



# Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

Compartimento Inmuebles I

Rendición de Cuentas – Primer Trimestre de 2022



**Fiduoccidente**  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

## Contenido

1. Información General.....	4
2. Aspectos Generales de la Economía.....	5
3. Objetivo de Inversión del Fondo y Política de Inversión del Compartimento .....	9
3.1 Objetivo de Inversión del Fondo.....	9
3.2 Política de Inversión del Compartimento .....	9
4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento.....	10
4.1 Riesgos Asociados al Fondo .....	10
4.2 Riesgos Asociados al Compartimento.....	17
5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital.....	18
5.1. Compromisos de Inversión .....	18
5.2. Llamados a Capital .....	18
6. Valor de la Unidad y TIR y Múltiplo de Inversión .....	18
7. Composición del Portafolio.....	20
7.1. Efectivo (Cuentas de Ahorro).....	20
7.2. Fondo de Inversión Colectiva.....	21
7.3. Derechos Fiduciarios.....	21
7.4. Cuentas por Cobrar y Anticipos .....	23
7.5. Bienes Inmuebles.....	24
7.6. Contratos de Leasing.....	29
8. Pólizas.....	31
9. Estados Financieros.....	34
10. Gastos del Compartimento .....	34
11. Reuniones celebradas durante el primer trimestre del año 2022 .....	36
11.1 Asamblea Ordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I.....	36
11.2 Comité de Inversiones.....	37
11.3 Comité de Vigilancia.....	37
12. Redenciones .....	37
13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.....	38
14. Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo – Compartimento.....	38

15. Informe del Gestor Profesional.....	38
16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento.....	38
17. Última versión del Reglamento y/o Adenda.....	38
18. Gestión de Riesgo Operativo.....	38
19. Unidad de Atención Al Consumidor Financiero.....	39
20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado.....	39
21. Seguridad de la Información.....	40
22. Advertencia.....	40
23. Información Contacto Revisor Fiscal.....	41
24. Información SARLAFT.....	41
25. Anexos.....	42
I. Estado de Cuentas con corte a 31 de marzo de 2022.....	42
II. Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2022.....	42
III. Notas a los Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2022.....	42
IV. Informe Comité de Inversión.....	42
V. Informe del Gestor Profesional.....	42
VI. Matriz de Obligaciones.....	42

## 1. Información General.

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
<b>KENTAUROS S.A.S.</b>	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

FCP IGNEOUS	
<b>MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES</b>	<b>Miembro Principal</b>
	Pedro Alberto Casas Castillo Angela María Echeverry Fernando Jaramillo Mutis

FCP IGNEOUS	
<b>MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA</b>	<b>Miembro Principal</b>
	Hugo Alejandro Morales Martha Lucía Cantor Jorge Luis Orjuela

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-.

## 2. Aspectos Generales de la Economía.

### ENTORNO INTERNACIONAL

Durante los primeros dos meses del 2022 la atención del mercado estuvo centrada en las expectativas de cambios de política monetaria por parte de los principales Bancos Centrales, así como a los datos macroeconómicos que sustenten estos movimientos. Adicionalmente, la evolución de Covid-19 y un posible conflicto en Europa del Este preocupa a los inversionistas internacionales, en medio de un proceso de recuperación económica.

En el caso de la Reserva Federal Estadounidense (FED), la entidad explicó en su reunión de enero que como consecuencia de que la inflación se encuentra muy por encima del objetivo del 2% (7% a/a en diciembre) y el mercado laboral es fuerte, el Comité espera que “pronto sea apropiado” elevar los niveles de tasas de interés, en línea con las expectativas del mercado. Adicionalmente, de acuerdo con la rueda de prensa del presidente de la FED, Jerome Powell, dichos factores sumados a un fuerte crecimiento de la economía estadounidense brindan un mayor espacio para incrementar la tasa de interés sin afectar la recuperación económica y del mercado laboral. Esto reveló un tono aún más Hawkish por parte de la entidad (propenso a subir tasas de interés).

Dichos comentarios fueron respaldados el 27 de enero, cuando se conoció que la economía estadounidense creció 6.9% t/t anualizado en el 4T2021, por encima de lo estimado por el mercado (5.5% t/t anualizado), a pesar de que el aumento de casos por la variante Ómicron acentuara los problemas en las cadenas de suministros.

Bajo este escenario el bono del Tesoro estadounidense a 10 años se ha desvalorizado cerca de 48pbs en lo corrido del año hasta el 18 de febrero y alcanzó su nivel más alto (2.062%) desde julio del 2019. En cuanto a la inflación en Estados Unidos, esta creció 0.6% m/m en enero, 10pbs por encima de lo esperado por el mercado (0.5% m/m) y en el mismo nivel de diciembre (0.6% m/m). En términos anuales la inflación aumentó 50pbs en enero, del 7% a/a observado en diciembre al 7.5% a/a, alcanzando su nivel más alto desde febrero de 1982 y situándose por encima de lo esperado por el mercado (7.3% a/a).

El resultado de enero revela que los precios continúan aumentando incluso a un ritmo más rápido de lo esperado por el mercado, lo que genera una mayor presión para que la FED incremente su tasa de interés con el fin de contener las expectativas de inflación. Luego de la noticia, el mercado prevé 6 incrementos de tasas de interés en el año hasta el 1.75% aproximadamente, incorporando incrementos de al menos 50pbs en la reunión de marzo.

Respecto al mercado laboral, este continúa recuperándose con una tasa de desempleo en 4.0% a/a para enero. Adicionalmente se crearon 467K nóminas no agrícolas, por encima de lo esperado por el mercado (150K), y a pesar del incremento de casos de Covid-19 en enero. Esto sugiere que el mercado laboral ha mantenido el impulso suficiente para justificar una reducción en el estímulo monetario otorgado por la Reserva Federal (FED).

En cuanto al Banco Central Europeo (BCE), este confirmó que reduciría el ritmo de compra de bonos en el 1T2022 del Programa de Compra de Emergencia Pandémica (PEPP) y que finalizará en marzo del 2022. No obstante, para facilitar la transición, el incrementará las adquisiciones del programa de compras de activos (APP) en el 2T2022 a €40B, posteriormente las reduciría gradualmente a €20B en el 4T2022.

A diferencia de las reuniones pasadas el BCE reconoció que es probable que la inflación permanecería elevada durante más tiempo de lo esperado anteriormente, luego de que el dato de inflación de enero salió en 5.1% a/a, su nivel más alto en la historia de la serie, y sorprendió frente a lo esperado por el mercado (4.4% a/a).

Así mismo, se mostró más data dependiente a factores como la inflación en el mediano plazo y a la recuperación del mercado laboral, para poder llegar a tomar decisiones sobre movimientos alcistas en las tasas de interés. Lo que contrasta con los comentarios de las reuniones pasadas en las cuales se negaba a la posibilidad de un aumento de tasas de interés en el año.

Por otro lado, el mercado ha monitoreado de cerca la posible invasión rusa en Ucrania durante los últimos meses, luego de que en diciembre del 2021 Moscú movilizó más de 100,000 soldados a las fronteras del este y sur de Ucrania, la mayor acumulación de tropas en 7 años. Dicha acción alertó a los países vecinos, los aliados de Occidente y a la Organización del Tratado del Atlántico Norte (OTAN) y en respuesta el ejército estadounidense colocó en alerta a 8,500 soldados para que estén listos para desplegarse en Europa y ordenó el cierre de su embajada en Kiev, la capital de Ucrania, y la reubicación del personal en la ciudad de Lviv. Además, varios otros países, incluidos los Países Bajos, Australia, Japón y el Reino Unido, también pidieron a sus ciudadanos que abandonen el país.

Bajo este escenario, el índice de Volatilidad VIX subió cerca de 54% en lo corrido del trimestre, alcanzando niveles por encima de los 30pts. Así mismo, las bolsas estadounidenses cayeron 0.8% y las europeas 1%.

En cuanto a los precios del petróleo estos se valorizaron cerca de un 18% en promedio durante enero y en los primeros 16 días de febrero acumulan una ganancia adicional de 2%, alcanzando niveles no vistos desde el 2014 para la referencia WTI (\$US 95.82) y el Brent (\$US 96.78). Esto fue explicado principalmente por las tensiones geopolíticas en Europa del Este, una tormenta invernal en Estados Unidos (Texas) y la continuidad en los acuerdos de producción por parte de la OPEP+ y a la reducción de inventarios en Estados Unidos.

Por otro lado, los casos de Covid-19 a nivel global aumentaron en promedio un 57% m/m en diciembre y 189% en enero, hasta su punto más alto en la historia de la pandemia, como consecuencia del incremento de casos de la variante Ómicron alrededor del mundo. El comportamiento de enero fue impulsado por Oceanía (+1,270%), Suramérica (+575%) y Norteamérica (+264%).

Lo que se conoce de la variante Ómicron evidencia que es más contagiosa pero menos letal, lo que, sumado al proceso de vacunación, refleja que, a pesar del incremento de contagios de enero, el número de muertes no se aumenta en la misma proporción que lo hizo en los anteriores picos del virus.

Por su parte en febrero los casos de Covid-19 a nivel global han caído 16% frente a ene-22, impulsado por América del norte (-66%), Oceanía (-61%), África (-53%) y Sudamérica (-12%). Por su parte, los casos continúan aumentando en Asia (+17%) y Europa (+4%).

## ENTORNO LOCAL

### Tasa Banco de la República

En su reunión de enero la Junta Directiva del Banco de la República (JDBR) decidió por mayoría aumentar la tasa de interés en 100pbs, desde el 3% observado en diciembre hasta el 4.00% con 5 votos a favor. Los 2 miembros restantes consideraron oportuno un incremento de 75pbs hasta el 3.75%. La JDBR tomó en consideración los siguientes elementos:

- i. La inflación total continuó con su tendencia alcista, registrando en diciembre una variación de 0.73% m/m, 30pbs por encima de lo proyectado por la entidad, y 5.62% a/a. Este resultado llevó a una revisión al alza del pronóstico para el cierre del 2022 desde el 3.7% a/a hasta el 4.3% a/a y para el cierre 2023 proyecta 3.4% a/a.
- ii. El Indicador de Seguimiento de la Economía (ISE) para noviembre reveló que la economía continúa expandiéndose (9.6% a/a).
- iii. El déficit de cuenta corriente alcanzaría el 5.7% del PIB en el 2021, y en el 2022 se ubicaría en el 4.9% del PIB.
- iv. La entidad reitera su compromiso con la meta de inflación de 3% a/a y seguirá tomando decisiones para asegurar la convergencia hacia dicha meta.

### Inflación

Seguido a esto se conoció que la inflación de enero fue 1.67% m/m, 56pbs por encima de lo esperado por el mercado (1.11% m/m) y 126pbs superior al dato observado en el mismo periodo de 2021 (0.41% m/m). Así, la variación anual ascendió hasta el 6.94% desde el 5.62% observado en diciembre, alcanzando su nivel más alto desde diciembre de 2016 (5.75%).

La inflación básica, es decir, aquella que excluye los alimentos y la energía, creció 1.20% m/m en enero, 100pbs por encima de lo observado en el mismo periodo de 2021 (0.20% m/m). De esta manera, la variación anual ascendió del 2.84% observado en octubre al 3.84%.

El área de investigaciones económicas del Banco de Occidente estima que la inflación continuaría al alza en el 1T2022 hasta niveles cercanos al 8%, debido a la presión en los alimentos, ajustes en los precios del transporte urbano, combustible y arriendo, encarecimiento de los bienes importados dado el nivel del tipo de cambio. En el 2T2022 iniciaría la corrección de la inflación debido a una alta base estadística con relación al 2021 y una solución gradual en los problemas de las cadenas de suministro, de tal forma que cierre el 2022 en niveles cercanos al 6.23% y regresaría al rango objetivo de BanRep en diciembre de 2023 (3.81%).

Este escenario de inflación se asemeja al observado en el 2016 cuando la inflación alcanzó el 8,97%, por lo tanto, el BanRep continuaría aumentando las tasas de interés en el 1S2022 al menos hasta el 7%, posteriormente se mantendría estos niveles mientras se da la transmisión de tasas a la economía, esto puede tardar de 9-12 meses. En el 2023, una vez se reduzcan los riesgos de la pandemia y la inflación continúe con la trayectoria bajista, el BanRep reduciría gradualmente la tasa de interés en 25pbs hasta el 5% y en el 2024 hasta el 4,50%.

### **Crecimiento**

Adicionalmente la economía creció 4.3% t/t en el 4T2021, continuando la trayectoria alcista que inició en el 3T2021 (6.1% t/t) después de los problemas sociopolíticos observados en el 2T2021 (-3.2% t/t) a raíz del Paro Nacional. En términos anuales, la actividad aumentó 10.8% en este periodo.

En el 2021, el PIB aumentó 10.6% a/a, por encima de lo esperado por el mercado (9.81% a/a). Adicionalmente, se observó un crecimiento del 2.8% respecto a los niveles pre-pandemia (2019), evidenciando la recuperación de la economía tras el choque del Covid-19 en el 2020 (-7.0% a/a).

El área de investigaciones económicas del Banco de Occidente estima que la formación bruta de capital impulsará el crecimiento de la economía en el 2022, incluso superaría los niveles pre-pandemia. Adicionalmente, el consumo de los hogares seguirá aportando a la dinámica de la economía, en la medida en que el mercado laboral se seguirá recuperando.

### **Tasa de cambio**

En enero el par USDCOP se negoció entre \$3,922.5 y \$4,105.5, con una volatilidad de \$183. Esto, a medida que el mercado prevé menos afectaciones futuras por parte de la variante Ómicron.

En los primeros 16 días de febrero el par USDCOP operó en un rango lateral, entre \$3,898 y \$3,983, con una volatilidad de \$85. El volumen promedio de negociación fue de \$US 1.16B, por encima del promedio del 2021 (\$US 1.01B). Este comportamiento ocurre a medida que el BanRep incrementa su tasa de interés, y se tiene una perspectiva de ingresos de dólares producto de las Ofertas Públicas de Adquisición del Grupo Gilinski para comprar el Grupo Sura y Nutresa, lo que podría generar presiones bajistas en el par.

## Riesgos

- La materialización del conflicto entre Rusia y Occidente ante una invasión rusa en Ucrania. Esto podría llegar a ocasionar una guerra entre potencia y limitar la producción de materias primas por parte de Rusia y Europa, como el gas y el carbón, acrecentando los problemas inflacionarios a nivel global.
- Que la normalización monetaria en los principales Bancos Centrales, como la Fed y el BCE, ocurra más rápido de lo esperado. Lo cual presionaría a Colombia a incrementar tasas de interés a una mayor velocidad, a medida que el mercado laboral se recupera de manera más lenta.
- El periodo electoral en Colombia podría traer ventas de volatilidades que motiven a la desvalorización del peso colombiano frente a la incertidumbre electoral. Así mismo, existe el riesgo de una desestabilización sociopolítica, como lo que se vivió a mediados del 2021 con el Paro Nacional, producto de manifestaciones contra el nuevo gobierno

## 3. Objetivo de Inversión del Fondo y Política de Inversión del Compartimento

### 3.1 Objetivo de Inversión del Fondo

El propósito de este Fondo es procurar la apreciación de capital a largo plazo mediante la Inversión en: Activos de Naturaleza Inmobiliaria y Proyectos Inmobiliarios.

Para lograr dicho objetivo la forma de adquisición de los activos o la participación en Proyectos Inmobiliarios se podrá realizar a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permitan realizar la inversión, incluyendo, pero sin limitarse a: derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.

Igualmente, el Fondo podrá celebrar contratos sobre los activos o 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.

### 3.2 Política de Inversión del Compartimento

El Fondo efectuará sus Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria, bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:

(a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:

Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies;

Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto;  
Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales;  
Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles;  
Usos hoteleros  
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;  
Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos;  
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) Fondos de Inversión en el Exterior.
- (f) 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.
- (g) 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.
- (h) Contratos de arriendo inmobiliarios. La definición de las condiciones financieras para registrar este tipo de contratos estará a cargo del comité de inversiones.

## 4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento

### 4.1 Riesgos Asociados al Fondo

Los principales riesgos asociados a las inversiones del Fondo son los siguientes:

#### **Riesgos inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión:**

##### **Riesgo macroeconómico:**

Definición: Es la posibilidad de obtener desvalorizaciones y/o pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte un Compartimento debido al el desempeño negativo de algunas variables macroeconómicas como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio,

desempleo y, entre otras, sobre las cuales ni la Sociedad Administradora, ni el Gestor Profesional, tienen control.

Administración: Este riesgo será administrado por el Gestor Profesional (sin perjuicio que el efecto sea asumido por el Inversionista).

Mitigación: Adoptando políticas de diversificación de activos y/o sectores y realizando seguimiento periódico del desempeño de las inversiones, en cabeza del Comité de Inversiones, que pueda recomendar mecanismos y/o estrategias que propendan por aliviar el posible impacto de movimientos en variables macroeconómicas en los activos del fondo.

Impacto: Si se llegare a materializar este riesgo, podrá impactar la rentabilidad de las inversiones del Fondo y, por lo tanto, la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: La probabilidad de materialización de este riesgo es: Mayor – Poco probable. La materialización de este riesgo podría tener impactos, materiales de valor significativos para los Inversionistas, sin embargo se considera que su materialización es poco probable en la medida que el horizonte de tiempo del fondo es de largo plazo, lo que permite soportar variaciones que presente el ciclo económico en que el desempeño macroeconómico colombiano demostrado a partir de las respectivas cifras e indicadores económicos divulgados por los correspondientes organismos oficiales, es estable.

#### **Riesgo Jurídico:**

Definición: Es la posibilidad de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos que puedan afectar al Fondo o al Compartimento respectivo o a los Activos en los cuales invierta, debido a problemas con la tradición de los inmuebles, extinción de dominio, contingencias, litigios, cambios regulatorios y demás eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones.

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

Mitigación: Este riesgo se mitiga utilizando la asesoría de expertos según sea el tema y el país donde se realicen las inversiones siempre y cuando el Comité de Inversiones lo vea conveniente.

Impacto: Si se llegare a materializar este riesgo, impactará la rentabilidad de las Inversiones en las Empresas y/o Proyectos del Fondo y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: La valoración y probabilidad de materialización de este riesgo es: Improbable. La materialización de este riesgo podría tener impactos, materiales de valor significativos

para los Inversionistas, sin embargo, se considera que su materialización es improbable en la medida en que la normativa colombiana está definida, y no se han visto cambios sustanciales a la misma en materia relevante en los últimos años.

### **Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.**

**Definición:** Se refiere a la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir el Fondo por ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

**Administración:** Por la naturaleza de este riesgo le corresponde la Sociedad Administradora administrar este riesgo (sin perjuicio que el efecto sea asumido por el Inversionista).

**Mitigación:** la Sociedad Administradora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) mediante el cual evaluará y administrará la exposición del Fondo de Capital Privado Igneous al riesgo LA/FT. Por su parte, el Gestor Profesional debe ceñirse a las políticas establecidas en el Manual SARLAFT de la Sociedad Administradora y a los procedimientos establecidos para tal fin.

**Valoración y probabilidad:** La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de inversión del Fondo. Su calificación es: Menor - Improbable en razón a los mitigantes definidos para su administración.

### **Riesgo de liquidez:**

**Definición:** El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de cumplir las obligaciones de corto plazo, incluyendo las redenciones totales, parciales o anticipadas o la necesidad de liquidar un activo, incurriendo en una pérdida, por insuficiencia de recursos disponibles en la caja del Fondo.

**Administración:** Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional su administración (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

**Mitigación:** Se tendrán en cuenta las políticas de inversión y desinversión definidas en este reglamento para el caso de Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios, la característica cerrada del Fondo y el porcentaje en inversiones líquidas que el Fondo tendrá permanentemente.

**Impacto:** Si se llegare a materializar este riesgo, impactará la rentabilidad de las Inversiones en las Empresas y/o Proyectos del Fondo y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: Por la naturaleza de los Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios del Fondo, el mismo presenta un riesgo inherente Alto, debido a la dificultad de venta de este tipo de activos.

### **Riesgo cambiario**

Definición: El adelanto de inversiones en otros países conlleva la asunción del riesgo por las fluctuaciones que se presenten en las tasas de cambio, con lo cual el valor de las inversiones del Fondo puede verse afectado negativamente por efectos de la devaluación o revaluación que presente el peso colombiano frente a otras monedas.

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional su administración (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

Mitigación: Existen diferentes mecanismos de cobertura que se pueden utilizar para mitigar este riesgo, los cuales podrán utilizarse, previa recomendación del Comité de Inversiones al Gestor Profesional.

Impacto: Dichas fluctuaciones pueden llevar a la imposibilidad de continuar adelantando inversiones en determinado país, con lo cual se verá afectado el logro de los objetivos de inversión del Fondo.

Valoración y probabilidad: Teniendo en cuenta que el fondo podrá invertir en el exterior, el riesgo de tasa de cambio es Medio Alto.

### **Riesgos inherentes a los inmuebles y a los proyectos:**

#### **Riesgo de concentración:**

Definición: Es la probabilidad de obtener pérdidas por la concentración en un solo tipo de activo, zona geográfica, sectores económicos y/o contrapartes, entre otros.

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrarlo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

Mitigación: Como mecanismo de mitigación, el Gestor Profesional propenderá por la diversificación del portafolio de inversiones, dentro de los límites del presente Reglamento y atendiendo la política de inversión del mismo.

Impacto: Al estar concentradas las inversiones generará una mayor volatilidad en la rentabilidad de las inversiones del Fondo y en las Empresas y/o Proyectos, por lo tanto, afectará en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de Inversión y su calificación es: Moderado – Poco Probable.

**Desvalorización de las inversiones:**

Definición: Es la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo y de sus Compartimentos a nivel individual. Esta disminución puede surgir de la valoración del activo, por se, y/o de su capacidad para generar flujos futuros.

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrarlo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

Mitigación: Procedimientos establecidos para la selección de los activos del portafolio por parte del Gestor Profesional permite mitigar este riesgo.

Impacto: Ante la materialización de este riesgo se podrían ocasionar pérdidas o disminuciones en los ingresos del Fondo y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos de la construcción, la valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de Inversión y su calificación es: Moderado – Poco Probable.

**Vacancia o imposibilidad de venta:**

Definición: Son los ingresos dejados de percibir por falta de arriendo o venta del inmueble y que puede llevar a la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los Inversionistas del Compartimento respectivo con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento del inmueble que hace parte del portafolio del mismo.

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrarlo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista).

Mitigación: La adecuada selección de los inmuebles y proyectos, antecedida por un adecuado estudio de factibilidad y rentabilidad, permitirán al Comité de Inversiones analizar la situación y recomendar las acciones a seguir con el fin de minimizar las pérdidas.

Impacto: De materializarse se podría ocasionar un lucro cesante para el Fondo y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas bajo las cuales se pacten los contratos de arrendamiento y la rapidez con que se realicen las ventas de los proyectos. Su calificación es: Moderado – Poco Probable.

**Deterioro de los activos:**

Definición: Es el riesgo de gastos y/o pérdidas ocasionadas por hechos de fuerza mayor como terremotos, incendio, actos de terceros, entre otros, que pueden afectar negativamente el estado de los inmuebles y/o avance de los proyectos que hacen parte de un Compartimento.

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

Mitigación: El Gestor Profesional buscará la obtención de pólizas y seguros que cubran los activos del Fondo.

Impacto: La materialización de estos eventos podrían tener impactos significativos para los inversionistas y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: Dado que las Empresas y/o Proyectos objetivo deben tener altos estándares en la prevención de desastres, se califica éste riesgo como Medio.

**Riesgo de contraparte:**

Definición: Corresponden a las pérdidas derivadas del incumplimiento de los arrendatarios de los inmuebles, los adquirentes de los mismos, o de cualquier otro tercero que designe el Gestor Profesional en desarrollo de su objeto de inversión, que pueden ocasionar pérdidas para el Fondo y/o Compartimento.

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

Mitigación: El Gestor Profesional buscará la obtención de pólizas y seguros que cubran los contratos de arrendamiento y un análisis adecuado de las contrapartes.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas bajo las cuales se pacten los contratos de arrendamiento. Su calificación es: Moderado – Poco Probable.

### **Riesgos Constructivos:**

Definición: Son los riesgos de construcción inherentes al desarrollo de proyectos inmobiliarios, generados por factores técnicos, naturales, económicos o humanos.

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

Mitigación: Este riesgo se puede mitigar mediante una adecuada gestión de los proyectos, incluyendo figuras de interventoría.

Impacto: Impactará la rentabilidad de las inversiones del Fondo en Empresas y/o Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: Dado que las Empresas y/o Proyectos objetivo deben tener altos estándares en la prevención de estas contingencias, se califica éste riesgo como Medio.

### **Riesgo Regulatorio:**

Definición: Los Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios en los cuales se concentrarán las inversiones del Fondo, se desarrollan en sectores que por la importancia que revisten han sido, y se prevé que seguirán siendo, objeto de intensa regulación y supervisión gubernamental.

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

Mitigación: Para mitigar este riesgo en la evaluación de la respectiva inversión se tendrá en consideración el marco normativo aplicable y los cambios potenciales, así como la posibilidad y conveniencia de suscribir acuerdos de estabilidad jurídica.

Impacto: Impactará la rentabilidad de las inversiones del Fondo en Empresas y/o Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización se considera como Poco Probable, en razón a los mitigantes definidos para su administración.

### **Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:**

#### **Riesgo de mercado:**

**Definición:** El riesgo de mercado se entiende como la contingencia de pérdida por la variación en el valor de los activos a causa de movimientos adversos en las tasas de interés, cambios en el valor de índices de referencia o unidades de re-expresión o tasas de cambio.

**Administración:** Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista).

**Mitigación:** Este riesgo se mitiga invirtiendo las Inversiones Temporales en instrumentos financieros de corto plazo de acuerdo a lo establecido en este Reglamento

**Impacto:** Así, cuando el valor de un activo perteneciente al portafolio del Fondo decrece, por efecto de cualquiera de las variables mencionadas, el Fondo registrará una pérdida por efectos de riesgo de mercado. En caso contrario, cuando el valor del activo en el mercado se incrementa, el Fondo registrará una utilidad.

**Valoración y probabilidad:** La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización se considera como Poco Probable, en razón a los mitigantes definidos para su administración.

### **Riesgo de crédito**

**Definición:** Es el riesgo derivado del incumplimiento en el pago de las obligaciones por parte de un emisor o una contraparte en los vehículos a través de los cuales se administran las inversiones temporales.

**Administración:** Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).

**Mitigación:** Este riesgo se mitigará realizando las Inversiones Temporales en fondos de inversión colectivos calificados triple 'A' (AAA), en emisores con calificación mínima de doble 'A' más (AA+) y con las contrapartes aprobadas por la Sociedad Administradora para operar y en todo caso según determine el Comité de Inversiones correspondiente.

**Impacto:** Impactará la rentabilidad de las inversiones del Fondo en Empresas y/o Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

**Valoración y probabilidad:** La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los mitigantes definidos para su administración.

## **4.2 Riesgos Asociados al Compartimento**

Los mismos riesgos identificados para el Fondo aplican a las inversiones de cada Compartimento.

## 5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital

### 5.1. Compromisos de Inversión

Al 31 de marzo de 2022 el Fondo de Capital Privado Igneous – Compartimento Inmuebles I tiene suscritos Compromisos de Inversión cuyo valor asciende a la suma de \$ 524,514,938,000.

### 5.2. Llamados a Capital

En virtud de los Compromisos de Inversión y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional a 31 de marzo de 2022 hemos efectuado los siguientes llamados a capital:

Fecha de Llamado de Capital	Valor del Llamado de Capital*
23 de diciembre de 2016	\$ 13,098,000,000.00
3 de enero de 2017	\$ 49,091,159,268.00
28 de febrero de 2017	\$ 12,171,810,822.40
30 de junio de 2017	\$ 78,226,253,000.00
7 de noviembre de 2017	\$ 35,210,352,996.00
28 de junio de 2018	\$ 11,505,921,674.00
6 de agosto de 2018	\$ 7,245,783,494.00
12 de noviembre de 2019	\$ 6,357,880,953.00
24 de septiembre de 2019	\$ 119,749,468,275.00
27 de marzo de 2020	\$ 10,976,545,725.00
<b>Total Llamados de Capital</b>	<b>\$ 343,633,176,207.40</b>
<b>Saldo pendiente por solicitar</b>	<b>\$ 180,881,761,792.60</b>
<b>Total Compromisos</b>	<b>\$ 524,514,938,000.00</b>

(Cifras expresadas en pesos)

Los llamados a capital han sido cumplidos por los inversionistas en especie.

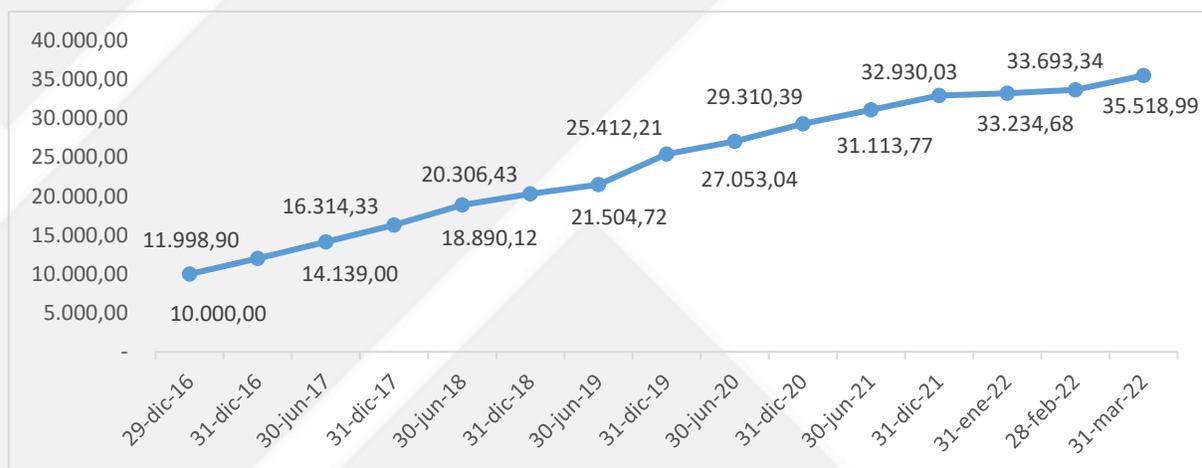
## 6. Valor de la Unidad y TIR y Múltiplo de Inversión

A 31 de marzo de 2022 el valor de la unidad fue de \$ 35,518.9929, presentando un aumento de 7.86% en comparación al cierre del 31 de diciembre de 2021. La variación del valor de la unidad es causada principalmente por los ingresos generados en los contratos de arrendamiento, la variación de la UVR, la valorización y desvalorización de los bienes, así como los gastos asociados al compartimento variables que se registran en el estado de resultados del compartimento.

Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
31 de diciembre de 2021	\$ 32,930.0320	\$ 698,050,589,621.37
31 de marzo de 2022	\$ 35,518.9929	\$ 752,931,365,410.65

*\*(Cifras en pesos colombianos)*

En el siguiente gráfico evidenciamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 31 de marzo de 2022. Los valores expresados en el gráfico son semestrales hasta el mes de diciembre de 2021. Para el primer trimestre de año 2022 expresamos los valores de cierre mensual que tuvo el compartimento.



*(Cifras en pesos colombianos)*

Durante el primer trimestre del 2022 fueron actualizados mediante avalúo algunos inmuebles que componen el portafolio del compartimento Inmuebles I.

A continuación, presentamos un resumen del comportamiento de la rentabilidad efectiva anual con corte al 31 de marzo de 2022, tomando como base para su cálculo el valor de la unidad:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS COMPARTIMENTO INMUEBLES I DESEMPEÑO DEL VALOR DE LA UNIDAD E.A. AL 31 DE MARZO DE 2022	
Concepto	Porcentaje (%)E.A
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 180 Días	24.84%
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	18.53%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	27.28%
TIR	21.90%

La TIR<sup>1</sup> de este Compartimento al 31 de marzo de 2022 fue de 21.90%. Su cálculo fue realizado teniendo en cuenta el periodo comprendido entre el 29 de diciembre de 2016<sup>2</sup> y el 31 de marzo de 2022.

<sup>1</sup> Tasa Interna de Retorno.

<sup>2</sup> Fecha en la que registramos el primer aporte.

De igual manera presentamos el siguiente múltiplo de desempeño al 31 de marzo de 2022:

Valor del Fondo <sup>3</sup> / Aportes de Inversionistas	2.19x
--	-------

El desempeño de la UVR fue positivo durante el primer trimestre del 2022. Lo anterior teniendo en cuenta el incremento del IPC en el mismo periodo. En los fondos de capital privado, los inmuebles son re expresados a la UVR en la contabilidad del fondo, y por lo tanto se han valorizado. El efecto de valorización puede apreciarse en el crecimiento del valor de la unidad.

## 7. Composición del Portafolio.

A 31 de marzo de 2022 el portafolio del Compartimento estaba compuesto por recursos en efectivo, FIC'S, inversiones en derechos fiduciarios, cuentas por cobrar y propiedades de inversión, de acuerdo con la siguiente distribución:

Composición del Portafolio		
ACTIVO	VALOR	% PARTICIPACIÓN
EFFECTIVO	\$ 32,405.40	3.12%
FIC'S CREDICORP CAPITAL	10,080.80	0.97%
DERECHOS FIDUCIARIOS	159,320.39	15.33%
CUENTAS POR COBRAR	3,520.70	0.34%
INMUEBLES	834,173.40	80.24%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,039,500.69</b>	<b>100.00%</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

### 7.1. Efectivo (Cuentas de Ahorro)

A continuación, presentamos un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes de las cuentas de ahorro en las que invierte el Compartimento, al igual se presentan los saldos a 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 1,556.87	\$ 3,142.99
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	20,135.87	7,605.04
Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A.	AAA	10,712.65	10,652.76
<b>Total</b>		<b>\$ 32,405.40</b>	<b>\$ 21,400.79</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

A 31 de marzo de 2022 no existen restricciones sobre el efectivo.

<sup>3</sup> Valor del fondo es el valor patrimonial al 31 de marzo de 2022.

## 7.2. Fondo de Inversión Colectiva

Administrador	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Credicorp Capital Colombia S.A.	\$ 10,080.80	\$ 101.65
<b>Total</b>	<b>\$ 10,080.80</b>	<b>\$ 101.65</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

La variación en los saldos del FIC en Credicorp Capital Alta Liquidez corresponde al traslado de recursos al mismo, luego de la terminación del CDT en Bancolombia durante el mes de enero del 2022 conforme instrucciones recibidas por el gestor profesional.

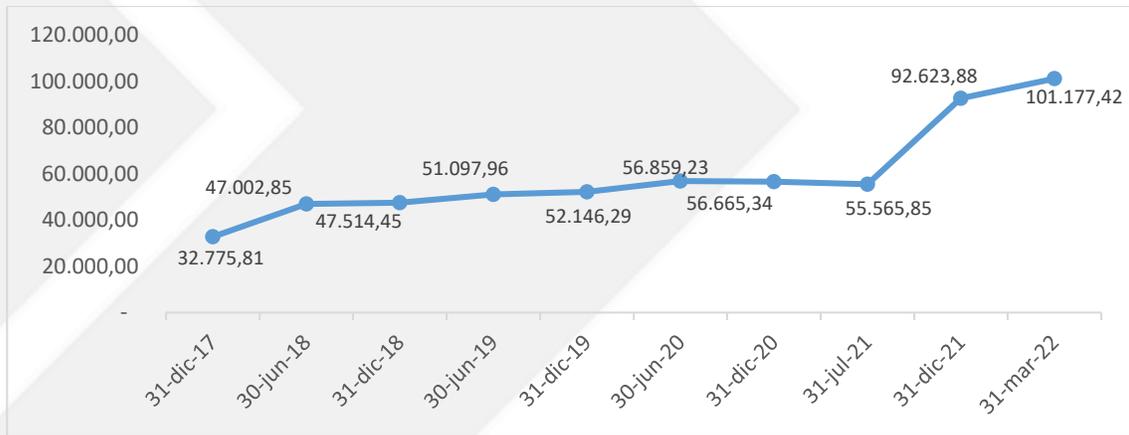
## 7.3. Derechos Fiduciarios

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación del Compartimento	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Fideicomiso Central Point	25%	\$ 101,177.42	\$ 92,623.88
Fideicomiso Kala Kelita	100%	19,659.16	19,659.16
P.A. FIC 92-11	20%	31,638.02	30,354.87
Fideicomiso FTP Igneous	100%	6,845.79	6,789.38
<b>Total</b>		<b>\$ 159,320.39</b>	<b>\$ 149,427.29</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

**Fideicomiso Central Point.** El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.10407 con Fiduciaria Bancolombia S.A. denominado P.A. Central Point, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 25%.

En el siguiente gráfico mostramos el valor histórico del valor de Fideicomiso Central Point hasta el 31 de marzo de 2022.

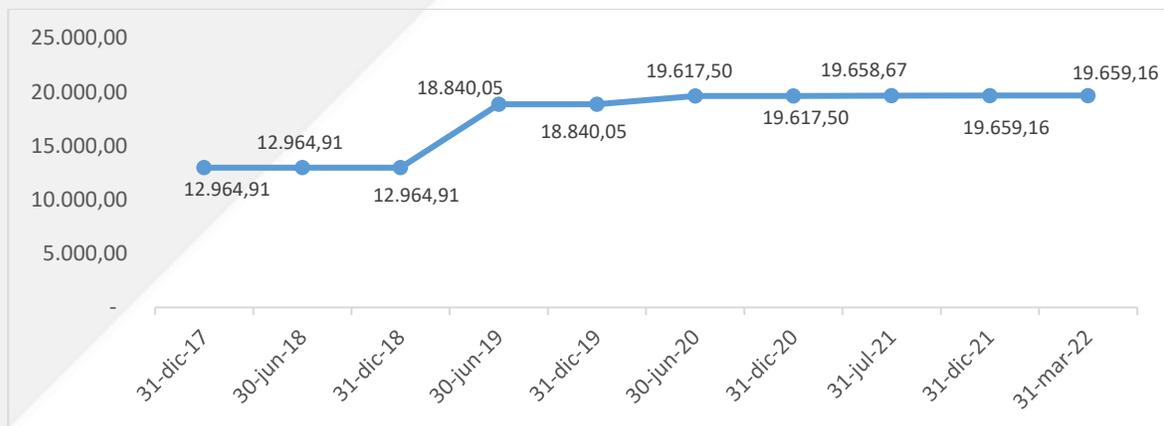


(Cifras expresadas en millones de pesos)

En el mes de marzo se presenta un incremento del fideicomiso debido a la valorización de los bienes sobre el inmueble Central Point por un valor de \$ 8,552.60 millones de pesos, conforme a estados financieros aportados al 28 de febrero de 2022.

**Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous.** El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. El valor de este permanece estable con relación al informe del segundo semestre teniendo en cuenta que el avalúo de los bienes del fideicomiso es realizado durante el primer semestre del año. A la fecha el fideicomiso no tiene certificados de garantía emitidos.

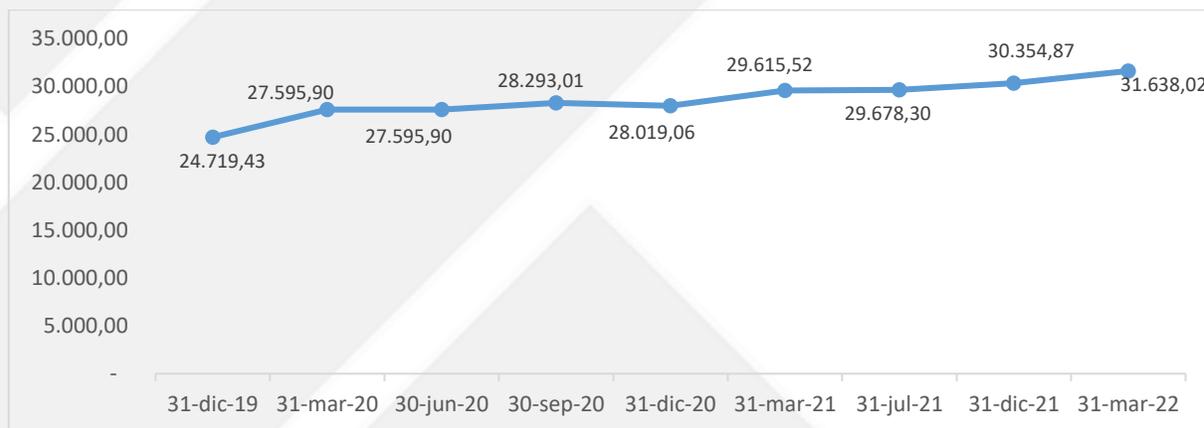
En el siguiente gráfico mostramos el valor histórico del valor de Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous hasta el 31 de marzo de 2022.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

**P.A. FIC 92-11.** El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, luego de cumplir con los aportes establecidos en el acuerdo de entendimiento firmado con Fiduciaria Bancolombia S.A., se

realizó cesión de posición contractual en calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 20% mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.6911 denominado P.A. FIC 9211, el valor inicial fue de \$24,719.43 millones de pesos. Durante el primer trimestre del 2022 se recibieron utilidades por \$ 590.94 millones de pesos y presentó una valorización durante este mismo periodo por \$ 1,286.89 millones de pesos.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

**Fideicomiso FTP Igneous.** El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración y fuente de pago No.10407 con Fiduciaria Bancolombia S.A, mediante el cual se administrará el canon de arrendamiento de Almacenes Éxito de forma mensual y serán descontadas las obligaciones financieras vigentes con Bancolombia S.A. al corte 31 de marzo de 2022 se está cumpliendo con el objeto del contrato.

#### 7.4. Cuentas por Cobrar y Anticipos

A 31 de marzo de 2022 se presentan las siguientes cuentas por cobrar:

Cuentas por Cobrar	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Canon de Arrendamiento	\$ 2,121.52	\$ 1,605.97
Devolución Predial – Bancolombia	0.00	136.37
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	106.83	226.53
Anticipo de contratos	92.35	1,575.24
Título de Capitalización - Capitalizadora Bolivar	1,200.00	1,000.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3,520.70</b>	<b>\$ 4,544.11</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La mayor diferencia radica en la disminución de los Anticipos de Contratos, así como el incremento de las cuentas por cobrar por concepto de arrendamiento.

## 7.5. Bienes Inmuebles

A 31 de marzo de 2022 las Propiedades de Inversión Negociables en Inmuebles están compuestas por (72) inmuebles representados así:

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte y/o Deuda
1	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Of 1403 - 1402 - 1401	Bogotá	Aporte 100%
2	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Of 1701 - 1801	Bogotá	Aporte 100%
3	Edificio Calimas Calle 71a N° 5 - 35	Bogotá	Aporte 75% Deuda 25%
4	Casa Calle 90 Calle 90 N° 16 -431	Bogotá	Aporte 100%
5	Edificio Granmar Oficina 401 - 301 - 201 - 102 – 101	Bogotá	Aporte 100%
6	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 706	Bogotá	Aporte 100%
7	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 601	Bogotá	Aporte 100%
8	Carrera 7a No. 71 - 21, Torre B Oficina 201	Bogotá	Aporte 100%
9	Edificio Av Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 601	Bogotá	Aporte 100%
10	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 602 - 601	Bogotá	Aporte 100%
11	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 oficina 1801	Bogotá	Aporte 100%
12	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1901	Bogotá	Aporte 100%
13	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1401	Bogotá	Aporte 100%
14	Edificio Scotiabank Carrera 7 N° 115 - 33 Oficina 503 - 501	Bogotá	Aporte 100%
15	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Of 1001 a 1008	Bogotá	Aporte 100%
16	Edificio Teleport Calle 114 N° 9 - 01 , oficinas piso 11	Bogotá	Aporte 100%
17	Planta San Diego Km 1,5 Funza - Siberia 2B	Funza	Deuda 100%
18	Casa Av. 19 Carrera 19 N° 103 - 461	Bogotá	Aporte 84% Deuda 16%
19	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410	Bogotá	Aporte 100%
20	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 102	Bogotá	Deuda 100%
21	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 108	Bogotá	Deuda 100%
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603	Bogotá	Deuda 100%
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 (CTL) Telecom Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideportivo -Telefónica Santa marta	Santa Marta	Deuda 100%
25	Calle 74 No. 45 - 71 batelsa Estadio - Telefónica Barranquilla	Barranquilla	Deuda 100%
26	Cra 69 No 25 B 44 Of201, local 101, Dep. 1, 2 y 3 Telefónica	Bogotá	Deuda 100%
27	Lote Calle 18 No. 10 – 34 Interior Telefónica Central Girardot	Girardot	Deuda 100%
28	Cra 106 15 A - 25 Bodega 134 A Y 134 B	Bogotá	Aporte 36% Deuda 64%
29	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 602	Bogotá	Deuda 100%
30	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1803	Bogotá	Deuda 100%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte y/o Deuda
31	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
32	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105	Bogotá	Deuda 100%
33	Edificio Carrera 7a Oficina 1001	Bogotá	Deuda 100%
34	Éxito Calle 80	Bogotá	Aporte 90% Deuda 10%
35	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903	Bogotá	Deuda 100%
36	Lote El Jardín	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
37	Lote Las Pilas	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
38	Casa Avenida Norte con Calle 100	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
39	Casa Avenida 9 con 78	Bogotá	Aporte 56% Deuda 44%
40	Fusagasugá	Fusagasugá	Deuda 100%
41	Éxito Popayán	Popayán	Deuda 100%
42	Éxito Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
43	Éxito Barranquilla	Barranquilla	Deuda 100%
44	Edificio 100 Street Oficinas 301 y 302	Bogotá	Aporte 35% Deuda 65%
45	Edificio 100 Street Oficinas 701 y 702	Bogotá	Aporte 31% Deuda 69%
46	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102	Bogotá	Aporte 34% Deuda 66%
47	Edificio Avenida Chile Oficina 1501	Bogotá	Aporte 25% Deuda 75%
48	Corona Inmueble Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
49	Mcann Erickson	Bogotá	Deuda 100%
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302	Bogotá	Deuda 100%
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102	Bogotá	Deuda 100%
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101	Bogotá	Deuda 100%
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301	Bogotá	Deuda 100%
55	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
56	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Bogotá	Aporte 2% Deuda 98%
57	Edificio Citibank Oficinas 407 y 901	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
58	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte y/o Deuda
59	Edificio Chico 100	Bogotá	Aporte 8% Deuda 92%
60	Edificio Avenida Chile Oficina 407	Bogotá	Aporte 12% Deuda 88%
61	Edificio Andino Oficina 601	Bogotá	Deuda 100%
62	Éxito Armenia	Bogotá	Deuda 100%
63	Edificio Avenida Chile Oficina 1502	Bogotá	Deuda 100%
64	Edificio Avenida Chile Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
65	Casa Pepe Sierra	Bogotá	Deuda 100%
66	Edificio WTC Oficina Itaú	Bogotá	Deuda 100%
67	Complejo Portoazul Local 219	Barranquilla	Deuda 100%
68	Edificio Torre Samsung Oficina 608	Bogotá	Deuda 100%
69	Edificio Av. Chile oficina 901 Torre B	Bogotá	Deuda 100%
70	Oficina 702 Edificio Proksol	Bogotá	Deuda 100%
71	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile	Bogotá	Deuda 100%
72	Edificio Colón	Bogotá	Aporte 1.52% Deuda 98.48%

En el siguiente cuadro presentamos el desempeño de las inversiones en inmuebles durante el año 2022. El cambio en el valor de estos activos se debe a la re-expresión diaria por UVR y a la actualización del valor de las inversiones vía avalúos comerciales. Las cifras que presentamos a continuación están expresadas en millones de pesos. La tabla está guardando el mismo orden con el nombre de las propiedades.

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2021	(1) Compra o Aporte en el año 2022	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Saldo al 31 de marzo de 2022 = (1+4)
1	17,584.6	0.0	0.0	619.0	619.0	18,203.6
2	24,997.1	0.0	0.0	879.9	879.9	25,877.0
3	43,853.9	0.0	0.0	1,543.6	1,543.6	45,397.5
4	5,419.5	0.0	0.0	190.8	190.8	5,610.3
5	10,661.1	0.0	0.0	375.3	375.3	11,036.4
6	5,533.8	0.0	0.0	194.8	194.8	5,728.6
7	5,750.1	0.0	565.9	199.9	765.8	6,515.9
8	14,390.5	0.0	0.0	506.5	506.5	14,897.0

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2021	(1) Compra o Aporte en el año 2022	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Saldo al 31 de marzo de 2022 = (1+4)
9	9,963.1	0.0	0.0	350.7	350.7	10,313.8
10	11,013.4	0.0	0.0	387.7	387.7	11,401.1
11	13,187.0	0.0	0.0	464.2	464.2	13,651.2
12	6,564.0	0.0	0.0	231.1	231.1	6,795.1
13	14,905.2	0.0	0.0	524.7	524.7	15,429.9
14	3,826.6	0.0	0.0	134.7	134.7	3,961.3
15	14,623.2	0.0	0.0	514.7	514.7	15,137.9
16	9,087.1	0.0	0.0	319.9	319.9	9,407.0
17	6,468.2	0.0	0.0	227.7	227.7	6,695.9
18	7,812.0	0.0	0.0	275.0	275.0	8,087.0
19	2,834.3	0.0	0.0	99.8	99.8	2,934.1
20	1,579.3	0.0	0.0	55.6	55.6	1,634.9
21	1,789.5	0.0	0.0	63.0	63.0	1,852.5
22	3,891.0	0.0	0.0	137.0	137.0	4,028.0
23	5,238.9	0.0	0.0	184.4	184.4	5,423.3
24	3,863.9	0.0	0.0	136.0	136.0	3,999.9
25	9,447.8	0.0	0.0	332.6	332.6	9,780.4
26	8,527.3	0.0	0.0	300.2	300.2	8,827.5
27	2,711.2	0.0	0.0	95.4	95.4	2,806.6
28	32,589.2	0.0	0.0	1,147.1	1,147.1	33,736.3
29	3,221.7	0.0	0.0	113.4	113.4	3,335.1
30	2,086.6	0.0	0.0	73.4	73.4	2,160.0
31	1,433.0	0.0	0.0	50.4	50.4	1,483.4
32	2,615.9	0.0	0.0	92.1	92.1	2,708.0
33	12,415.5	0.0	0.0	437.0	437.0	12,852.5
34	155,035.4	0.0	0.0	5,457.2	5,457.2	160,492.6
35	11,476.3	0.0	0.0	404.0	404.0	11,880.3
36	9,331.9	0.0	0.0	328.5	328.5	9,660.4
37	15,821.4	0.0	0.0	556.9	556.9	16,378.3
38	5,591.4	0.0	0.0	196.8	196.8	5,788.2
39	2,102.9	0.0	0.0	74.0	74.0	2,176.9
40	17,966.2	0.0	0.0	632.4	632.4	18,598.6
41	8,452.9	0.0	0.0	297.5	297.5	8,750.4
42	10,342.6	0.0	0.0	364.1	364.1	10,706.7

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2021	(1) Compra o Aporte en el año 2022	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Saldo al 31 de marzo de 2022 = (1+4)
43	17,740.5	0.0	0.0	624.5	624.5	18,365.0
44	9,135.0	0.0	0.0	321.5	321.5	9,456.5
45	7,584.0	0.0	0.0	267.0	267.0	7,851.0
46	3,436.8	0.0	0.0	121.0	121.0	3,557.8
47	9,735.7	0.0	0.0	342.7	342.7	10,078.4
48	2,738.8	0.0	0.0	96.4	96.4	2,835.2
49	17,030.7	0.0	0.0	599.5	599.5	17,630.2
50	2,956.6	0.0	0.0	104.1	104.1	3,060.7
51	979.4	0.0	0.0	34.5	34.5	1,013.9
52	979.4	0.0	0.0	34.5	34.5	1,013.9
53	4,690.6	0.0	0.0	165.1	165.1	4,855.7
54	6,707.7	0.0	0.0	236.1	236.1	6,943.8
55	4,673.1	0.0	0.0	164.5	164.5	4,837.6
56	28,080.2	0.0	0.0	988.4	988.4	29,068.6
57	15,711.6	0.0	0.0	553.0	553.1	16,264.7
58	14,402.1	0.0	0.0	506.9	506.9	14,909.0
59	5,888.1	0.0	0.0	207.3	207.3	6,095.4
60	5,001.4	0.0	0.0	176.0	176.0	5,177.4
61	14,015.9	0.0	0.0	493.4	493.4	14,509.3
62	7,064.1	0.0	0.0	248.7	248.7	7,312.8
63	8,813.0	0.0	0.0	310.2	310.2	9,123.2
64	1,714.5	0.0	0.0	60.3	60.3	1,774.8
65	2,246.0	0.0	156.5	78.0	234.5	2,480.5
66	3,089.4	0.0	2,037.2	109.2	2,146.4	5,235.8
67	935.4	0.0	-61.1	32.4	-28.7	906.7
68	2,095.6	0.0	0.0	73.8	73.8	2,169.4
69	2,776.2	0.0	0.0	97.7	97.7	2,873.9
70	0.0	820.6	683.6	34.4	718.0	1,538.6
71	0.0	3,150.0	61.7	82.8	144.4	3,294.4
72	0.0	33,000.0	9,826.7	971.6	10,798.3	43,798.3
	<b>756,228.3</b>	<b>36,970.6</b>	<b>13,270.4</b>	<b>27,704.1</b>	<b>40,974.5</b>	<b>834,173.4</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Durante el primer trimestre del año 2022 ingresaron al fondo mediante leasing los siguientes inmuebles:

- (70) Oficina 702 Edificio Proksol
- (71) Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile
- (72) Edificio Colón

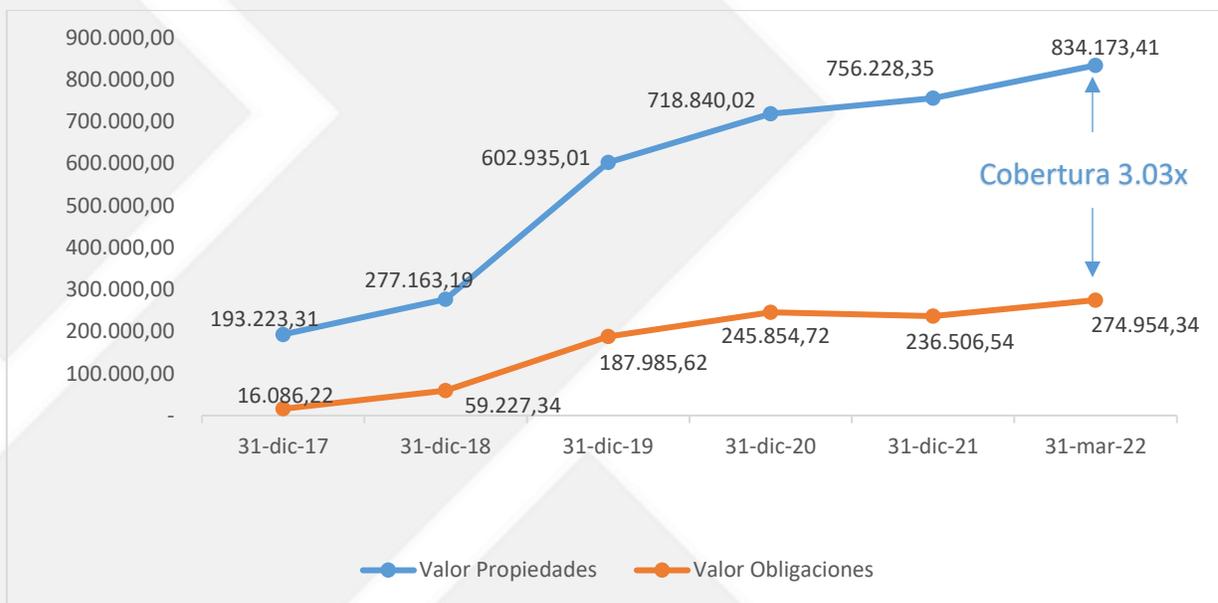
## 7.6. Contratos de Leasing.

A 31 de marzo de 2022, el Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous cuenta con los siguientes contratos de Leasing:

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
Bancolombia	50	234385	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	51	234386	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	52	234387	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	53	234377	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	54	234379	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	55	234388	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	61	237752	IBR+3.10	94 meses	Mes
Bancolombia	63	237386	IBR+3.10	76 meses	Mes
Bancolombia	58	240756	IBR+3.10	50 meses	Mes
Bancolombia	40	223948	IBR+3.10	122 meses	Mes
Bancolombia	42	224217	IBR+3.10	122 meses	Mes
Bancolombia	34	220564	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	56	240457	IBR+3.10	113 meses	Mes
Bancolombia	33	222710	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	41	224211	IBR+3.10	123 meses	Mes
Bancolombia	25	213775	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	28	213786	IBR+3.10	144 meses	Mes
Bancolombia	59	237528	IBR+3.10	99 meses	Mes
Bancolombia	60	240757	IBR+3.10	94 meses	Mes
Bancolombia	44	227666	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	26	213769	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	45	227665	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	48	232369	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	43	224218	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	46	227835	IBR+3.10	118 meses	Mes

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
Bancolombia	47	227845	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	24	213771	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	62	237410	IBR+3.10	92 meses	Mes
Bancolombia	3	206560	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	57	240752	IBR+3.10	26 meses	Mes
Bancolombia	68	269909	4.86	120 meses	Mes
Bancolombia	71	283971	IBR +2.45 %	120 meses	Mes
Bancolombia	72	284360	IBR +2.45 %	120 meses	Mes
Itau	17	129705	IBRM+4.1 puntos	144 meses	Mes
Itau	20	130486	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	21	130487	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	22	130412	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	23	131092	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes
Itau	27	131093	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes
Itau	30	131188	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes
Itau	31	131549	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes
Itau	32	132931	IBRM+3,596 puntos	132 meses	Mes
Itau	35	122022	DTF+3%	180 meses	Mes
Itau	36	115651	DTF+3,5%	117 meses	Mes
Itau	37	114412	IBRM + 3.0	218 meses	Mes
Itau	38	118079	IBRM + 3.0	209 meses	Mes
Itau	39	112019	DTF+4%	120 meses	Mes
Itau	49	133616	IBR + 3.32%	144 meses	Mes
Itau	18	106980	9.84 E.A a DTF + 5,45 %	120 meses	Mes
Itau	69	136742	IBR +3 %	120 meses	Mes
Itau	18	137356	IBR + 3.5%	120 meses	Mes
Occidente	64	180-138876	IBR + 4.5%	120 meses	Mes
Occidente	65	180-131442	IBR + 4.5%	120 meses	Mes
Occidente	66	180-131443	IBR + 4.5%	120 meses	Mes
Occidente	67	180-140327	IBR + 6.3%	120 meses	Mes
Davivienda	70	1015830	IBR + 4 %	120 meses	Mes

En el siguiente gráfico observamos la evolución histórica del valor de las obligaciones financieras del Compartimento Inmuebles I comparada con el valor de las Propiedades de Inversión en Bienes Inmuebles.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

## 8. Pólizas.

El Compartimento Igneous Inmuebles I y sus activos están cubiertos por las pólizas de seguro que y se renuevan de forma automática.

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Av Chile Torre A		801			
		903			
		1501			
		1701			
		1801			
		1901			
Av Chile Torre B	Oficina	407	Chubb 226	1-feb-22	31-ene-23
		201			
		601			
		901			
		1303			
		1401			
		1501			
		1502			
		1601B			
Citibank	Local	102	Chubb 50651	1-feb-22	31-ene-23
		108			
	Oficina	407			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		410			
		411			
		501			
		601			
		706			
		901			
		502b			
		503ª			
		503b			
Street 100	Oficina	301	Chubb 52278	26-jul-21	25-jul-22
		302			
		603			
		701			
		702			
		1101			
		1102			
		1103			
		1301			
		1302			
		1303			
		1401			
		1402			
1403					
Teleport	Oficina	1101	Chubb 89	31-dic-21	30-dic-22
		1102			
		1103			
		1104			
		1105			
		1106			
		1107			
		1108			
		1109			
		1110			
		1111			
Torre Samsung	Oficina	602	Chubb 52705	2-sep-21	1-sep-22
		608			
		1001			
		1002			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		1003			
		1004			
		1005			
		1006			
		1007			
		1008			
		1103			
		1104			
		1105			
		1802			
Carrera Séptima Torre A		601			
Carrera Séptima Torre B	Oficina	1001	Chubb 47198	1-may-21	30-abr-22
		1701			
		1801			
Scotiabank	Oficina	501	Sura 935062-1	1-ago-21	1-ago-22
		503			
		1101			
		1201			
Coasmedas	Local	101	Axxa 11320	28-feb-22	28-feb-23
		102			
Andino	Oficina	601	Sura 807255-6	1-nov-21	1-nov-22
Proksol	Oficina	702	Chubb 47996	30-may-21	30-may-22
Torres Unidas II	Oficina	1803	Chubb 200	1-ene-22	31-dic-22
WTC	Local	152-153	Chubb 53516	5-nov-21	5-nov-22
Porto Azul	Local	219	Chubb 53516	5-nov-21	5-nov-22
Calimas	Edificio		Chubb 53484	3-nov-21	2-nov-22
Calle 92	Edificio		Sura 0810755-8	30-jun-21	30-jun-22
Central Point	Edificio		Chubb - 221	1-feb-22	31-ene-23
Chicó 100	Edificio		Chubb 53484	3-nov-21	2-nov-22
Granmar	Edificio		Chubb 53484	3-nov-21	2-nov-22
McCann	Edificio		AXA - 2339	1-jun-21	31-may-22
Colón	Edificio		Sura 827906-8	1-nov-21	1-nov-22
Casa Aut 100	Casa		Chubb 53484	3-nov-21	2-nov-22
Casa Av 19	Casa				
Casa Av 9	Casa				
Casa CII 90	Casa				
Casa Pepe Sierra	Casa		Chubb 53516	5-nov-21	5-nov-22

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Éxito Armenia	Local		Allianz 22765997	14-oct-21	13-oct-22
Éxito Barranquilla	Local		Sura 827873-3	1-nov-21	1-nov-22
Éxito Cll 80	Local		Sura 556636-0	1-nov-21	1-nov-22
Éxito Cúcuta	Local		Sura 827873-3	1-nov-21	1-nov-22
Éxito Fusagasugá	Local				
Éxito Popayán	Local				
Movistar Barranquilla	Local		Sura 556636-0	1-nov-21	1-nov-22
Movistar Bogotá	Local				
Movistar Cúcuta	Local		Zurich 19915654-1	18-jul-22	17-jul-22
Movistar Girardot	Local		Zurich 18401630-1	6-sep-21	5-sep-22
Movistar Santa Marta	Local		Sura 556636-0	1-nov-21	1-nov-22
PI San Diego	Bodega	2B	Previsora 1003010	15-mar-22	15-mar-23
Zona Franca	Bodega	134a	Chubb 53484	3-nov-21	2-nov-22
El Jardín	Lote		Sura 642162	6-nov-21	6-nov-22
Las Pilas	Lote		Sura 639673	6-nov-21	6-nov-22

## 9. Estados Financieros.

El Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2022 con cifras comparativas a 31 de marzo de 2021 y el Estado de Resultado Integral a 31 de marzo de 2022 con cifras comparativas 31 de marzo de 2021, su respectivo dictamen y sus respectivas Notas se anexan a la presente Rendición Semestral de Cuentas (ver Anexos II y III).

## 10. Gastos del Compartimento

Los gastos a 31 de marzo de 2022 ascienden a la suma de \$ 11,900.42 millones de pesos los cuales se discriminan a continuación. Presentamos comparativos para el primer trimestre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021:

Detalle	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021	31 de marzo 2021
Gastos de intereses (leasing)*	\$ 3,871.18	\$ 12,946.11	\$ 3,446.06
Intereses de Mora Leasing	0.00	0.31	0.00
Comisión servicios bancarios	0.28	4.34	1.22
Rendimientos Negativos FIC'S	0.00	6.54	0.00
Comisión sociedad administradora	114.26	453.07	108.65
Comisión gestor profesional	600.00	2,180.46	545.12
Otras Comisiones**	22.74	100.69	12.04
Honorarios***	251.96	182.22	12.15
Impuestos	5,251.11	5,351.68	3,884.43
Seguros	82.36	106.27	0.00
Mantenimiento y reparaciones	38.66	196.61	21.19
Diversos	1,667.88	3,137.36	755.77
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 11,900.42</b>	<b>\$ 24,665.66</b>	<b>\$ 8,786.61</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

\* El compartimento ha registrado un mayor valor en los gastos en razón a el aumento en las tasas de interés sobre los créditos del compartimento, así como las nuevas adquisiciones de inmuebles adquiridas mediante deuda.

\*\*Corresponde a las comisiones pagadas por la administración de los Fideicomisos en Fiduciaria Bancolombia y Fiduciaria Itau.

\*\*\*A 31 de marzo de 2022 en la cuenta de Honorarios estamos registrando el valor pagado a la Revisoría Fiscal cuyo valor asciende \$11.44, servicio de corretaje por \$167.63, asesorías y representaciones legales por \$ 62.05, Estudio de títulos por \$1.00 y Avalúos por \$9.84 millones de pesos.

A continuación, presentamos los Gastos Diversos a 31 de marzo de 2022:

Detalle	31 de marzo 2022	31 de diciembre 2021	31 de marzo 2021
Gastos de Administración	\$ 500.07	\$ 2,196.07	\$ 531.86
Custodia de Títulos Deceval	25.23	93.61	23.46
Arrendamientos	44.20	176.66	43.35
Seguros Obligaciones Financieros	0.00	213.85	41.73
Servicios Públicos	98.11	278.48	76.95
Notas Crédito Periodos Anteriores*	172.71	19.58	19.58
Publicidad	0.00	2.00	2.00
Otros - Pagos Informáticos	0.81	1.02	1.62
Gastos Notariales**	744.05	35.28	15.23
Afiliación Superintendencia Financiera***	82.70	120.79	0.00
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,667.88</b>	<b>\$ 3,137.36</b>	<b>\$ 755.77</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

\*La notas crédito de periodos anteriores corresponde a un descuento aplicado a la factura 3028 de arrendamiento del mes de diciembre de 2021 mediante nota crédito 185, así como la aplicación de las notas crédito de la No. 192 a la 196 correspondiente a las facturas No. 2077, 2141, 2207, 1951 y 2014 de años anteriores, teniendo en cuenta que el tercero se encontraba en cobro jurídico luego de entregar el inmueble en octubre de 2020 y conforme a acuerdo llevado a cabo entre las partes en el proceso de cobro.

\*\*El incremento en gastos notariales corresponden a los gastos asumidos por el fondo en la adquisición del inmueble por compraventa del Edificio Colón.

\*\*\*A 31 de marzo de 2022 se ha realizado pago de sostenimiento de emisores de la BVC.

## 11. Reuniones celebradas durante el primer trimestre del año 2022

### 11.1 Asamblea Ordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I

- Asamblea Ordinaria de Inversionistas (AOI)

El 10 de marzo de 2022 se celebró Asamblea Ordinaria de Inversionistas del Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I con 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. Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2021.
- V. Informe de Gestión de:

- a) Sociedad Administradora.
  - b) Gestor Profesional.
  - c) Comité de Inversiones.
  - d) Comité de Vigilancia
- VI. Proposiciones y Varios.
- VII. Cierre de la Sesión.

El Acta No. 11 de AOI del Fondo de Capital Privado Igneous se encuentra en proceso de firma por las partes de los asistentes. En esta Asamblea fueron aprobados los estados financieros del año 2021 sin observaciones.

### **11.2 Comité de Inversiones**

Adjuntamos el informe del Comité de Inversiones realizado por los miembros que conforman este órgano (ver Anexo IV).

### **11.3 Comité de Vigilancia**

Tal y como lo dispone el artículo 3.3.8.3.3 del Decreto 2555 de 2010, el Comité de Vigilancia se reunió de manera trimestral y no se presentaron motivos para citar reuniones extraordinarias.

El día 25 de enero de 2022 se celebró Comité de Vigilancia No. 18 en el que se trató el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario del Comité de Vigilancia.
3. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
4. Informe presentado por el gestor profesional.
5. Informe de la sociedad administradora.
6. Declaración de Posibles Conflictos de Interés.
7. Proposiciones o Varios.

El acta No. 18 del comité de vigilancia se encuentra firmada por parte de las partes involucradas.

## **12. Redenciones**

Al 31 de marzo de 2022, el Compartimento Inmuebles I del FCP Igneous no ha efectuado redenciones de unidades. Es importante indicar que este Compartimento no ha efectuado redenciones a la fecha de corte del presente informe.

### **13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.**

Durante el primer trimestre del año 2022 no se realizaron (total o parcialmente) cesiones de unidades de participación entre Inversionistas, ni fueron cedidos los compromisos de inversión que se encuentran suscritos a la fecha.

### **14. Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo – Compartimento.**

Durante el primer trimestre del año 2022, pese a la emergencia sanitaria decretada por el Gobierno Nacional la Sociedad Administradora no identificamos situaciones que hayan afectado en gran medida el normal funcionamiento del Fondo ni de Compartimento Inmuebles I.

De igual manera la Sociedad Administradora no ha sido notificada de procesos, quejas o reclamos en desarrollo de las actividades del Fondo por parte de cualquier persona natural o jurídica.

### **15. Informe del Gestor Profesional.**

En el Anexo 6 de este informe se encuentra el Informe de Gestión elaborado por Kentauros S.A.S. en su calidad de Gestor del Fondo.

### **16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento.**

#### ***Modificaciones al Reglamento del FCP.***

Durante el primer trimestre del año 2022 no hubo modificaciones al Reglamento o a la Adenda del Compartimento Inmuebles I.

### **17. Última versión del Reglamento y/o Adenda**

La última versión del Reglamento y/o Adenda se encuentra publicada en la página web de la Sociedad Administradora en el link de consulta que se relaciona a continuación:

<https://www.fiduoccidente.com/fondos-capital-privado/igneous>

### **18. Gestión de Riesgo Operativo**

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operativo que le permite monitorear la evaluación de los riesgos de los procesos asociados a la administración de los Fondos de Capital Privado.

## 19. Unidad de Atención Al Consumidor Financiero

Con el fin de identificar situaciones que puedan afectar el cumplimiento de la Debida Diligencia y la protección al Consumidor Financiero, la Sociedad Fiduciaria cuenta con diferentes Puntos de Contacto para que los Consumidores Financieros puedan acceder a ella a fin de presentar una queja, un reclamo, una petición o una sugerencia. Tales puntos de contacto son los siguientes:

- Página web: [www.fiduoccidente.com.co](http://www.fiduoccidente.com.co), portal de contacto.
- Correo electrónico: [atencionalconsumidor@fiduoccidente.com.co](mailto:atencionalconsumidor@fiduoccidente.com.co)
- Línea gratuita Nacional de Atención al Consumidor Financiero: 01 8000 521 144.
- Línea directa de Atención al Consumidor Financiero Bogotá: (601)297 30 60.
- Correspondencia escrita o presencial, dirigida a cualquiera de las dependencias que conforman la red oficinas del Banco de Occidente, a la Unidad de Atención al Consumidor Financiero y a la Superintendencia Financiera de Colombia.

## 20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado

Fiduoccidente cuenta con un Código de Ética y Conducta y un Código de Buen Gobierno para Fondos de Capital Privado a través de los cuales se trazan las pautas generales de comportamiento que deben mantener sus Empleados y Directivos, de manera que sus actuaciones se ajusten a los principios y valores corporativos, las obligaciones asumidas en virtud de la relación laboral y el comportamiento ético indispensable para asegurar la transparencia en las relaciones internas, con terceros y con la sociedad. Así las cosas, los Directivos y Empleados de Fiduoccidente deben conducir los negocios, atender los procedimientos y ejercer sus funciones, con lealtad, claridad, transparencia, precisión, probidad comercial, seriedad y cumplimiento para la creación de valores en busca del bienestar social, ajustando su conducta de manera que a través de ella se actúe en condiciones éticas de responsabilidad, carácter e idoneidad profesional, primando el interés general sobre el interés particular, más un conjunto de principios, políticas, prácticas y medidas de administración y control aplicables a la administración de FCP por parte de Fiduciaria de Occidente S.A. que fomenten una administración basada en la transparencia, legalidad y prudencia frente a los inversionistas de los FCP y demás personas de interés, de conformidad con la normatividad vigente establecida en el Libro 3 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

Asimismo, Fiduoccidente está comprometida con una política de cero tolerancia frente al fraude y la corrupción en cualquiera de sus modalidades, razón por la cual adoptó unas políticas anti-fraude y anti-corrupción aplicables a todos sus Empleados y Directivos, entidades vinculadas y, en ciertas circunstancias, a sus Proveedores y Clientes, las cuales están basadas en los más altos estándares éticos

contenidos en regulaciones nacionales e internacionales[1] como mecanismo para prevenir detectar, investigar y corregir eventos de fraude y la corrupción, promover la transparencia en la gestión de la administración, disuadir las conductas indebidas, incentivar nuestro compromiso contra el fraude y la corrupción y fortalecer la confianza de las relaciones entre Fiduoccidente con sus Empleados, Directivos, Clientes, Proveedores, Prestadores de Red, Outsourcing, Usuarios, Beneficiarios Finales y en general, con el público en general, garantizando un adecuado desempeño de todas sus actuaciones.

Consulte el Código de Ética y Conducta y el Código de Buen Gobierno para Fondos de Capital Privado de la Fiduciaria de Occidente S.A. en nuestra página de Internet [www.fiduoccidente.com](http://www.fiduoccidente.com), Sección Quiénes Somos / Información Fiduoccidente

Los reportes se pueden realizar a través de la página de internet de la Fiduciaria <https://www.fiduoccidente.com/linea-Etica>

## **21. Seguridad de la Información**

En cumplimiento de lo previsto en Circular 029 de 2014 y Numeral 2.14 de la Circular 052 del 2007, ambas de la Superintendencia Financiera de Colombia, la Fiduciaria ha implementado un nuevo sistema de seguridad para transmisión de datos y/o información confidencial a sus clientes.

Es importante señalar que, en cumplimiento de lo dispuesto en las circulares antes mencionadas, la Fiduciaria deberá abstenerse de suministrar información de los negocios administrados vía telefónica o por correo electrónico, cuando no se cuente con las autorizaciones correspondientes.

Con el fin de poder atender vía correo electrónico los requerimientos de información inherentes a la administración del negocio al fideicomitente y/o interventor y/o supervisor, éstos deben registrar ante la Fiduciaria las direcciones de correo a las cuales deberá enviarse la información solicitada.

Igualmente, el Inversionista se compromete a actualizar ante la Fiduciaria cualquier cambio y/o de modificaciones de personas autorizadas, dirección de correo electrónico o cualquier otra información relevante para el normal desarrollo y ejecución del negocio fiduciario.

## **22. Advertencia.**

Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de capital privado y del gestor profesional, en caso de existir, relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos de capital privado no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están

---

[1] Diseñada bajo el marco de referencia de control interno establecido por el Committee of Sponsoring Organizations (COSO) of the Treadway Commission.

amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Compartimento del Fondo de Capital Privado está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Compartimento del Fondo de Capital Privado.

### 23. Información Contacto Revisor Fiscal.

Cualquier diferencia identificada en este informe por favor comunicarla a la doctora Yenny Samantha Arevalo Rincón (REVISORÍA FISCAL - KPMG) a la dirección electrónica yarevalo@kpmg.com o mediante carta a la Calle 90 No. 19 C-74, Piso 5, Bogotá (Colombia). El teléfono de contacto en Bogotá es 6188079.

### 24. Información SARLAFT.

Para Fiduciaria de Occidente S.A. como para las demás entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, la prevención y el control del lavado de activos es uno de los deberes más importantes, por esta razón Fiduciaria de Occidente S.A. tiene implementado el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), para lo cual es muy importante tener actualizada la información de nuestros inversionistas.

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Parte I, Título IV, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica CE 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia y con el fin de mantener actualizada su información, de manera atenta solicitamos el envío de la documentación e información que relacionamos a continuación debidamente actualizada:

Documentos Solicitados	Personas Jurídicas	Personas Naturales
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado " <a href="#">Solicitud de vinculación persona natural</a> " adjuntando los soportes allí requeridos. (*)		X
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado " <a href="#">Solicitud de vinculación persona jurídica</a> " adjuntando los soportes allí requeridos. (*)	X	
Certificado de ingresos y retenciones del último año fiscal.		X
Declaración de renta del último año fiscal.	X	
Estados financieros con corte a Diciembre 31 de 2021 y/o con corte a 31 de Marzo de 2022 suscritos por Contador Público.		X
Estados financieros con corte a Diciembre 31 de 2021 y/o con corte a 31 de Marzo de 2022 suscritos por Contador Público.	X	
Fotocopia del documento de identidad (C.C., T.I., C.E., entre otros)	X	X
Certificado de Existencia y Representación legal con vigencia no mayor de treinta (30) días o documento equivalente.	X	
Rut actualizado	X	X
Composición accionaria hasta ultimo beneficiario persona natural.	X	

(\*): Para descargar los formatos de Solicitud de Vinculación y Actualización Persona Jurídica/Natural por favor consultar el siguiente link:

<https://www.fiduoccidente.com/servicio-al-cliente>

Si ha modificado su dirección, correo-e, teléfonos y/o contactos autorizados por favor notificar la actualización mediante comunicación debidamente suscrita por la(s) persona(s) facultadas para tal fin o en el formato de vinculación correspondiente. **Si durante el presente año ya actualizó la información por favor hacer caso omiso de esta solicitud.**

Para mayor información, por favor consulte la cartilla SARLAFT en nuestra página de internet [www.fiduoccidente.com.co](http://www.fiduoccidente.com.co), en la sección Protección al Consumidor Financiero y haciendo click en *Educación al Consumidor Financiero*.

## 25. Anexos.

- I. Estado de Cuentas con corte a 31 de marzo de 2022.
- II. Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2022.
- III. Notas a los Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2022.
- IV. Informe Comité de Inversión.
- V. Informe del Gestor Profesional.
- VI. Matriz de Obligaciones.

Cordialmente,

  
ROCIO LONDOÑO LONDOÑO  
VICEPRESIDENTE DE GESTIÓN DE NEGOCIOS  
REPRESENTANTE LEGAL  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

  
IVAN BAENE ARIZA  
DIRECTOR DE GESTIÓN DE NEGOCIOS  
FONDOS DE CAPITAL PRIVADO  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

Elaboró: Angie Melisa Pereira

Revisó: Alex Ferney Torres

---

FONDOS DE CAPITAL PRIVADO

# FIDUOCCIDENTE

# INVIRTIENDO CON

# INNOVACIÓN

---

