



Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

INFORME PERIODICO TRIMESTRAL

31 DE DICIEMBRE 2023



Fiduoccidente
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

Contenido

1. Información Básica del Emisor	3
2. Situación financiera - Estados financieros.....	4
2.1 Cambios materiales que hayan sucedido en los estados financieros del emisor.	4
2.2 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.....	4
2.3 Variaciones materiales en la situación financiera del emisor, en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior.....	8
3. 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	9
4. 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.	10
5. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales	11
6. Glosario	11

1. Información Básica del Emisor

Los fondos de capital privado son fondos de inversión colectiva cerrados los cuales se encuentran definidos y regulados en el Decreto 1984 de 2018, el cual sustituyó el Libro 3 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

En la administración del presente Fondo de Capital Privado intervienen la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional quienes para este fondo son:

	SOCIEDAD ADMINISTRADORA Fiduciaria de Occidente S.A. Carrera 13 No. 26 A – 47 Pisos 9 y 10 Bogotá, Colombia
KENTAUROS S.A.S.	GESTOR PROFESIONAL KENTAUROS S.A.S. Carrera 9 A No. 99-02 Of. 601 Bogotá, Colombia
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	06 de diciembre de 2016
FECHA DE FINALIZACIÓN	06 de diciembre de 2036

El Fondo de Capital Privado Igneous está inscrito en la Bolsa de Valores de Colombia desde el 30 de junio de 2021. Las Unidades de Participación emitidas por el Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I están depositadas en DECEVAL y están inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE-.

Emisión en circulación:

- a. **Clase de Valor:** Unidades de participación
- a. **Sistema de Negociación:** Las unidades de participación no son negociadas en ningún sistema. El fondo está inscrito en la Bolsa de Valores de Colombia.
- b. **Monto de la Emisión Inicial:** 1,309,800.0000 unidades.
- c. **Monto en Circulación a la fecha:** 22,556,845.4907 unidades.

2. Situación financiera - Estados financieros.

Adjunto los estados financieros del FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS – COMPARTIMENTO INMUEBLES I. Para la fecha de cierre de este informe el Revisor Fiscal se encuentra elaborando el dictamen de los estados financieros el cual será enviado junto con la Rendición de Cuentas y en el Informe Periódico Anual.

2.1 Cambios materiales que hayan 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 cierre de diciembre de 2023, la materialidad para este compartimento es de \$29.247 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 \$4.082 millones y la del Gasto de \$2.719 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.

2.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor, en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales

Al 31 de diciembre de 2023 el Estado de Situación Financiera Condesado (Balance) presenta un aumento de \$ 52.699 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 la variación es de aproximadamente \$76.202 millones cifra por encima del nivel de materialidad del balance (\$29.247 millones). La variación positiva para el trimestre que cerró en diciembre de 2023 corresponde en parte a la 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	31-dic 2023	31-dic 2022	Diferencia Material
Activo				
Efectivo	7	34,491.50	33,785.10	
Activos financieros de inversión	8			
Instrumentos representativos de deuda		43,920.70	4,680.00	39,240.70
Instrumentos de patrimonio		30,473.60	10,947.90	
Derechos fiduciarios		175,672.60	169,801.20	
Cuentas por cobrar	9	7,522.80	96,900.30	-89,377.50
Propiedades de inversión	10			
Inmuebles		969,138.90	892,937.40	76,201.50
Total activo		\$ 1,261,220.10	\$ 1,209,051.90	
Pasivo				
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	11	272,129.50	277,305.00	
Cuentas por pagar	12	13,644.30	9,070.40	
Otros pasivos	13	557.10	485.50	
Total pasivo		\$ 286,330.90	\$ 286,860.90	
Activos netos de los inversionistas	14			
Patrimonio especiales		974,889.20	922,191.00	
Total activos netos de los inversionistas		\$ 974,889.20	\$ 922,191.00	
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		\$ 1,261,220.10	\$ 1,209,051.90	

Al 31 de diciembre de 2023 la cuenta del Ingresos presenta una disminución con respecto al cuarto trimestre del año 2022 por \$ 88.213,6 reflejados en rubros tales como la actualización del valor de inmuebles, así como la valoración de derechos fiduciarios y registro de cambios por reexpresión por venta de activos en moneda extranjera, los cuales para el año 2023 son inferiores a los del año 2022, de igual manera para el año 2023 se presenta un aumento en valoración de instrumentos de deuda superiores a los registrados el año 2022, puesto que durante el año 2023 fueron adquiridos nuevos instrumentos de deuda, así como incremento en ingreso por arrendamientos, teniendo en cuenta nuevos arrendatarios e incrementos anuales pactados en los respectivos contratos.

		Saldos comparativos al		
	Nota	30-sep 2023	30-sep 2022	Diferencia Material
Ingresos de operaciones ordinarias generales	15			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		3,414.50	1,691.20	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		6,784.10	- 129.00	6,913.10
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		9,484.00	25,629.40	-16,145.40
Por venta de inversiones, neto		10,657.30	67,968.90	-57,311.60
Valoración de operaciones de contado, neto		-11.10	-	
Cambios, neto		-6,582.80	-	-6,582.80
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		77,260.30	66,055.00	11,205.30
Valoración inmuebles		33,990.10	61,157.00	-27,166.90
Diversos		1,059.10	1,896.60	
Total ingresos de operaciones ordinarias generales		\$ 136,055.50	\$ 224,269.10	
Gastos de operación	16			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		-42,198.90	- 26,290.40	-15,908.50
Intereses por operaciones de mercado monetario		-0.70	-	
Comisiones por servicios bancarios		-107.90	- 104.80	
Comisiones sociedad fiduciaria		-509.90	- 445.10	
Comisiones gestor profesional		-6,372.80	- 3,479.10	-2,893.70
Honorarios		-7,059.70	- 627.00	-6,432.70
Impuestos		-7,429.70	- 6,005.30	
Seguros		382.30	- 353.30	
Mantenimiento y reparaciones		-6,657.40	- 3,795.30	-2,862.10
Diversos		-19,924.20	- 4,048.90	-15,875.30
Total gastos de operación		\$ -90,643.50	\$ - 45,149.20	
Valoración de los activos netos de los inversionistas		\$ 45,412.00	\$ 179,119.90	

Resaltamos el peso que tiene la valoración de inmuebles a la UVR y a la actualización del valor comercial de las propiedades de inversión (*Valoración de Inmuebles*) en la cuenta de ingresos la cual representa el 24,98% para el año 2023.

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

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

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

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

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

Para el mismo periodo la cuenta de Gasto presenta un aumento de \$45.494.3 millones producto del incremento en las tasas de interés asociadas al crédito registrado en el compartimento, así como el aumento de gastos por honorarios, comisión del gestor profesional la cual va calculada en relación al valor de los activos del fondo, 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 diciembre de 2023 los intereses por obligaciones financiera pesan 46,5% mientras que para septiembre de 2022 ponderaban con el 58,2%.

Desde inicios del 2022, el IPC ha presentado aumentos importantes llegando a niveles de 13%. 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.

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

En el Estado de resultados comparativo con el mismo trimestre del ejercicio anterior los siguientes son los rubros que presenten materialidad:

	Nota	Variación Trimestral entre		
		31-dic- / 30-sep 2023	31-dic / 30- sep 2022	Diferencia Material
Ingresos de operaciones ordinarias	12			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		666.20	745.00	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		3,212.90	-104.10	3,317.00
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		3,339.50	5,723.70	-2,384.20
Venta de inversiones, neto		-	67,968.90	- 67,968.90
Valoración de operaciones de contado, neto		-	-	
Cambios por reexpresión de moneda extranjera , neto		4.40	-	
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		21,085.30	16,975.40	4,109.90
Valoración de inmuebles, neto		-36,937.90	-25,729.90	-11,208.00
Diversos		190.70	366.10	
Total ingresos de operaciones ordinarias		\$ 8,438.9	\$ 65,945.1	
Gastos de operación	13			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		-10,919.20	-9,000.10	-1,919.10
Comisiones por servicios bancarios		-26.10	-23.00	
Comisiones sociedad fiduciaria		-130.30	-114.00	
Comisiones gestor profesional		-1,627.80	-1,424.30	
Honorarios		-288.90	-276.90	
Impuestos		-445.50	-444.90	
Seguros		-106.20	-134.60	
Mantenimiento y reparaciones		-2,878.60	-3,407.50	
Diversos		-1,158.50	-898.10	
Total gastos de operación		\$ -17,581.1	\$ -15,723.4	-1,857.7
Activos netos de los inversionistas		\$ 26,020.0	\$ 57,466.2	

Dentro de las principales variaciones del trimestre para el ingreso se encuentra la *VALORACIÓN DE INSTRUMENTOS DE DEUDA*, puesto que a diciembre del 2022 no se contaban con la cantidad de CDT y Bonos activos en el cual el fondo hubiera realizado inversión, contrario a lo presentado durante el transcurso del año 2023, de igual forma se presenta una menor valoración en las inversiones de patrimonio frente a las del año 2022, 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 el pago de mantenimiento y adecuaciones a los inmuebles, producto de las construcciones y obras presentadas, así como mantenimiento preventivo en algunos de ellos.

3. 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 todo 2023, 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 15% y el 16%.

A pesar de ello, el fondo cuenta con buena solidez financiera: sus activos cubren 4.63x 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.

4. 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.

5. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales

Se remite 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 se indica en esa comunicación que ese plan no aplica para este compartimento.

6. Glosario

Deceval. Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia – DECEVAL S.A., entidad que recibe en depósito los valores inscritos o no en el Registro Nacional de Valores y Emisores-RNVE, como las Unidades de Participación, para que, mediante un sistema computarizado, administre su manejo desmaterializado en transferencias, registros, pagos, etc.

Estado de Resultado Integral Condesado: Se refiere al Estado de Resultados.

Estado de Situación Financiera Condesado: Se refiere al Balance del fondo.

Materialidad: Aspecto específico de la relevancia de una entidad basado en la naturaleza o magnitud, o ambas, de las partidas a las que se refiere la información en el contexto del informe financiero de una entidad individual para definir variaciones en los estados financieros.

Mercado de Valores: Es la interacción entre demandantes y oferentes de valores mediante la cual se transfiere recursos de los ahorradores (o agentes con exceso de liquidez) al sector productivo de la economía para la financiación de empresas y proyectos. También es conocido como Mercado de Capitales.

Rentabilidad: Es el beneficio económico que puede recibir un inversionista por haber invertido su dinero durante un periodo de tiempo. Usualmente se mide como un porcentaje sobre el capital producido y se calcula de la siguiente forma: $\text{Rendimiento} = (\text{Valor Final} - \text{Valor Inicial}) / \text{Valor Inicial}$.

Riesgo: Es una situación potencial, que en caso de producirse puede genera un daño o pérdida. El riesgo depende del tipo de la actividad que se realiza: todos los eventos se desarrollan en un entorno de incertidumbre y pueden generar resultados desfavorables (o favorables).

Riesgos Cuantificables: Son riesgos en donde se cuenta con suficiente información estadística para calcular la probabilidad de su ocurrencia y la magnitud de su impacto. Los riesgos cuantificables son fáciles de medir por lo que cuando se materializan se conoce cuál fue la pérdida económica sufrida.

Riesgos No Cuantificables: Son aquellos riesgos que suelen contener una mayor complejidad en su cuantificación pues están atados a la materialización de eventos que no se pueden medir de forma precisa.

FONDOS DE CAPITAL PRIVADO

FIDUOCCIDENTE

INVIRTIENDO CON
INNOVACIÓN

