



# Asamblea de Inversionistas de Vigilancia No. 14 FCP Igneous Compartimento Inmuebles I

Marzo 28, 2023

*Construyendo Metas*

# ORDEN DEL DÍA

- 1 Verificación del Quórum.**
- 2 Lectura y aprobación del orden del día.**
- 3 Designación del Presidente y Secretario de la reunión.**
- 4 Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022.**
- 5 Informe de Gestión de:**
  - a) Sociedad Administradora
  - b) Gestor Profesional
  - c) Comité de Inversiones
  - d) Comité de Vigilancia
- 6 Propositiones o Varios.**
- 7 Cierre de la Sesión.**



1

# Verificación del Quórum.



# 1. Verificación del Quorum

La deliberación de esta reunión será con la presencia de por lo menos 51% de las participaciones del Compartimento y las decisiones se tomarán mediante el voto favorable de por lo menos la mitad más una de las participaciones presentes en la respectiva reunión.

Adicionalmente, las decisiones que afecten los intereses económicos del Compartimento, solamente podrán ser tomadas por los Inversionistas de este. Las demás condiciones establecidas en el Reglamento del Fondo serán igualmente aplicables para la Asamblea de Inversionistas del Compartimento.

Durante el año 2022 no se presentaron cesiones de unidades entre los inversionistas del Fondo ni tampoco con potenciales inversionistas externos.

La Asamblea de Inversionistas del Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I está conformada por los siguientes inversionistas:

Inversionista	Unidades Asignadas	Porcentaje de Participación
Grupo Kala S.A.	10,850,214.81	47,70%
Áreas Comerciales S.A..	7,669,971.08	34,27%
Kelita S.A.	4,036,659.60	18,04%
<b>TOTAL</b>	<b>22,556,845.49</b>	<b>100.00%</b>



# 2

## Lectura y aprobación del orden del día.





# 3

## Designación del Presidente y Secretario de la reunión.





# 4

## Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2022.



# Estados Financieros a 31 de diciembre de 2022

## FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS

### COMPARTIMENTO INMUEBLES I

#### ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA

Cifras Expresadas en Millones de Pesos

	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
<b>ACTIVO</b>	<b>1,209,051.97</b>	<b>941,622.06</b>
Efectivo	33,785.14	21,400.79
Banco Itau	15,130.33	7,605.04
Banco Colpatría	11,038.76	10,652.76
Banco de Occidente <sup>25</sup>	7,616.05	3,142.99
FIC's Credicorp Capital	10,947.85	101.65
CDT Banco Davivienda	4,679.95	9,919.88
Inversiones en Derechos Fiduciarios	169,801.21	149,427.29
Propiedades de Inversión	892,937.42	756,228.35
Cuentas por Cobrar	96,900.40	4,544.10
<b>PASIVO</b>	<b>286,861.00</b>	<b>243,571.47</b>
Obligaciones Financieras	277,305.04	236,506.54
Impuestos	1,770.10	1,976.36
Comisión Gestor Profesional	6,537.34	4,784.06
Comisión Sociedad Administradora	38.70	39.88
Retenciones en la Fuente por Pagar	87.74	10.27
Proveedores	292.11	57.01
Ingresos Anticipados	275.71	190.27
Diversos	554.26	7.08
<b>PATRIMONIO</b>	<b>922,190.97</b>	<b>698,050.59</b>

# Derechos Fiduciarios

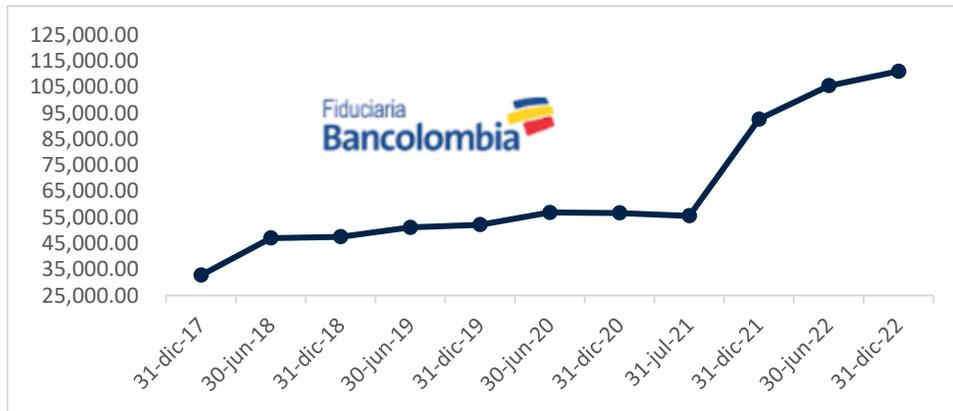
Cifras expresadas en millones de pesos

Derechos Fiduciarios	Porcentaje de Participación	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
Fideicomiso Central Point	25.00%	111,055.61	92,623.88
Fideicomiso FTP FCP Igneous	100.00%	1,610.78	6,789.38
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,018.56	19,659.16
Fideicomiso Calle 92	20.00%	34,086.71	30,354.87
Fideicomiso Galaxy II	29.56%	3,029.55	0.00
<b>TOTAL</b>		<b>169,801.21</b>	<b>149,427.29</b>

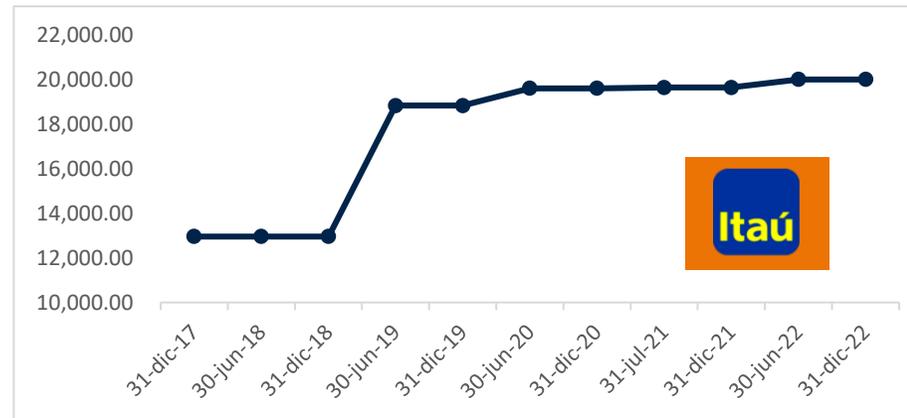
# Derechos Fiduciarios

Cifras expresadas en millones de pesos

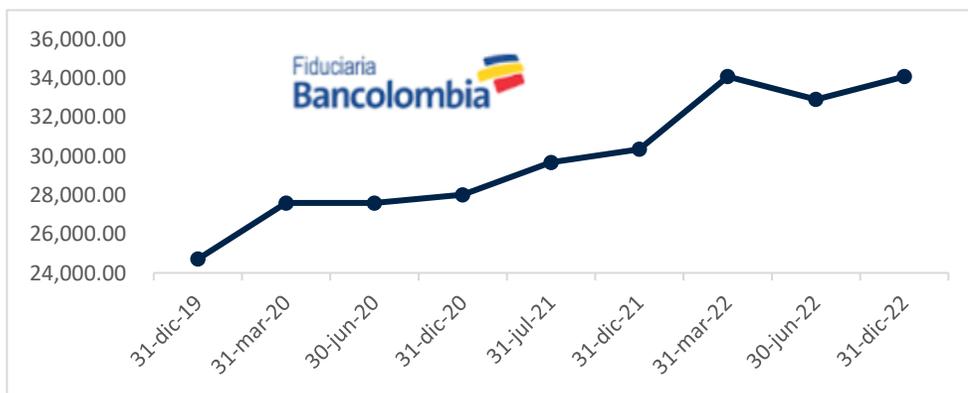
### Fideicomiso Central Point



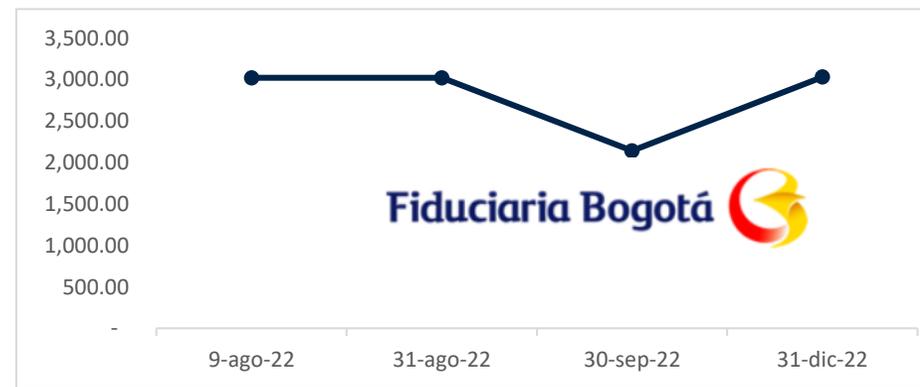
### Fideicomiso Kala Kelita



### Fideicomiso Calle 92



### Fideicomiso Galaxi II



# Activos y Pasivos

Cifras expresadas en millones de pesos

Cuentas Por Cobrar	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
Canon de Arrendamiento	2,124.02	1,605.97
Capitalizadora Bolivar	0.00	1,000.00
Anticipo de Contratos	521.62	1,575.00
Fiducolombia Anticipo P.A Central Point 2 y 3	806.14	0.00
Retencion de IVA - Recaudo de Arrendamientos	243.04	226.54
Cuenta por cobrar por Retención en la fuente	7.11	0.00
Cuenta por Cobrar por Venta de Inversión	93,198.34	0.00
Cuenta por Cobrar Por impuesto predial Bancolombia	0.00	136.37
Diversos	0.13	0.23
<b>TOTAL</b>	<b>96,900.40</b>	<b>4,544.11</b>

## Detalle de la cuenta por cobrar Canon de Arrendamiento

Por Concepto	
Arrendamiento*	2,075.01
Administración*	29.91
Devolución Servicios	15.20
Devolución de Retenciones	3.90
Indemnización	0.00
<b>Total</b>	<b>2,124.02</b>



Por Antigüedad *	
Mayor a 360	473.76
Entre 180 y 360	501.82
Entre 90 y 180	149.09
Entre 30 y 90	456.97
Entre 0 y 30	523.28
<b>Total</b>	<b>2,104.92</b>

# Activos y Pasivos

Cifras expresadas en millones de pesos

Ingresos Anticipados	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
Corporación Financiera Internacional	86.51	82.55
Arquitectura y Concreto	24.95	0.00
Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento	85.01	81.32
Platzi S.A.S.	28.95	26.40
Guillermo Huertas & Asociados	4.20	0.00
Hocol SA	1.13	0.00
Everise Colombia	44.96	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>275.71</b>	<b>190.27</b>

Pasivos Diversos	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
Colombia Telecomunicaciones	0.27	0.27
Procter Gamble Colombia LTDA	9.36	1.09
Banco Davivienda S.A.	0.04	0.04
Grupo Kala S.A.S	0.20	0.00
Deloitte Asesores y Consultores	24.97	0.00
Varta	0.00	1.77
Bancolombia S.A.	0.56	0.00
Laboratorio Lorena Vejarano	0.00	3.91
Retención en Garantía	174.37	0.00
Cuenta po Pagar Por adquisición de inmueble Of 1804-5	344.49	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>554.26</b>	<b>7.08</b>

# Estados Financieros a 31 de diciembre de 2022

## FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS COMPARTIMENTO INMUEBLES I ESTADO DE RESULTADOS

Cifras Expresadas en Millones de Pesos

	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
<b>INGRESOS</b>	<b>262,647.80</b>	<b>103,236.28</b>
Ingresos financieros - Intereses	1,691.17	443.05
Valoración de Derechos Fiduciarios	24,928.16	4,811.92
Valoración CDT'S	0.00	28.06
Rendimientos FIC'S	701.28	0.00
Arrendamientos	66,054.96	61,382.67
UVR	99,406.75	35,354.51
Utilidad en venta de inversión	67,968.92	0.00
Otros	1,896.56	1,216.07
<b>GASTOS</b>	<b>83,527.90</b>	<b>26,507.12</b>
Intereses de crédito y obligaciones financieras	26,290.42	12,946.11
Intereses de Mora Obligaciones Financieras	0.00	0.31
Valoración CDT	128.99	0.00
Rendimientos Negativos FIC'S	0.00	6.54
Comisiones	4,028.95	2,738.56
Honorarios	627.04	182.22
Impuestos	6,005.26	5,351.68
Seguros	353.34	320.13
Mantenimiento y reparaciones	3,795.33	196.61
Actualización en Propiedad de Inversión	38,249.68	1,841.45
Diversos	4,048.89	2,923.51
<b>INCREMENTO DE LOS ACTIVOS NETO</b>	<b>179,119. 90</b>	<b>76,729.16</b>

# Estados Financieros a 31 de Diciembre de 2022

## Sin Valoraciones de Propiedades y UVR

### FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS COMPARTIMENTO INMUEBLES I ESTADO DE RESULTADOS

Cifras Expresadas en Millones de Pesos

	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
<b>INGRESOS</b>	<b>138,312.89</b>	<b>63,041.79</b>
Ingresos financieros - Intereses	1,691.17	443.05
Rendimientos FIC'S	701.28	0.00
Arrendamientos	66,054.96	61,382.67
Utilidad en venta de inversión	67,968.92	0.00
Otros	1,896.56	1,216.07
<b>GASTOS</b>	<b>45,149.21</b>	<b>24,665.66</b>
Intereses de crédito y obligaciones financieras	26,290.42	12,946.11
Intereses de Mora Obligaciones Financieras	0.00	0.31
Rendimientos Negativos FIC'S	0.00	6.54
Comisiones	4,028.95	2,738.56
Honorarios	627.04	182.22
Impuestos	6,005.26	5,351.68
Seguros	353.34	320.13
Mantenimiento y reparaciones	3,795.33	196.61
Diversos	4,048.89	2,923.51
<b>INCREMENTO DE LOS ACTIVOS NETO</b>	<b>93,163.68</b>	<b>38,376.13</b>

# Otros Ingresos y Gastos por Comisión

Cifras expresadas en millones de pesos

Otros Ingresos	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
Adecuaciones y bienes incorporados	811.24	448.23
Ingresos por finalización de Cédula de Capitalización	15.86	3.26
Devolución Seguros y GMF	0.00	114.83
Administraciones	651.41	641.50
Otros Ingresos por Mora	9.30	0.00
Indemnizaciones	286.14	0.00
Devolución Promoambiental	117.08	0.00
Diversos	5.53	8.25
<b>TOTAL</b>	<b>1,896.56</b>	<b>1,216.07</b>

Gasto por Comisiones	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
Otras Comisiones	102.70	100.69
Comisión servicios bancarios	2.08	4.34
Comisión sociedad fiduciaria	445.09	453.07
Comisión gestor profesional	3,479.08	2,180.46
<b>TOTAL</b>	<b>4,028.95</b>	<b>2,738.56</b>

# Honorarios - Gastos Diversos

Cifras expresadas en millones de pesos

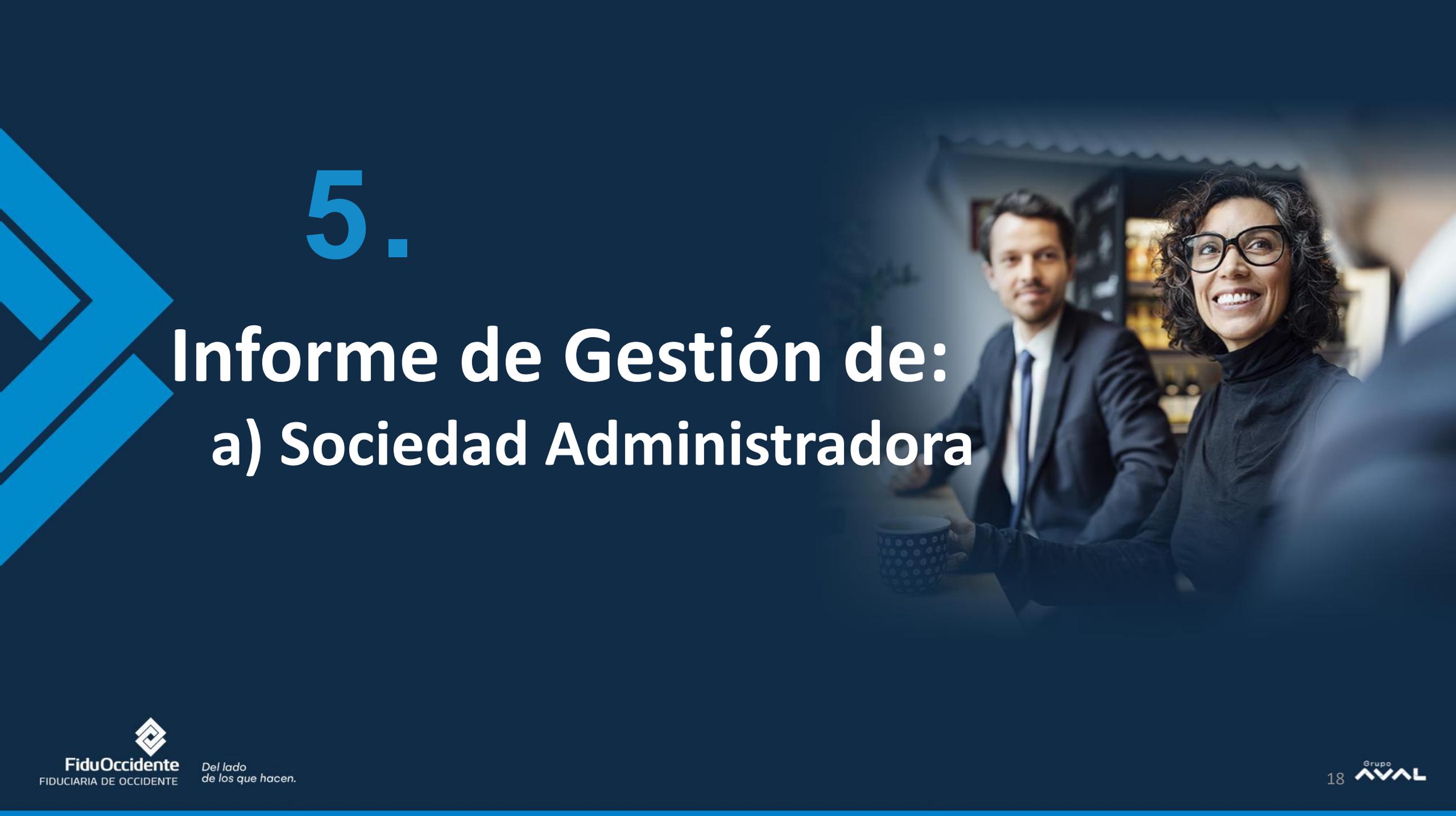
Gasto por Honorarios	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
Revisoría Fiscal	47.65	45.54
Servicio de Corretaje	396.72	63.26
Asesoría Legal - Estudios de Títulos	112.52	12.49
Servicio de Avalúos sobre los inmuebles del FCP	70.15	60.93
<b>TOTAL</b>	<b>627.04</b>	<b>182.22</b>

Gastos Diversos	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
Custodia de Títulos Valores	113.82	93.61
Arrendamiento Mobiliarios, planta eléctrica otros	246.46	177.76
Anulación Facturas periodos anteriores	172.70	19.57
Seguridad Privada	109.79	96.06
Servicio de Aseo	93.48	76.68
Gastos de Administración	2,125.47	2,196.07
Publicidad	11.38	2.00
Gastos Legales	922.28	35.28
Afiliaciones	131.34	120.79
Servicios Públicos	122.17	105.69
<b>TOTAL</b>	<b>4,048.89</b>	<b>2,923.51</b>

# Gastos Diversos

Cifras expresadas en millones de pesos

Gastos de Administración	Diciembre de 2022	Diciembre de 2021
Edificio Citibank	124.66	299.63
Edificio Carrera Séptima	109.04	214.78
Centro Comercial Andino	73.98	70.02
Copropiedad Zona Franca Bogotá	225.34	191.99
Teleport Business Park	0.00	40.75
Edificio Avenida Chile Propiedad Horizontal	494.70	517.70
Edificio 100 Street	466.26	392.98
Edificio Torre Samsung	68.52	16.70
Edificio Torre Proksol	18.68	0.00
Edificio Torres Unidad 2	0.00	27.21
Edificio OBC	4.71	0.00
Centro Empresarial Central Point P.H.	533.19	424.31
Parque Industrial San Diego	6.39	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>2,125.47</b>	<b>2,196.07</b>

A woman with glasses and a man in a suit are in a kitchen setting. The woman is smiling and holding a blue cup with white polka dots. The man is standing behind her, looking towards the camera. The background shows a kitchen with shelves and a window.

5.

# Informe de Gestión de:

## a) Sociedad Administradora



# Información General del FCP Igneous Compartimento Inmuebles I

## Duración

20 años

## Inicio de Operaciones

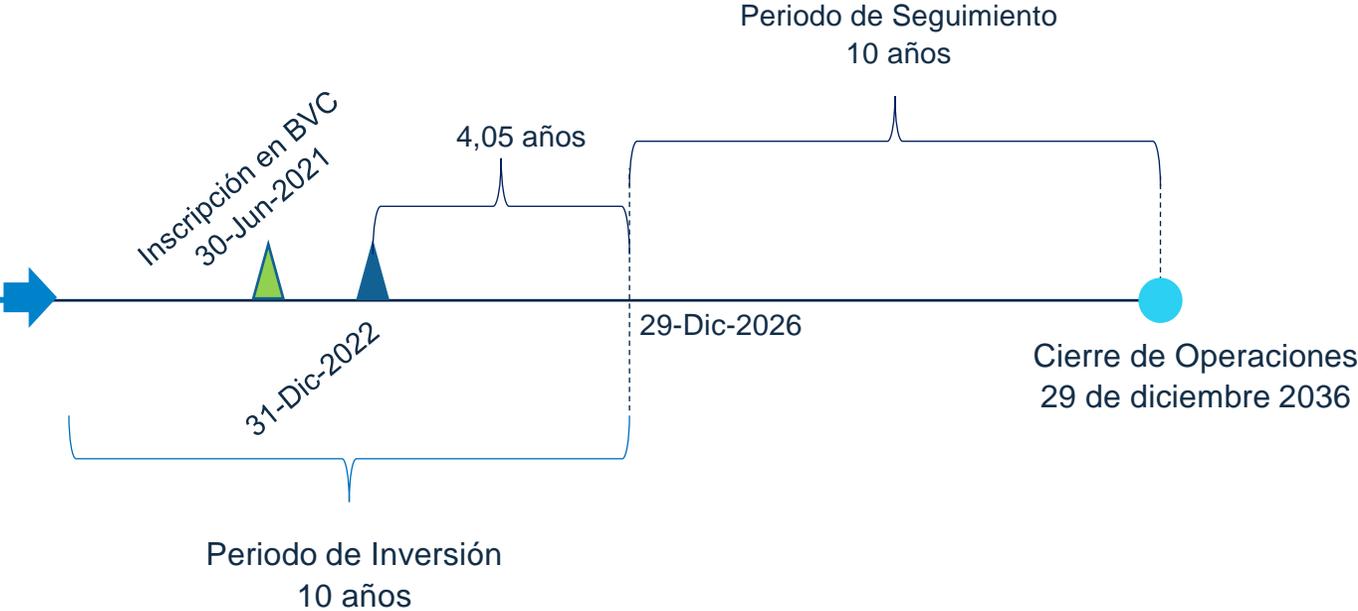
29 de Diciembre de 2016

## Periodo de Inversión

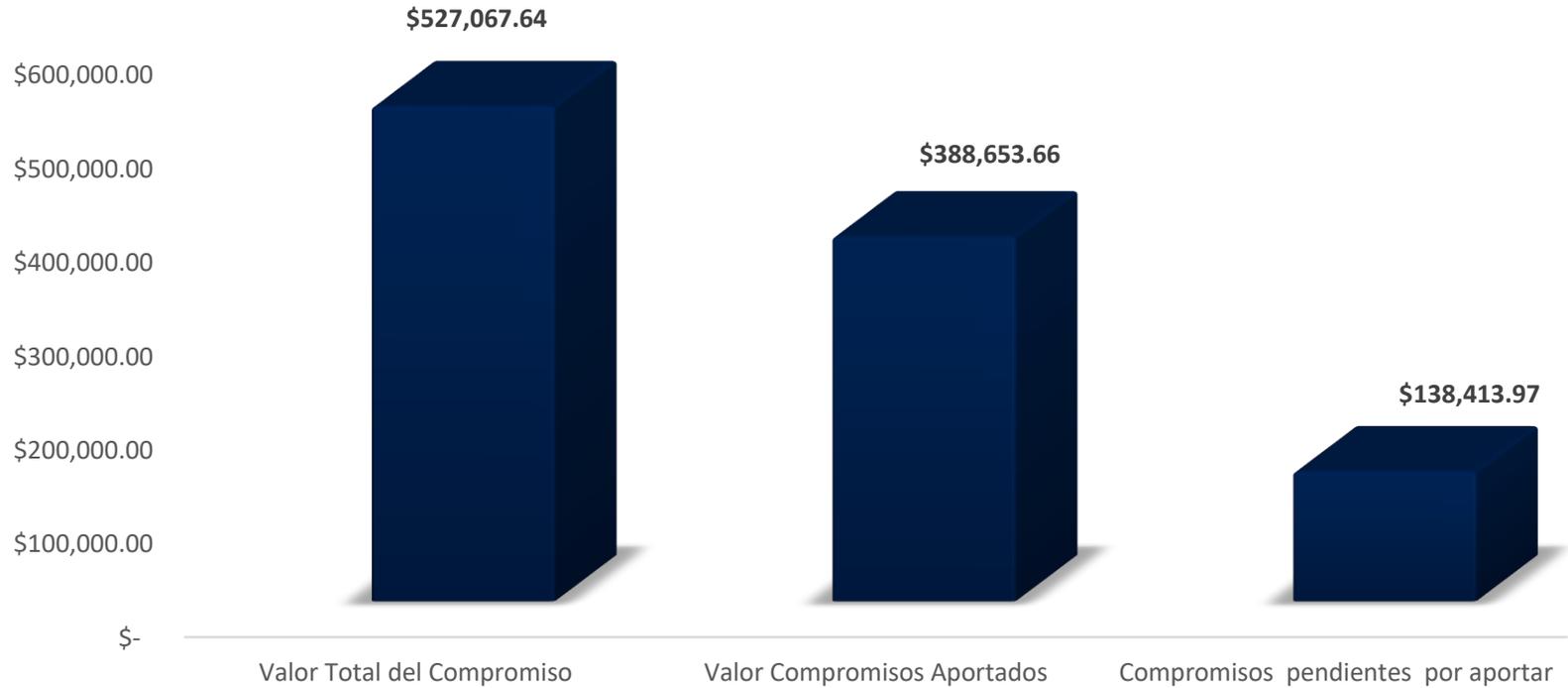
10 años o la inversión del 100%  
de los Compromisos de Inversión

## Monto de aportes

Mínimo COP 5 mil millones  
Máximo COP 800 mil millones



# Llamados a Capital y Redenciones Anticipadas

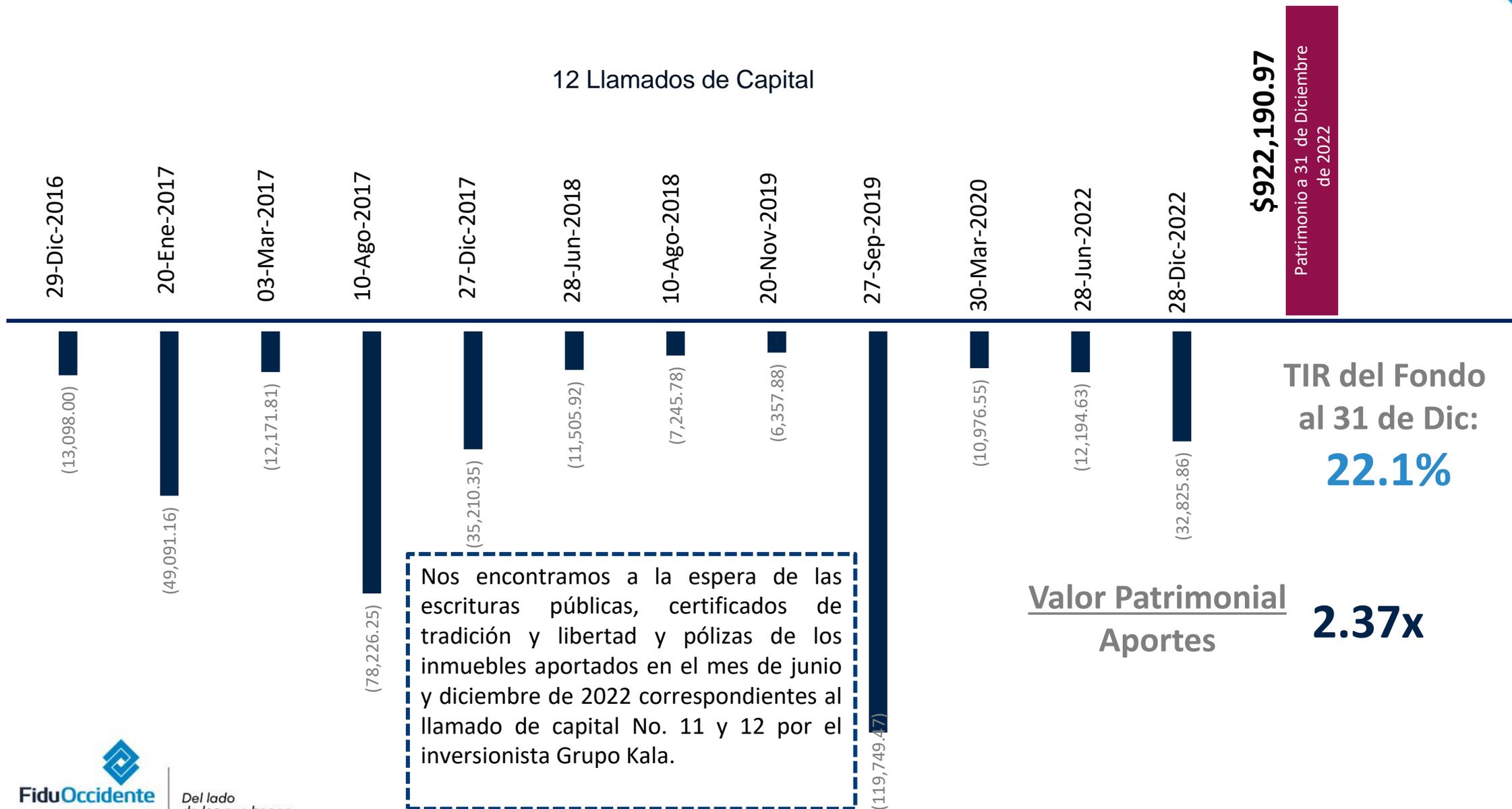


El FCP Igneous Compartimento Inmuebles I ha llamado el 73,74%, sin que a la fecha se hayan realizado redenciones anticipadas de los compromisos de inversión suscritos.

En Diciembre de 2022 fue efectuado el último llamado de capital.

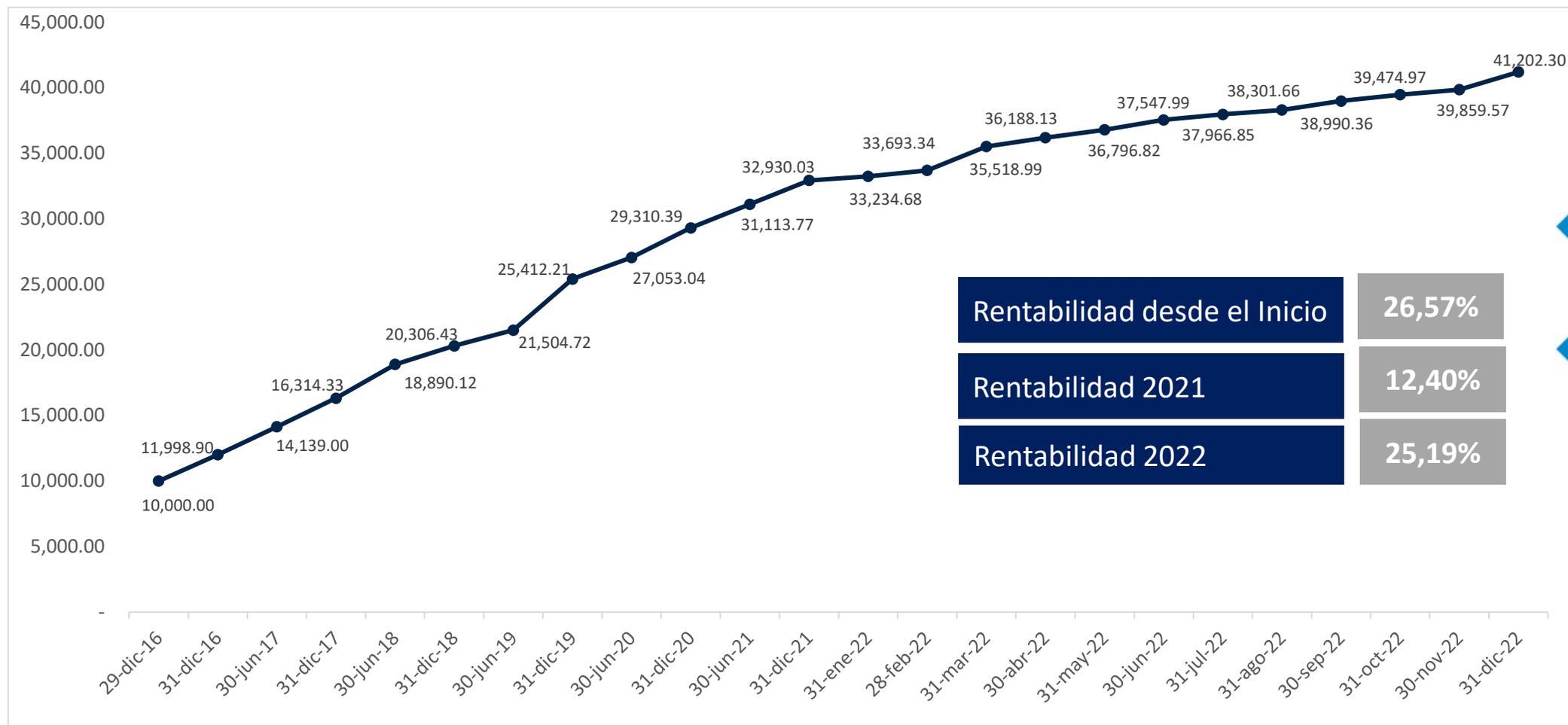
# Solicitudes de Capital y TIR del Compartimento

12 Llamados de Capital



# Desempeño del Valor de la Unidad

Cifras expresadas en pesos colombianos

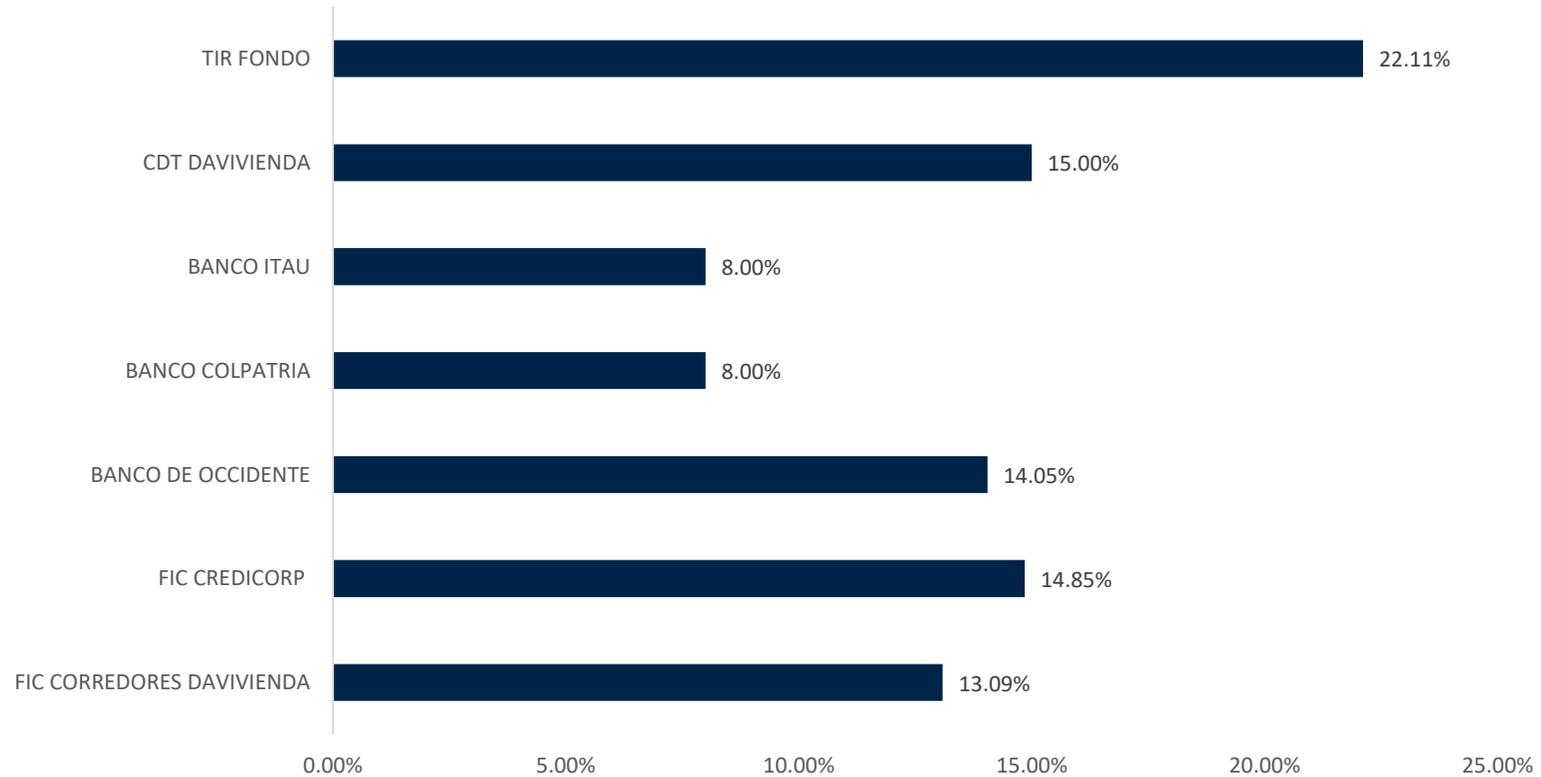


Cifras expresadas en millones de pesos colombianos

# Tasas cuentas de ahorro - FIC

Tasa Efectiva Anual

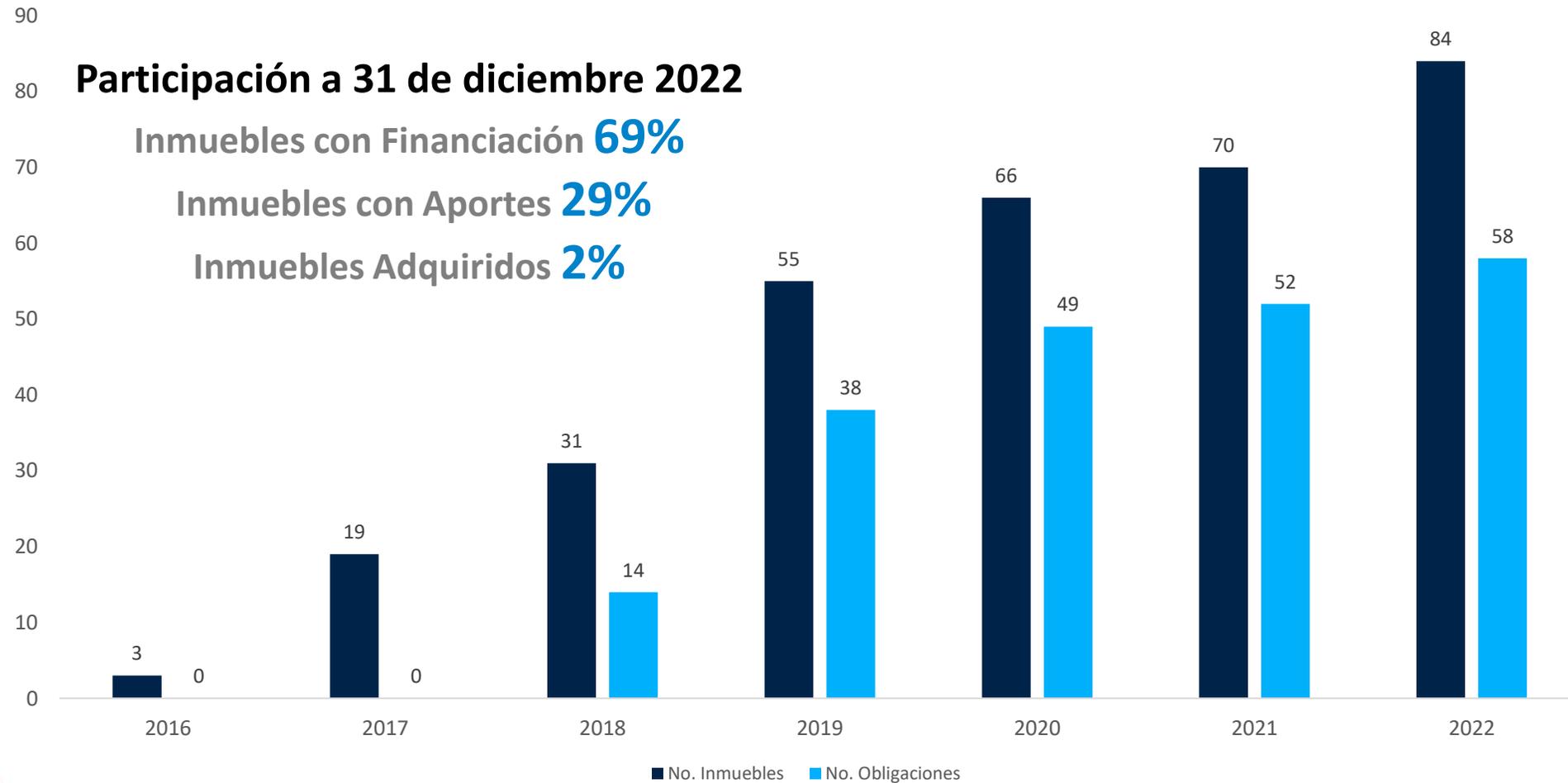
Los recursos en efectivo están en bancos con calificación AAA de acuerdo a la siguiente distribución:



# Activos y Pasivos

Cifras expresadas en millones de pesos

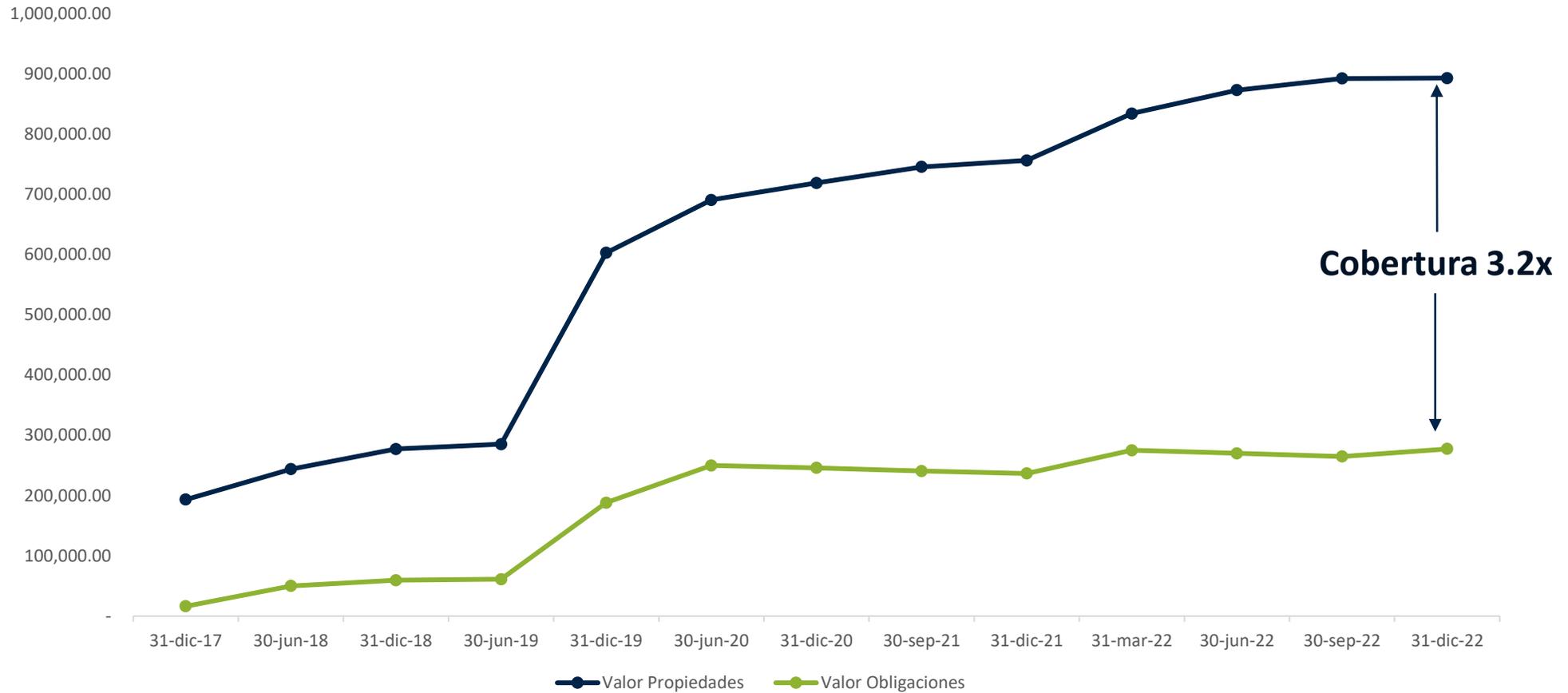
## Evolución de Cantidad de Obligaciones Financieras e Inmuebles



# Activos y Pasivos

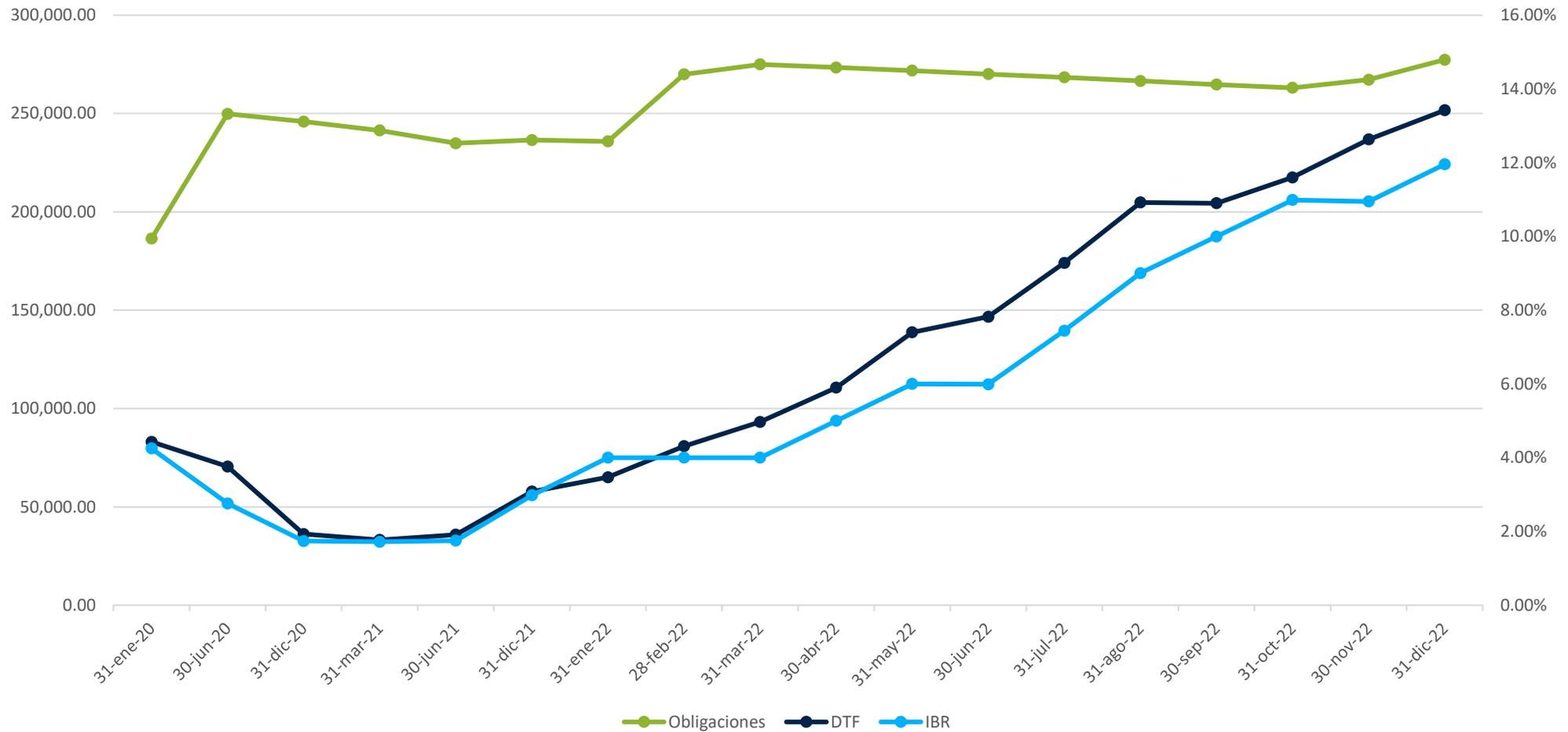
Cifras expresadas en millones de pesos

## Evolución de Obligaciones Financieras e Inmuebles



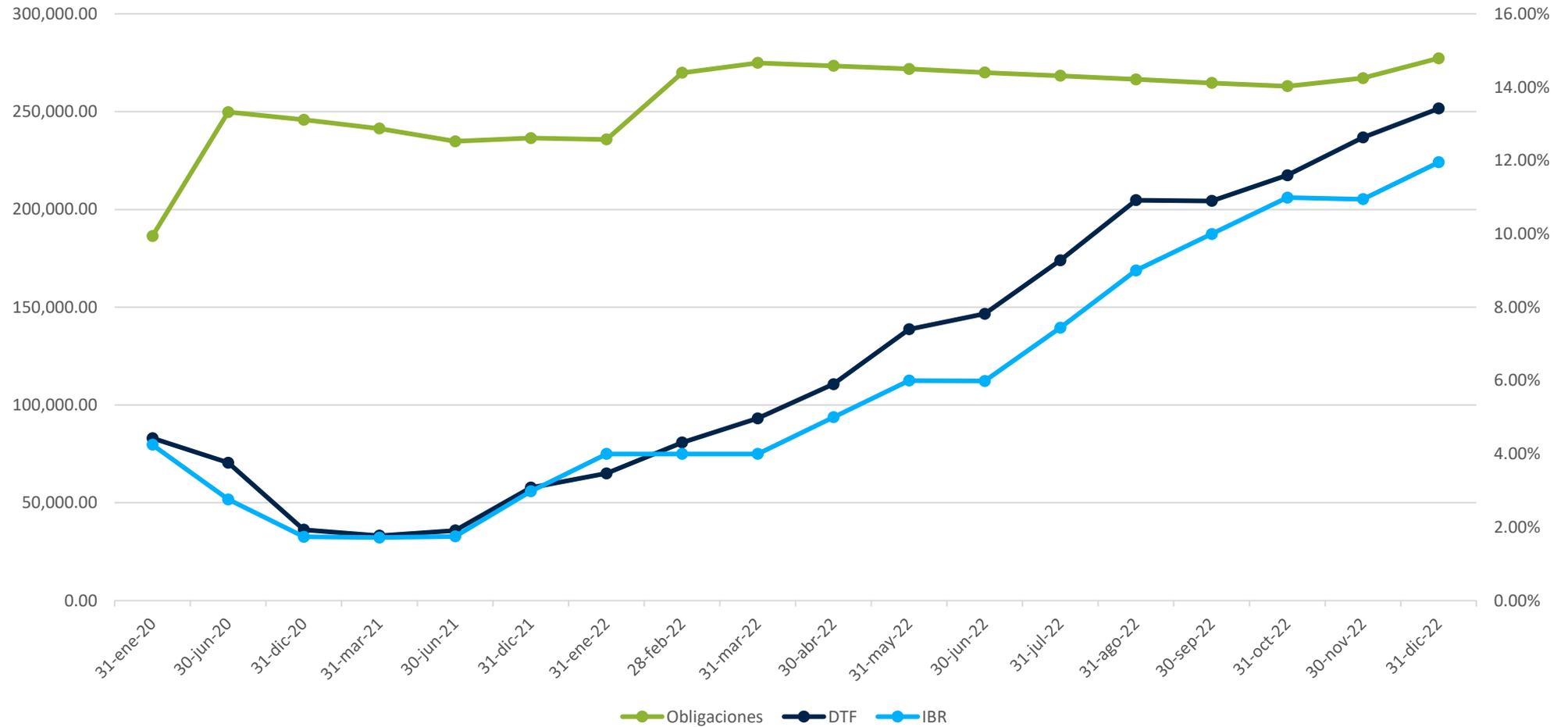
# Valor Obligaciones - Comportamiento DTF - IBR

Cifras expresadas en millones de pesos



# Valor Obligaciones - Comportamiento DTF - IBR

Cifras expresadas en millones de pesos



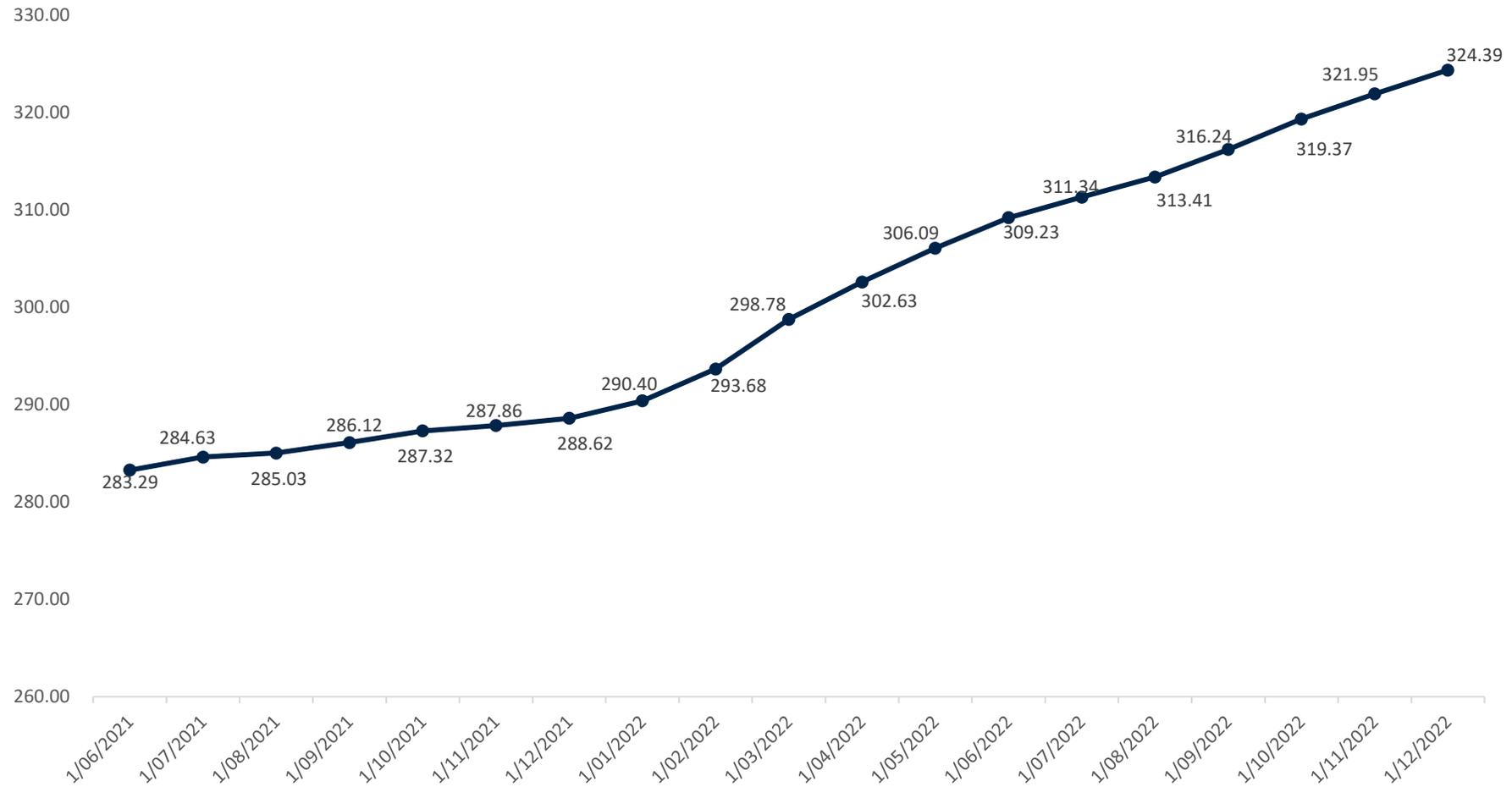
# Valor Histórico del Fondo

Cifras expresadas en pesos colombianos



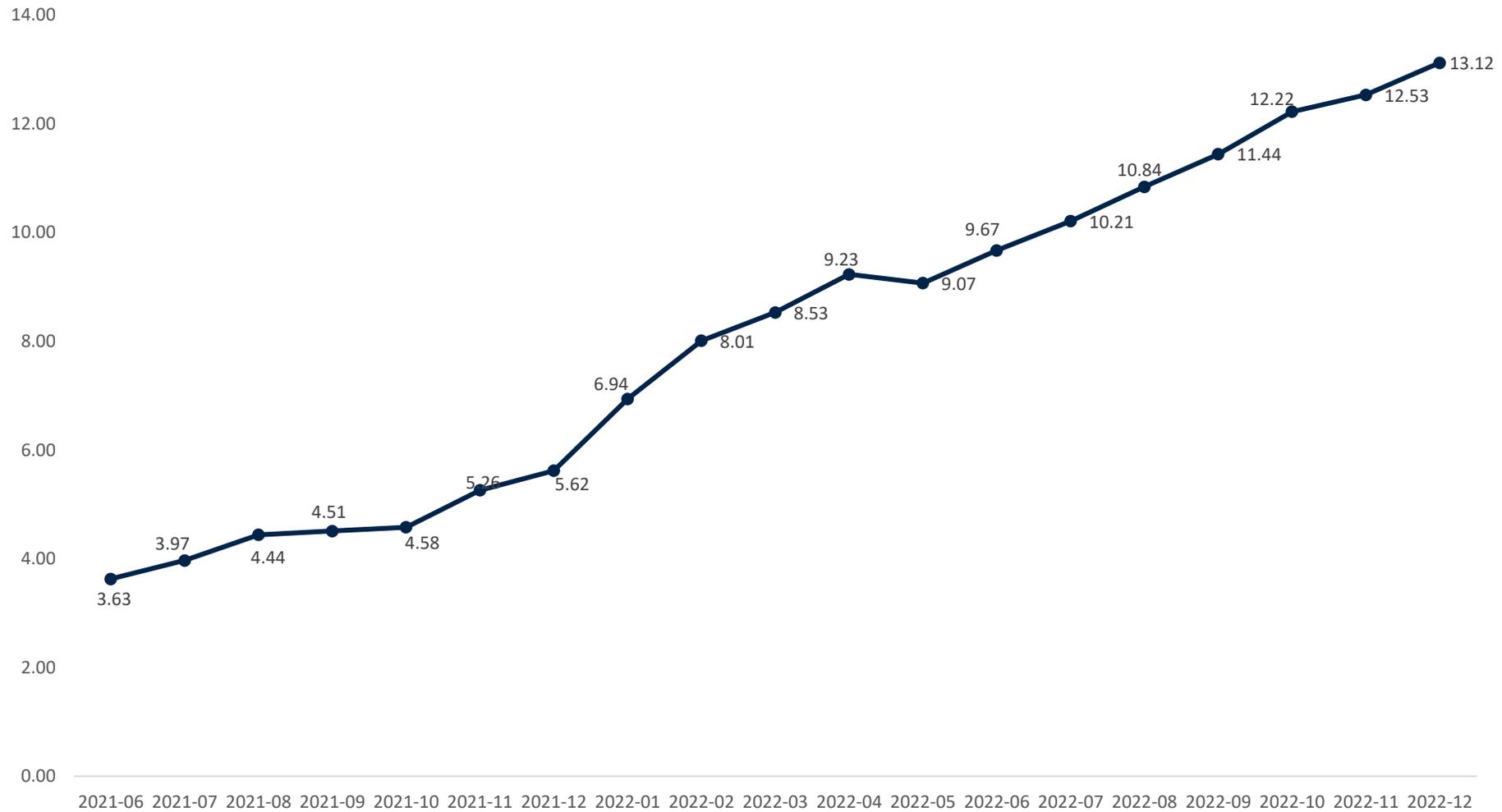
# Comportamiento UVR

Cifras expresadas en millones de pesos



# Comportamiento IPC Anual

Cifras expresadas en millones de pesos



## Información del Compartimento:

- En reunión sostenida con la Bolsa de Valores, el gestor explico los motivos financieros y económicos por los cuales no considera apropiado hacer una emisión en el mercado de valores.
- Está pendiente por definir con el Gestor Profesional el proceso de cesión como aporte de los contratos de arrendamiento de los inmuebles que esta financiados con leasing operativo.
- La sociedad administradora no ha identificado conflictos de interés que deban ser revelados en el comité.
- La sociedad administradora no tiene conocimiento de algún evento que pudiera comprometer la sostenibilidad o viabilidad del Compartimento o tener incidencia material sobre el estado del mismo.

# 5

## Informe de Gestión de: b) Gestor Profesional



# 5

## Informe de Gestión de: c) Comité de Inversiones



# 5

## Informe de Gestión de: c) Comité de Vigilancia





6

# Proposiciones o Varios.



# Información adicional

Cualquier diferencia, favor comunicarla a la Revisoría Fiscal KPMG LTDA – Vivian Rodriguez al correo electrónico [vivianrodriguez@kpmg.com](mailto:vivianrodriguez@kpmg.com).

## ADVERTENCIA:

Las obligaciones de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen su portafolio.



# Gracias.

