra tanto el envío de comunicaciones electrónicas como llamadas telefónicas. Nuestras oficinas, categorizadas con distinción de Clase A, atraen a grandes empresas nacionales y multinacionales, que, en su mayoría, mantienen una sólida trayectoria de cumplimiento en sus obligaciones de pago. Resulta relevante destacar que, actualmente, nuestra cartera se encuentra bajo un riguroso control.

Riesgo de tasa de interés: Los efectos derivados de la política monetaria restrictiva implementada en el país han generado un incremento en las tasas de interés, lo que a su vez se traduce en mayores costos financieros asociados a las obligaciones bancarias gestionadas por el Fondo de Capital Privado Igneous. Para contrarrestar los efectos adversos sobre el flujo de efectivo, el Fondo se apoya en la dirección y asesoramiento del Gestor y el Comité de Inversiones. En este contexto, se busca que las nuevas inversiones realizadas generen un canon de arrendamiento de mayor rentabilidad, con la finalidad de atenuar el aumento en los costos financieros. Estas estrategias, respaldadas por métodos medibles y proyecciones sólidas, tienen como propósito principal salvaguardar el retorno de inversión.

Ante el panorama de costos financieros en aumento y tasas de interés elevadas, se ha optado por invertir de forma temporal en el mercado financiero, buscando optimizar los rendimientos. Esta estrategia implica adquirir títulos a tasa fija a largo plazo, a tasas superiores a las normales en el mercado. Adicionalmente, las inversiones actuales, respaldadas por la liquidez manejada por el Fondo, se distribuyen en depósitos a la vista, tanto en cuentas fiduciarias como en aquellas establecidas en colaboración con instituciones bancarias, lo que ha elevado los niveles de rendimiento. Esta estrategia se mantendrá vigente hasta que surjan nuevas oportunidades de inversión en el sector inmobiliario.

Riesgo de vacancia en las oficinas o dificultades en la venta: A pesar de la existencia de mínimos niveles de vacancia en los activos bajo gestión del Fondo, el Gestor ha enfocado sus esfuerzos en mantener la estabilidad de los contratos existentes. Este esfuerzo se materializa en la extensión de los términos contractuales de arrendamiento y en la promoción de renovaciones con periodos superiores a un año. Un claro indicio de este enfoque es el indicador de duración promedio de los contratos de arrendamiento, el cual se ubica por encima de los cinco años. Cabe resaltar que, en relación con la imposibilidad de venta, el Gestor no contempla realizar transacciones dada la alta calidad de los activos presentes en el portafolio inmobiliario.

Riesgo de tasa de cambio: siendo fiel a sus políticas, el Fondo ha mantenido un enfoque conservador en sus inversiones, evitando operaciones en moneda extranjera. Como resultado, la depreciación del peso colombiano no ha repercutido en la operatividad del Fondo. Adicionalmente, nuestra base de clientes, compuesta en su mayoría por empresas multinacionales, ha demostrado ser resistente ante las fluctuaciones en el valor del peso, lo que a su vez disminuye el riesgo de contraparte. Hasta el momento, no se han identificado riesgos adicionales que difieran de aquellos estipulados en nuestro reglamento.

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

Remitimos a la Superintendencia el 10 de febrero de 2023 el plan de implementación de las instrucciones contenidas en la Circular 031 relativas a la revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos el cual contempla el cumplimiento de la totalidad de estas para el 2024 de conformidad con el régimen de transición establecido en la mencionada Circular. De igual manera indicamos en esa comunicación que ese plan no aplica para este compartimento.