



# Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

Compartimento Inmuebles I

Rendición de Cuentas – Primer Trimestre 2023



**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	10
3.1	Objetivo de Inversión del Fondo	10
3.2	Política de Inversión del Compartimento	11
4.	Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento	11
4.1	Riesgos Asociados al Fondo	11
4.2	Riesgos Asociados al Compartimento	19
5.	Compromisos de Inversión y Llamados a Capital	19
5.1	Compromisos de Inversión	19
5.2	Llamados a Capital	19
6.	Valor de la Unidad, TIR y Múltiplo de Inversión	20
7.	Composición del Portafolio.	21
7.1	Efectivo (Cuentas de Ahorro)	22
7.2	CDT – DAVIVIENDA S.A.	22
7.3	Fondo de Inversión Colectiva	23
7.4	Derechos Fiduciarios	23
7.5	Cuentas por Cobrar y Anticipos	26
7.6	Bienes Inmuebles	26
7.7	Contratos de Leasing.	32
8.	Pólizas.	34
9.	Estados Financieros.	38
10.	Gastos del Compartimento	38
11.	Reuniones celebradas durante el primer trimestre del año 2023	39
11.1	Asamblea Extraordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I	39
11.2	Asamblea Ordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I	40
11.3	Comité de Inversiones	41
11.4	Comité de Vigilancia	41

12. Redenciones .....	41
13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.....	41
14. Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo – Compartimento. ....	42
15. Informe del Gestor Profesional.....	42
16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento.....	42
17. Última versión del Reglamento y/o Adenda .....	43
18. Gestión de Riesgo Operativo.....	43
19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero.....	44
20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado.....	44
21. Seguridad de la Información .....	45
22. Advertencia. ....	46
23. Información Contacto Revisor Fiscal.....	46
24. Información SARLAFT.....	46
25. Anexos.....	47
I. Estado de Cuentas con corte a 31 de marzo de 2023.....	47
II. Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2023.....	47
III. Notas a los Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2023.....	47
IV. Informe Comité de Inversión.....	47
V. Informe del Gestor Profesional.....	47
VI. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.....	47
VII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.....	47

## 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:

 <b>Fiduoccidente</b> FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.	<b>SOCIEDAD ADMINISTRADORA</b> Fiduciaria de Occidente S.A. Carrera 13 No. 26 A – 47 Pisos 9 y 10 Bogotá, Colombia
<b>KENTAUROS S.A.S.</b>	<b>GESTOR PROFESIONAL</b> 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>
	David Osorio 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

El FMI revisó sus proyecciones de crecimiento global para 2023. En cuanto a la economía global estiman un crecimiento de 2.9% en 2023, por encima del 2.7% esperado en el informe de octubre de 2022, pero por debajo del crecimiento de 2022 (3.4%). Esta revisión al alza se debe principalmente por la expectativa de que la reapertura de China contribuya a una mayor dinámica de la economía global, así como a la resiliencia que han evidenciado algunas economías en sus mercados laborales y consumo de los hogares.

Adicionalmente, la entidad advirtió de algunos factores de riesgo que podrían deteriorar las perspectivas de crecimiento en los próximos meses. Estos incluyen que: i) la reapertura de Covid en China pueda verse afectada por incrementos de casos de contagio y nuevas medidas restrictivas, ii) la persistencia de las presiones inflacionarias y iii) que la prolongación de la invasión de Ucrania por parte de Rusia pueda presionar al alza aún más los costos de la energía y los alimentos, contribuyendo a la inflación global.

Particularmente, para las economías avanzadas, la desaceleración sería más pronunciada, con una disminución del 2.7% de 2022 al 1.2% en 2023 y 1.4% en 2024. Recalcando entonces que nueve de cada 10 economías avanzadas probablemente se desacelerarán. En cuanto a los mercados emergentes y las economías en desarrollo el FMI considera que estas ya han pasado lo peor y que podrían crecer este año al 4.0% en 2023 y 4.2% en 2024. Mientras que América Latina y el Caribe crecerá 1.8% este año (vs 1.7% esperado previamente) y para 2024 el crecimiento sería de 2.1% (vs 2.4% esperado previamente), esto se daría por: i) condiciones financieras más estrictas, ii) precios más bajos de los productos básicos exportados, y iii) revisiones a la baja del crecimiento de los socios comerciales.

### Estados Unidos

En cuanto a la política monetaria hay tres factores pertinentes a monitorear: i) inflación, ii) mercado laboral, y iii) decisión de tasa de interés.

Respecto al primero ítem, la inflación en enero se ubicó en 0.5% m/m, en línea con lo esperado por el mercado, pero por encima de lo registrado el mes anterior (0.1% m/m). Este comportamiento se explicó por el incremento de los precios de la energía, alimentos y servicios. En términos anuales, la inflación disminuyó 10pbs en enero hasta 6.4%, desde el 6.5% observado en diciembre, por encima de lo esperado por el mercado (6.2%). Por su parte, la inflación subyacente, que excluye alimentos y energía, aumentó 5.6%, por debajo del dato anterior (5.7% a/a), pero por encima de lo esperado por el mercado 5.5% a/a.

En cuanto a la inflación de febrero, esta disminuyó 0.1pps hasta 0.4% m/m desde el 0.5% m/m registrado en enero, en línea con lo esperado por el mercado. Los rubros que explicaron en mayor medida la variación mensual fueron: i) vivienda (0.8% m/m), jalonado principalmente por el aumento de los precios de alquiler (0.8% m/m), ii) alimentos (0.4% m/m) y iii) servicios (0.6% m/m). En contraste, la división de energía presentó una disminución mensual de 0.6%, impulsado por la caída en los precios

del gas natural y la gasolina. Por su parte, en su variación anual, la inflación se ubicó en 6.0%, por debajo de lo registrado el mes anterior (6.4% a/a), pero en línea con lo esperado por el mercado.

Respecto al segundo ítem, el mercado laboral sorprendió al mercado en enero con la creación de 517K nóminas no agrícolas, por encima de lo observado en diciembre (260K) y de esperado por el mercado (185K). Esta creación de empleo fue liderada por el sector de ocio y hostelería (128K), seguido de servicios profesionales y empresariales (+82K), gobierno (+74K) y salud (+58K). Adicional a esto, la tasa de desempleo se redujo hasta 3.4% respecto al 3.5% registrado en diciembre. Así mismo, los ingresos medios por hora disminuyeron 4.0pps hasta el 4.44% desde el 4.8% alcanzado en diciembre, pero por encima de lo que esperaba el mercado (4.3%).

Ya para febrero, la creación de nóminas no agrícolas se moderó en 311K, por encima de lo esperado por el mercado (225K) pero por debajo de las 517K registradas en enero. Lo anterior obedeció a la creación de empleos en los sectores de ocio y hotelería (+105K), comercio al por menor (+50K) y gobierno (+46K). Por su parte, el salario promedio por hora fue 4.6% a/a, por debajo de lo esperado por el mercado (4.8% a/a), pero aumentando respecto a enero (4.4%). La tasa de desempleo aumentó 20pbs hasta 3.6%, por encima de lo esperado por el mercado (3.4%).

Ante estos datos económicos, la Reserva Federal decidió elevar la tasa de interés en 25pbs hasta el rango entre 4.50% y 4.75% de manera unánime, alcanzando el nivel más alto desde octubre de 2007. El Comité Federal de Mercado Abierto (FOMC) destacó que, al igual que en las reuniones anteriores, los indicadores de gasto y producción apuntan a un crecimiento moderado, la creación de empleo continua sólida, la tasa de desempleo se mantiene en niveles bajos y la inflación que, si bien ha disminuido, se mantiene en niveles muy alejados del objetivo del 2.0%. Adicionalmente, en el comunicado de prensa se puede apreciar que la entidad considera que todavía su política monetaria no es lo suficientemente restrictiva, por lo que ven apropiado continuar con los incrementos en curso de la tasa de interés.

En la rueda de prensa, Jerome Powell, presidente de la Fed, reafirmó el tono restrictivo en su discurso, argumentando que no es momento de parar con la política monetaria contractiva ya que las correcciones de la inflación no están siendo transversales en todos los sectores, sino que, por el contrario, sectores como el de vivienda y en general, los servicios, continúan viendo un repunte en los precios. En línea con esto, cabe resaltar que Powell reconoció por primera vez que el proceso desinflacionario había iniciado. Sin embargo, considera que no es momento de cantar victoria y que, por ende, necesitan mayores evidencias para estar seguros de que la inflación realmente si está convergiendo a la meta y poder dar por finalizado el ciclo alcista de la tasa de interés. Por lo que también reafirmó que, dadas las perspectivas de la entidad, no ve espacio para comenzar con las reducciones de la tasa de interés este año.

Respecto a la dinámica de crecimiento, la economía se expandió 2.7% t/t anualizado en el 4T2022, por encima de lo esperado por el mercado (2.6% t/t anualizado), pero por debajo del dato registrado 3T2022 (3.2% t/t anualizado). Por el lado de la oferta, el comportamiento del PIB obedeció principalmente al aumento en la contribución de los rubros de: i) inversión (+1.46pps), ii) gasto del consumidor (+1.42pps) y iii) gasto federal (+0.39pps). En cuanto a la economía durante todo el 2022, esta presentó un crecimiento de 2.9% a/a, por debajo del crecimiento registrado en 2021 (5.6% a/a). Adicional a esto, el FMI pronostica que la economía estadounidense ralentice su ritmo de crecimiento hasta 1.4% a/a y continúe con esto en 2024 hasta 1.0% a/a.



## Zona Euro

La inflación de enero fue 8.5% a/a, por debajo de lo esperado por el mercado (9.0% a/a) y de lo observado en diciembre (9.2% a/a). Esta sorpresa a la baja se explicó por la disminución de los precios de la energía hasta 17.2% a/a en enero, por debajo de lo observado el mes anterior (25.5% a/a). Sin embargo, esto estuvo moderado por un ligero incremento en los precios de los alimentos, los cuales aumentaron 14.1% a/a frente al 13.8% registrado en diciembre. Por su parte, la inflación subyacente, aquella que excluye elementos volátiles como la energía y los alimentos, se mantuvo en 5.2% a/a desde diciembre, por encima de lo esperado por el mercado (5.1% a/a).

En cuanto a febrero, la inflación repuntó hasta 8.6% a/a, por encima del 8.5% a/a registrado el mes anterior y de lo esperado por el mercado (8.2% a/a). Este comportamiento se explicó por una caída en los precios de la energía que compensó el aumento de precio en los demás rubros. Por su parte, la inflación subyacente, aumentó a 5.6% a/a desde el 5.3% a/a en enero, impulsada principalmente por los altos precios de los servicios. Cabe mencionar que este sector es sensible al crecimiento de los salarios y este aumento podría dejar entrever una aceleración en los costes laborales, lo que extendería las presiones inflacionarias.

El Banco Central Europeo (BCE) elevó en 50pbs sus tasas de interés, llevando la tasa de referencia al 3.0%, la tasa de crédito al 3.25% y la tasa de depósito al 2.5%, completando el quinto incremento consecutivo (+390pbs). Cabe resaltar, que en el comunicado de prensa se anunció que se prevé otro aumento de 50pbs para la próxima reunión que se llevará a cabo el 16 de marzo, y que, después de esta reunión se evaluará nuevamente la ruta de su política monetaria dependiendo de la nueva información disponible. Si bien el mercado reaccionó optimista tras la decisión, la presidenta de la entidad, Christine Lagarde, ratificó que aún no han terminado y dijo que se mantendría el rumbo de la política monetaria contractiva hasta no ver correcciones más significativas en la inflación.

El Producto Interno Bruto (PIB) preliminar del 4T2022 creció 0.1% t/t, por encima lo esperado por el mercado (-0.1% t/t) pero por debajo del trimestre anterior (0.3% t/t). En términos anuales la economía del bloque creció 1.9%, por debajo de lo que esperaba el mercado (2.2% a/a) y del dato anterior (2.3% a/a). Si bien el reporte preliminar no da detalles de los rubros, se estima que este comportamiento se debió a una desaceleración en la demanda interna, compensada por el repunte del comercio exterior. No obstante, las expectativas de que el bloque atravesase una desaceleración económica este año continúan, a medida que haga efecto los incrementos de las tasas de interés, continúen los altos precios y la demanda externa se debilite. De esta manera, el FMI estima que los países del bloque crecerán 0.7% a/a en 2023 y repunten en 2024 1.6% a/a.

## ENTORNO LOCAL

En su reunión de enero, la Junta Directiva del Banco de la República (JDBR) decidió por mayoría aumentar la tasa de interés en 75pbs hasta 12.75%, cabe resaltar que el mercado se encontraba dividido entre un aumento de 75pbs y 100pbs. La JDBR tuvo en consideración los siguientes elementos:

- La sorpresa alcista en la inflación de diciembre (total 13.12% a/a y básica 9.50% a/a).

- Las expectativas de inflación continúan por encima de la meta del 3.0%. En la encuesta realizada en enero, evidencia una proyección a cierre de 2023 en promedio de 8.59% a/a para la total y 7.95% a/a para el indicador sin alimentos.
- El Indicador de Seguimiento de la Economía (ISE) registró una variación de 2.9% a/a en noviembre (vs 4.4% a/a en octubre), evidenciando una desaceleración del ritmo de crecimiento de la economía.
- La tasa de cambio ha descendido debido a dos factores: i) la inflación global ha corregido como resultado de la política monetaria restrictiva y las menores perturbaciones de oferta sobre costos de transporte y precios internacionales de los alimentos y la energía; y ii) la confianza en las perspectivas fiscales ha sido positiva.
- El ritmo de crecimiento del crédito se ha desacelerado, lo cual favorece a una moderación de la demanda interna y con ello, a las presiones inflacionarias.

De los 7 miembros de la JDBR, 5 votaron por el incremento de 75pbs y los 2 restantes votaron por un incremento de 25pbs.

Adicionalmente, en el comunicado de prensa anuncian que la política monetaria ya se estaría acercando al nivel necesario para inducir en el mediano plazo una convergencia de la inflación hacia el 3.0%, esto bajo los datos disponibles y las perspectivas actuales, sin embargo, se debe monitorear la nueva información de todos los factores que puedan afectar las perspectivas de inflación.

Posterior a esta reunión, se conoció la inflación de enero y de febrero. En cuanto al dato de enero, la inflación fue de 1.78% m/m, por encima de lo esperado por el mercado (1.64% m/m) y de lo observado el mes anterior (1.26% m/m). Los rubros que contribuyeron en mayor medida a la variación mensual (1.78%) fueron: i) transporte (+51pbs), ii) alimentos y bebidas no alcohólicas (+49pbs), y iii) restaurante y hoteles (+32pbs). Así, la variación anual ascendió 13pbs hasta el 13.25% desde el 13.12% registrado en diciembre, alcanzando el nivel más alto desde marzo de 1999 (13.51%). De manera que, la inflación básica, aquella que excluye elementos volátiles como los alimentos y la energía, creció 1.61% m/m en enero, por encima de lo observado el mes anterior (0.60% m/m). En términos anuales ascendió a 9.71% en enero por encima del registrado en diciembre (9.23% a/a).

Para febrero, la inflación subió 1.66% m/m, por debajo de lo observado el mes anterior (1.78% m/m), y de lo esperado por Occieconómicas (1.68% m/m). Así, la variación anual ascendió 3pbs hasta el 13.28% desde el 13.25% registrado en enero. Los rubros que contribuyeron en mayor medida a la variación mensual (1.66%) fueron: i) alimentos y bebidas no alcohólicas (+32pbs), ii) educación (+31pbs), y iii) alojamiento, agua, electricidad, gas y otros combustibles (+29pbs), y iv) transporte (+26pbs).

A pesar de los incrementos de inflación de los últimos meses, se estima que la inflación anual este próxima a comenzar su senda de corrección. Desde el equipo de Occieconómicas se espera observar una inflación cercana a 13.44% a/a en marzo e iniciar su descenso hasta 8.91% a/a en diciembre. Lo anterior se explicaría por: i) una alta base estadística en 2022, es decir, el crecimiento de la inflación mensual de 2023 sería inferior a los datos de 2022 generando una reducción del dato anual; ii) reducción de la dinámica económica a causa de la subida de tasas de interés y iii) la reducción del poder adquisitivo y consumo de los hogares.



Respecto al Producto Interno Bruto (PIB), este creció 2.9% a/a en el 4T2022, por debajo del 7.8% observado en el 3T2022. Las actividades que contribuyeron en mayor medida al crecimiento fueron: i) actividades artísticas, entretenimiento y otros servicios (+1.3pps), ii) actividades financieras y de seguros (+0.4pps), e iii) industrias manufactureras (+0.3pps). En contraste, las actividades que aportaron negativamente al crecimiento fueron: i) agricultura, pesca y ganadería (-0.3pps), ii) construcción (-0.1pps), y iii) explotación de minas y canteras (-0.002pps).

En cuanto a todo el 2022, el PIB creció 7.5% a/a, por debajo de lo observado en 2021 (11.0% a/a) y de las expectativas del mercado (8.0% a/a). Las actividades que explicaron la dinámica de la economía fueron: i) comercio, transporte y servicios de comida (+2.1pps), ii) industrias manufactureras (+1.2pps) y actividades artísticas y de entretenimiento (+1.2pps).

De esta manera, desde Occieconomicas prevemos que la economía muestre una desaceleración en el ritmo de crecimiento este año hasta 0.7% a/a, esto debido a una disminución en el consumo dado el contexto de altas tasas de interés y las presiones inflacionarias, y, además, debido a un deterioro del comercio exterior dada la desaceleración económica de los principales socios comerciales.

Por su parte, la prima riesgo país, medida a través de los CDS a 10 años, ha aumentado durante el 1T2023 en promedio 60pbs (16.55%), desde 358,0pts hasta los 417.23pts y esto como consecuencia de la incertidumbre política que se ha generado en torno a las tres reformas estructurales que adelanta el Gobierno en este periodo de tiempo y sus potenciales impactos sobre la actividad económica del país, particularmente en el ámbito de las finanzas públicas.

Particularmente, el gobierno ha lanzado propuestas de reformar el sistema de salud, de pensión y el laboral. A la fecha se conoce la siguiente información: El 13 de febrero el gobierno radicó la reforma de Salud para su discusión en el congreso, esta se fundamenta en que el Estado brinde aseguramiento para la atención integral en salud a toda la población. Adicional, El 13 de marzo, el Presidente Gustavo Petro y los partidos tradicionales llegaron a los siguientes acuerdos: i) se mantiene el sistema mixto de salud (público y privado), ii) se permite la libre elección de la atención y la afiliación; iii) las EPS pasarán a ser gestoras de salud y vida.

En el caso de la reforma pensional, El Ministerio de Trabajo dio a conocer el borrador de la reforma pensional el 14 de marzo y, además, anunció que el proyecto de ley será radicado ante el Congreso de la República el 22 de marzo y no el 16 de marzo como se tenía previsto. Entre los cambios más importantes que se observan en el borrador respecto a la propuesta inicial están: i) el bono pensional del pilar solidario no sería de \$500,000 sino de \$223,000; ii) en el pilar contributivo las cotizaciones al régimen público ya no serán de 4SMLV sino de 3SMLV; iii) la reforma pasaría de tener tres pilares a tener cuatro: solidario, semicontributivo, contributivo y ahorro voluntario; iv) el ahorro actual de los cotizantes en las AFPs no se trasladará a Colpensiones, solo el aporte mensual luego de aprobada la reforma.

Con respecto a la reforma laboral, se radicará el 16 de marzo ante el Congreso a las 2:30 p.m. La reforma busca enfrentar la precarización laboral, mediante contratos a término indefinido y pago de prestaciones sociales, acompañado de otras 49 propuesta como la ampliación del recargo nocturno. Los gremios aseguran que esta propuesta podría significar mayores costos para los empleadores, lo que se traduce en menos niveles de contratación y mayores tasas de desempleo.

El par USDCOP operó durante el 1T2023 entre \$4,502 y \$5,015, registrando una volatilidad de \$512, a 15 de marzo la moneda cerró en 4.890, con una desvalorización del peso de -1.2%. Este comportamiento se ha explicado tanto por factores internacionales, como por factores locales. En cuanto al primer caso, el DXY ha registrado una variación en el periodo evaluado de 0.88%, manteniendo un comportamiento lateral. Sin embargo, las monedas latinoamericanas se han valorizado respecto al dólar, particularmente, el peso chileno se ha fortalecido 4.08%, el real brasileño 3.06%, el peso mexicano 1.41% y el sol peruano 0.56%.

Cabe resaltar que, entre febrero y marzo puntualmente, la valorización del dólar a nivel internacional fue de 5.88%, alcanzando el máximo de 105.88pts no visto desde el 30 de noviembre de 2022. Este comportamiento ha estado en línea principalmente con las expectativas de una política monetaria restrictiva de la Reserva Federal de Estados Unidos más prolongada de lo anticipado.

En el ámbito local, enero fue un mes marcado por la revaluación del peso colombiano (4.79%) dado que se dieron los pagos de grandes contribuyentes, lo que favoreció a los flujos que ingresaron al país. Sin embargo, la incertidumbre política por las reformas del Gobierno, han generado presiones sobre la moneda, llevándola a devaluarse desde febrero 4.10% (\$185).

La curva de rendimientos de los TES TF se valorizó 67pbs en promedio entre el 01 de enero y el 15 de marzo (disminuyendo en tasa y aumentando en precio), ante la demanda del offshore. En esta línea, los TES UVR se valorizaron en promedio 99pbs en este periodo, ante las sorpresas alcistas de la inflación en enero y febrero y tras el vencimiento del TES UVR 2023.

### **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 2023 el Fondo de Capital Privado Igneous – Compartimento Inmuebles I tuvo suscritos Compromisos de Inversión cuyo valor asciende a la suma de \$ 527,067,637,019. Los mismos no presentan incremento con los Compromisos de Inversión informados con corte al 31 de diciembre de 2022.

### 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 2023 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
28 de junio de 2022	\$ 12,194,632,054.00
28 de diciembre de 2022	\$ 32.825.855.968.00
09 de febrero de 2023	\$ 7.286.228.000.00
<b>Total Llamados de Capital</b>	<b>\$ 395,939,892,229.40</b>
<b>Saldo pendiente por solicitar</b>	<b>\$ 131,127,744,789.60</b>
<b>Total Compromisos</b>	<b>\$ 527,067,637,019.00</b>

(Cifras expresadas en pesos)

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

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

A continuación, presentamos un resumen del comportamiento de la rentabilidad efectiva anual con corte al 31 de marzo de 2023, tomando como base para su cálculo el valor de la unidad:

<b>FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS</b>	
<b>COMPARTIMENTO INMUEBLES I</b>	
<b>DESEMPEÑO DEL VALOR DE LA UNIDAD E.A.</b>	
<b>AL 31 DE MARZO DE 2023</b>	
<b>Concepto</b>	<b>Porcentaje (%)E.A</b>
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 180 Días	21.00%
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	20.67%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	26.20%

La TIR<sup>1</sup> de este Compartimento al 31 de marzo de 2023 fue de 21.87%. Su cálculo fue realizado teniendo en cuenta los aportes realizados por los inversionistas del fondo y el valor del fondo sobre el periodo comprendido entre el 29 de diciembre de 2016<sup>2</sup> y el 31 de marzo de 2023.

De igual manera presentamos el siguiente múltiplo de desempeño al 31 de marzo de 2023:

Valor del Compartimento <sup>3</sup> / Aportes de Inversionistas	2.44x
--	-------

El desempeño de la UVR ha sido creciente durante el 2023. Lo anterior teniendo en cuenta la coyuntura inflacionaria presentada tanto a nivel local<sup>4</sup> como internacional. A marzo de 2023 el IPC llegó a 13,34%. 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.

A 31 de marzo de 2023 el valor de la unidad fue de \$ 42,861.5453 presentando un desempeño positivo de 4.03% tomando como referencia el cierre del 31 de diciembre de 2022 y de 14.15 % tomando como referencia el cierre del 30 de junio de 2022. La variación del valor de la unidad es causada por los ingresos generados en los contratos de arrendamiento, la variación de la UVR, la valorización y desvalorización de los bienes y derechos fiduciarios, así como la adquisición de nuevos inmuebles e ingresos por venta de activos, los gastos asociados al compartimento variables que se registran en el estado de resultados del compartimento.

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

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

<sup>3</sup> Valor del fondo es el valor patrimonial al 31 de marzo de 2023.

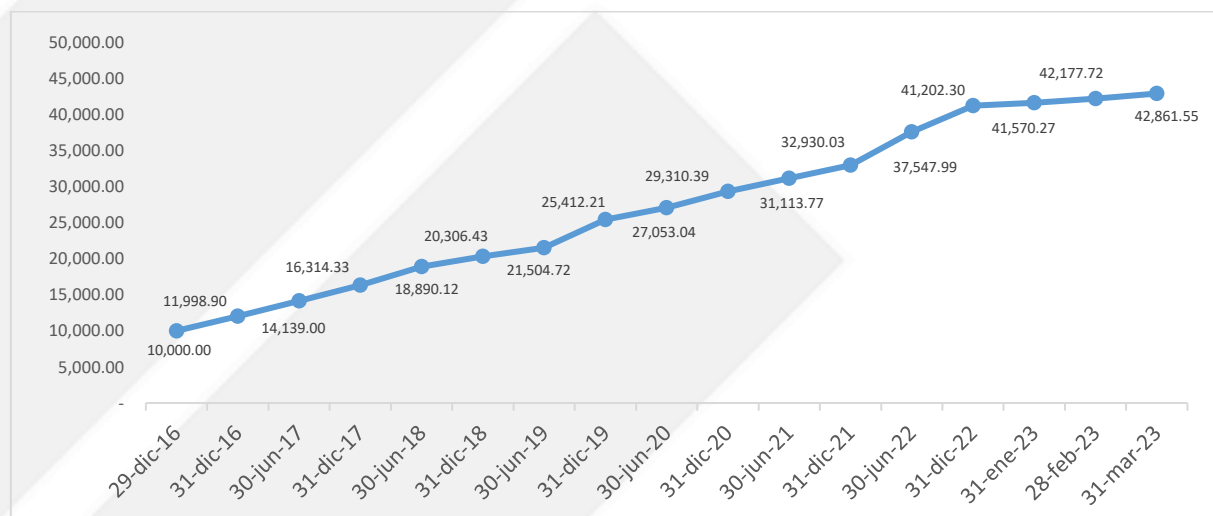
<sup>4</sup> Ver capítulo 2 de este informe.



Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
30 de junio de 2022	\$ 37,547.9947	\$ 808,100,960,973.87
31 de diciembre de 2022	\$ 41,202.2970	\$ 922,190,970,659.23
31 de marzo de 2023	\$ 42,861.5453	\$ 966,821,254,869.56

\*(Cifras en pesos colombianos)

En el siguiente gráfico indicamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 31 de marzo de 2023. Los valores expresados en el gráfico son semestrales hasta el mes de diciembre de 2022. Para el primer trimestre del año 2023 expresamos los valores de cierre de forma mensual que tuvo el compartimento.



(Cifras en pesos colombianos)

Al 31 de marzo de 2023 el portafolio del compartimento administró un total de 90 activos distribuidos entre 85 inmuebles y 5 derechos fiduciarios, de los cuales fueron actualizados mediante avalúo un total de 5 inmuebles durante el primer trimestre de 2023, los inmuebles restantes serán actualizados en el transcurso de año. De igual forma el valor de los derechos fiduciarios fue actualizado durante el primer trimestre de 2023 conforme los estados financieros de cada uno suministrados por las entidades administradoras de cada fideicomiso.

## 7. Composición del Portafolio.

A 31 de marzo de 2023 el portafolio del Compartimento estaba compuesto por recursos en efectivo, CDT, FIC, inversiones en derechos fiduciarios, cuentas por cobrar y propiedades de inversión, de acuerdo con la siguiente distribución:

Composición del Portafolio		
ACTIVO	VALOR	% PARTICIPACIÓN
EFFECTIVO	\$ 25,466.50	2.03%
CDT	\$ 5,329.30	0.42%
FIC	\$ 11,627.56	0.93%
DERECHOS FIDUCIARIOS	\$ 168,281.92	13.42%
CUENTAS POR COBRAR	\$ 104,424.30	8.33%
INMUEBLES	\$ 938,888.34	74.87%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,254,017.92</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 calificadores 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 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 158.03	\$ 7,616.05
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	14,058.24	15,130.33
Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.	AAA	11,250.23	11,038.76
<b>Total</b>		<b>\$ 25,466.50</b>	<b>\$ 33,785.14</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

A 31 de marzo de 2023 no existen restricciones sobre el efectivo.

## 7.2 CDT – DAVIVIENDA S.A

Emisor	Calidad crediticia	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
BANCO DAVIVIENDA S.A.	AAA	\$ 5,329.30	\$ 4,679.95
<b>Total</b>		<b>\$ 5,329.30</b>	<b>\$ 4,961.85</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

El respectivo título contiene las siguientes características:

Tasa Facial: 14.223% TV  
 TIR Compra: 15% E.A  
 Valor de Compra: \$ 5.000.000.000,00  
 Fecha de Vencimiento: 30 de agosto de 2027  
 Periodicidad de Pago: Trimestral

### 7.3 Fondo de Inversión Colectiva

Administrador	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Credicorp Capital Colombia S.A.	\$ 11,217.65	\$ 10,721.37
Corredores Davivienda S.A.	409.91	226.48
<b>Total</b>	<b>\$ 11,627.56</b>	<b>\$ 10,947.85</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La variación en los saldos del FIC Capital Alta Liquidez administrado por Credicorp corresponde a los rendimientos generados en el mismo. No se realizaron traslados de recursos ni abonos al FIC.

La variación en los saldos del FIC administrado por Corredores Davivienda S.A. corresponde a los rendimientos generados en el mismo, así como la consignación de los intereses trimestrales abonados en el mes de marzo de 2023 correspondientes al CDT constituido con Banco Davivienda S.A.

### 7.4 Derechos Fiduciarios

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación del Compartimento	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Fideicomiso Central Point	25.00%	\$ 108,656.17	\$ 111,055.61
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,018.56	20,018.56
P.A. FIC 92-11	20.00%	35,571.14	34,086.71
Fideicomiso FTP Igneous	100.00%	335.01	1,610.78
Fideicomiso Galaxi II	29.55%	3,701.04	3,029.55
<b>Total</b>		<b>\$ 168,281.92</b>	<b>\$ 169,801.21</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

**Fideicomiso Central Point.** Por instrucción del gestor profesional, 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%. A través de este vehículo administramos el Centro Empresarial Central Point.

En el siguiente gráfico mostramos el desempeño histórico del valor de Fideicomiso Central Point hasta el 31 de marzo de 2023.

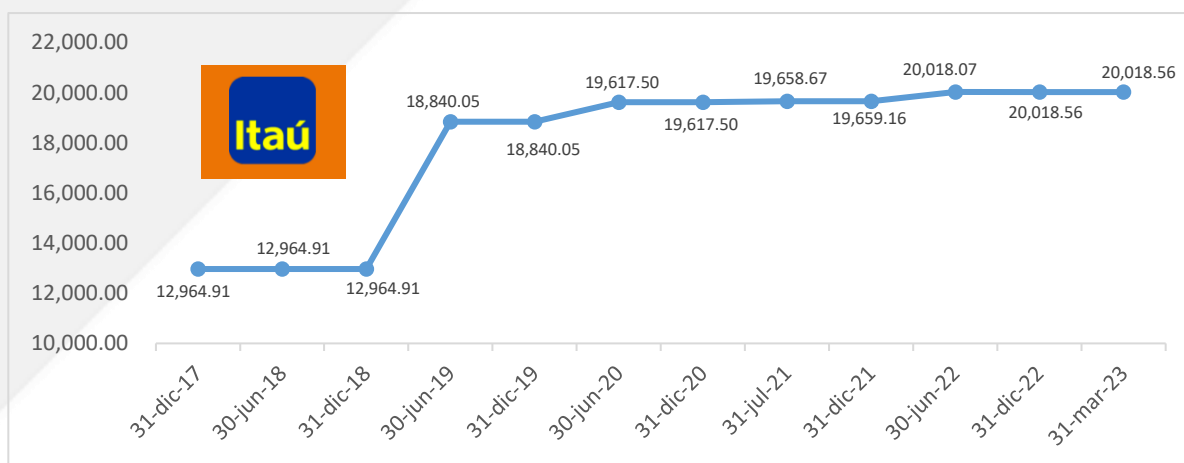


(Cifras expresadas en millones de pesos)

Para el cierre del mes de marzo de 2023 registramos una disminución en el valor de este fideicomiso en \$3,205.57 millones producto del registro de la valorización sobre el inmueble administrado. Lo anterior, conforme a estados financieros aportados al 28 de febrero de 2023 entregados por el administrador.

**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 vehículo presenta variación teniendo en cuenta que fue realizado el avalúo comercial de la totalidad de los bienes del fideicomiso.

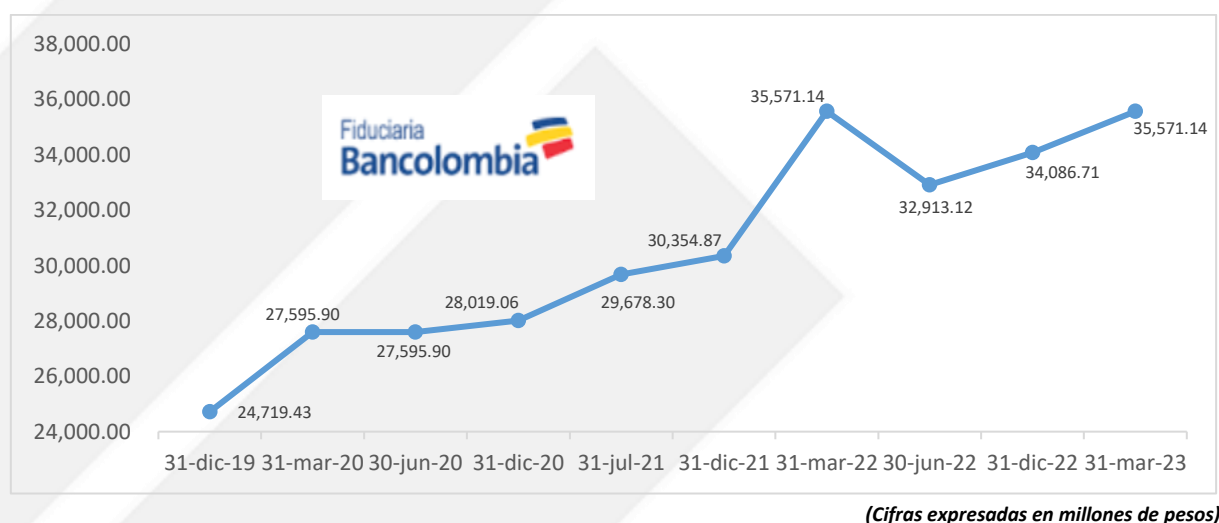
En el siguiente gráfico mostramos la evolución del valor histórico del valor de Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous hasta el 31 de marzo de 2023.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

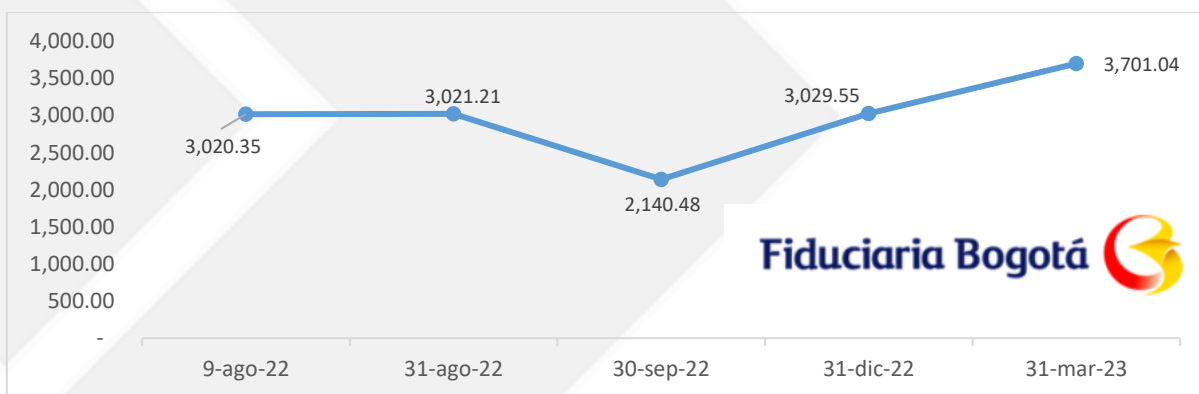
A la fecha el fideicomiso no tiene certificados de garantía emitidos.

**P.A. FIC 92-11.** 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 2023 recibimos utilidades por \$ 667.54 millones de pesos, de igual manera presentó así una valorización durante este mismo periodo por \$ 2,155.25 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 con Fiduciaria Bancolombia S.A, mediante el cual se administrará el canon de arrendamiento de Almacenes Éxito y serán descontadas las obligaciones financieras vigentes con Bancolombia S.A.

**Fideicomiso Galaxi II.** El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración con Fiduciaria Bogotá S.A, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 29.556650%, de acuerdo a confirmación del otrosí No. 1 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor inicial fue de \$ 3,021.2 millones, para el primer trimestre de 2023 se presenta una valoración por valor de \$671,4 millones llegando a \$3.701,04 millones.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

## 7.5 Cuentas por Cobrar y Anticipos

A 31 de marzo de 2023 registramos las siguientes cuentas por cobrar:

Cuentas por Cobrar	31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Canon de Arrendamiento	2,761.10	2,124.02
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	128.66	243.03
Anticipo de contratos	149.69	521.62
Diversos – Valor por Recibir por venta de inmueble	101,384.85	94,011.73
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 104.424.30</b>	<b>\$ 96,900.40</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La mayor diferencia radica en el aumento de las cuentas por cobrar de diversos, las cuales corresponden en mayor medida a los recursos pendientes por recibir producto de la venta de las Bodegas ubicada en la Agrupación Zona Franca en la ciudad de Bogotá, así como el aporte realizado al proyecto Central Point para pago de retención en la fuente para el otorgamiento de las Escrituras de Compraventa de la Torre D y anticipos girados por la compra de los apartamentos en un proyecto de inversión en la ciudad de Bogotá.

## 7.6 Bienes Inmuebles

A 31 de marzo de 2023 el grupo de Bienes Inmuebles administrados en el portafolio del compartimento está compuesto por ochenta y cinco (85) activos representados así:

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra 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%



Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 602	Bogotá	Deuda 100%
29	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1803	Bogotá	Deuda 100%
30	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
31	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105	Bogotá	Deuda 100%
32	Edificio Carrera 7a Oficina 1001	Bogotá	Deuda 100%
33	Éxito Calle 80	Bogotá	Aporte 90% Deuda 10%
34	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903	Bogotá	Deuda 100%
35	Lote El Jardín	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
36	Lote Las Pilas	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
37	Casa Avenida Norte con Calle 100	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
38	Casa Avenida 9 con 78	Bogotá	Aporte 56% Deuda 44%
39	Fusagasugá	Fusagasugá	Deuda 100%
40	Éxito Popayán	Popayán	Deuda 100%
41	Éxito Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
42	Éxito Barranquilla	Barranquilla	Deuda 100%
43	Edificio 100 Street Oficinas 301 y 302	Bogotá	Aporte 35% Deuda 65%
44	Edificio 100 Street Oficinas 701 y 702	Bogotá	Aporte 31% Deuda 69%
45	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102	Bogotá	Aporte 34% Deuda 66%
46	Edificio Avenida Chile Oficina 1501	Bogotá	Aporte 25% Deuda 75%
47	Corona Inmueble Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
48	Mcann Erickson	Bogotá	Deuda 100%
49	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302	Bogotá	Deuda 100%
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102	Bogotá	Deuda 100%
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101	Bogotá	Deuda 100%
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301	Bogotá	Deuda 100%
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
55	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Bogotá	Aporte 2% Deuda 98%
56	Edificio Citibank Oficinas 407 y 901	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
57	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
58	Edificio Chico 100	Bogotá	Aporte 8% Deuda 92%
59	Edificio Avenida Chile Oficina 407	Bogotá	Aporte 12% Deuda 88%
60	Edificio Andino Oficina 601	Bogotá	Deuda 100%
61	Éxito Armenia	Bogotá	Deuda 100%
62	Edificio Avenida Chile Oficina 1502	Bogotá	Deuda 100%
63	Edificio Avenida Chile Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
64	Casa Pepe Sierra	Bogotá	Deuda 100%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
65	Edificio WTC Oficina Itaú	Bogotá	Deuda 100%
66	Complejo Portoazul Local 219	Barranquilla	Deuda 100%
67	Edificio Torre Samsung Oficina 608	Bogotá	Deuda 100%
68	Edificio Av. Chile oficina 901 Torre B	Bogotá	Deuda 100%
69	Oficina 702 Edificio Proksol	Bogotá	Deuda 100%
70	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile	Bogotá	Deuda 100%
71	Edificio Colón	Bogotá	Aporte 1.52% Deuda 98.48%
72	Oficina 901 edificio Ahorramas	Bogotá	Aporte 100%
73	Oficina 603 edificio Citibank – 78.903%	Bogotá	Aporte 100%
74	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank	Bogotá	Aporte 100%
75	Bodega 109 Zona Franca	Bogotá	Deuda 100%
76	Lote 113 Zona Franca	Bogotá	Compra 100%
77	Piso 11 Torres unidas II	Bogotá	Aporte 100%
78	Piso 4 edificio Torre Samsung	Bogotá	Aporte 100%
79	Of 1501 edificio. Avenida Chile	Bogotá	Aporte 100%
80	Of. 1001 edificio. Torre Proksol	Bogotá	Aporte 37.54% Deuda 62.46%
81	Of. 401 edificio Citibank	Bogotá	Aporte 100%
82	Of. 401 edificio Av. Chile	Bogotá	Aporte 54.76% Deuda 45.24%
83	Casa Calle 100 con Av 19	Bogotá	Deuda 100%
84	Of. 1804 - 1805 Ed. Torre Samsung	Bogotá	Compra 100%
85	Local 1-91 Centro Comercial Milenio	Bogotá	Aporte 100%

En el siguiente cuadro presentamos el desempeño de las inversiones en inmuebles durante el año 2023. 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. La tabla está guardando el mismo orden con el nombre de las propiedades anteriormente presentadas. Las cifras que presentamos a continuación están expresadas en millones de pesos.

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	(1) Compra o Aporte en el año 2023	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 31 de marzo de 2023	(6) Saldo al 31 de marzo de 2023 = (1+4)
1	17,881.9	0.0	0.0	774.0	774.0	0.0	18,655.9
2	27,636.8	0.0	0.0	1,196.2	1,196.2	0.0	28,833.0

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	(1) Compra o Aporte en el año 2023	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 31 de marzo de 2023	(I) Saldo al 31 de marzo de 2023 = (1+4)
3	44,977.8	0.0	0.0	1,946.8	1,946.8	0.0	46,924.6
4	6,013.5	0.0	0.0	260.3	260.3	0.0	6,273.8
5	11,192.6	0.0	0.0	484.5	484.5	0.0	11,677.0
6	5,632.9	0.0	0.0	243.8	243.8	0.0	5,876.7
7	7,074.5	0.0	-755.6	302.3	-453.3	0.0	6,621.1
8	15,925.7	0.0	0.0	689.3	689.3	0.0	16,615.1
9	11,815.3	0.0	0.0	511.4	511.4	0.0	12,326.7
10	11,210.8	0.0	0.0	485.3	485.3	0.0	11,696.0
11	14,593.8	0.0	0.0	631.7	631.7	0.0	15,225.5
12	7,891.4	0.0	0.0	341.6	341.6	0.0	8,232.9
13	17,919.3	0.0	0.0	775.6	775.6	0.0	18,694.9
14	3,928.0	0.0	0.0	170.0	170.0	0.0	4,098.1
15	15,007.2	0.0	0.0	649.6	649.6	0.0	15,656.7
16	9,325.7	0.0	0.0	403.7	403.7	0.0	9,729.4
17	7,019.7	0.0	0.0	303.8	303.8	0.0	7,323.6
18	7,747.8	0.0	0.0	335.4	335.4	0.0	8,083.2
19	2,885.1	0.0	0.0	124.9	124.9	0.0	3,009.9
20	1,608.4	0.0	0.0	69.6	69.6	0.0	1,678.0
21	1,822.5	0.0	0.0	78.9	78.9	0.0	1,901.3
22	3,962.7	0.0	0.0	171.5	171.5	0.0	4,134.2
23	5,610.9	0.0	0.0	242.9	242.9	0.0	5,853.7
24	4,141.4	0.0	0.0	179.3	179.3	0.0	4,320.7
25	10,118.5	0.0	0.0	438.0	438.0	0.0	10,556.5
26	9,135.3	0.0	0.0	395.4	395.4	0.0	9,530.7
27	2,900.7	0.0	0.0	125.6	125.6	0.0	3,026.3
28	3,308.7	0.0	0.0	143.2	143.2	0.0	3,452.0
29	2,143.0	0.0	0.0	92.8	92.8	0.0	2,235.7
30	1,471.7	0.0	0.0	63.7	63.7	0.0	1,535.4
31	2,686.6	0.0	0.0	116.3	116.3	0.0	2,802.9
32	13,746.8	0.0	0.0	595.0	595.0	0.0	14,341.8
33	157,187.6	0.0	0.0	6,803.8	6,803.8	0.0	163,991.4
34	12,706.9	0.0	0.0	550.0	550.0	0.0	13,256.9
35	9,343.8	0.0	0.0	404.4	404.4	0.0	9,748.2
36	15,841.6	0.0	0.0	685.7	685.7	0.0	16,527.3
37	5,651.4	0.0	0.0	244.6	244.6	0.0	5,896.0
38	2,130.9	0.0	0.0	92.2	92.2	0.0	2,223.1

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	(1) Compra o Aporte en el año 2023	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 31 de marzo de 2023	(I) Saldo al 31 de marzo de 2023 = (1+4)
39	18,169.4	0.0	0.0	786.5	786.5	0.0	18,955.8
40	8,548.5	0.0	0.0	370.0	370.0	0.0	8,918.5
41	10,459.6	0.0	0.0	452.7	452.7	0.0	10,912.3
42	17,941.1	0.0	0.0	776.6	776.6	0.0	18,717.7
43	9,303.2	0.0	0.0	402.7	402.7	0.0	9,705.9
44	7,723.7	0.0	0.0	334.3	334.3	0.0	8,058.0
45	3,483.1	0.0	0.0	150.8	150.8	0.0	3,633.9
46	10,779.7	0.0	0.0	466.6	466.6	0.0	11,246.3
47	2,928.3	0.0	0.0	126.8	126.8	0.0	3,055.1
48	17,424.6	0.0	0.0	754.2	754.2	0.0	18,178.8
49	3,011.0	0.0	0.0	130.3	130.3	0.0	3,141.4
50	997.4	0.0	0.0	43.2	43.2	0.0	1,040.6
51	997.4	0.0	0.0	43.2	43.2	0.0	1,040.6
52	4,777.0	0.0	0.0	206.8	206.8	0.0	4,983.7
53	6,831.2	0.0	0.0	295.7	295.7	0.0	7,126.9
54	4,759.2	0.0	0.0	206.0	206.0	0.0	4,965.2
55	29,067.9	0.0	0.0	1,258.2	1,258.2	0.0	30,326.1
56	19,671.7	0.0	0.0	851.5	851.5	0.0	20,523.1
57	15,445.8	0.0	0.0	668.6	668.6	0.0	16,114.3
58	7,078.8	0.0	0.0	306.4	306.4	0.0	7,385.2
59	5,358.6	0.0	0.0	231.9	231.9	0.0	5,590.5
60	15,196.1	0.0	0.0	657.8	657.8	0.0	15,853.8
61	8,492.6	0.0	0.0	367.6	367.6	0.0	8,860.2
62	10,595.1	0.0	0.0	458.6	458.6	0.0	11,053.7
63	1,811.6	0.0	0.0	78.4	78.4	0.0	1,890.0
64	2,693.2	0.0	-322.4	115.1	-207.3	0.0	2,485.9
65	5,684.6	0.0	-591.1	242.9	-348.2	0.0	5,336.5
66	984.4	0.0	-112.7	42.1	-70.6	0.0	913.8
67	1,808.4	0.0	0.0	78.3	78.3	0.0	1,886.6
68	2,675.6	0.0	0.0	115.8	115.8	0.0	2,791.4
69	1,532.6	0.0	0.0	66.3	66.3	0.0	1,599.0
70	3,633.5	0.0	0.0	157.3	157.3	0.0	3,790.8
71	44,062.8	0.0	0.0	1,907.2	1,907.2	0.0	45,970.1
72	2,993.0	0.0	0.0	129.5	129.5	0.0	3,122.5
73	11,593.7	0.0	0.0	501.8	501.8	0.0	12,095.5
74	3,253.9	0.0	0.0	140.8	140.8	0.0	3,394.7

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	(1) Compra o Aporte en el año 2023	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 31 de marzo de 2023	(I) Saldo al 31 de marzo de 2023 = (1+4)
75	6,119.3	0.0	0.0	264.9	264.9	0.0	6,384.2
76	2,348.0	0.0	0.0	101.6	101.6	0.0	2,449.6
77	8,331.4	0.0	0.0	360.6	360.6	0.0	8,692.0
78	12,530.8	0.0	0.0	542.4	542.4	0.0	13,073.2
79	4,082.0	0.0	0.0	176.7	176.7	0.0	4,258.7
80	3,934.4	0.0	1,596.3	168.1	1,764.4	0.0	5,698.8
81	4,307.5	0.0	0.0	186.4	186.4	0.0	4,494.0
82	3,859.6	0.0	0.0	167.1	167.1	0.0	4,026.7
83	12,506.2	0.0	0.0	541.3	541.3	0.0	13,047.5
84	1,951.0	0.0	0.0	84.4	84.4	0.0	2,035.4
85	0.0	7,286.2	0.0	211.1	211.1	0.0	7,497.4
<b>Total</b>	<b>892,937.4</b>	<b>7,286.2</b>	<b>-185.5</b>	<b>38,850.2</b>	<b>38,664.7</b>	<b>0.0</b>	<b>938,888.3</b>

A 31 de marzo de 2023 de los 85 inmuebles que tenemos registrados en el compartimento hemos actualizado 5 inmuebles mediante avalúo comercial.

Durante el primer trimestre del año 2023 ingresó al fondo un (01) nuevo inmueble al fondo, siendo éste el Local 1-91 del Centro Comercial Milenio ubicado en la ciudad de Bogotá.

## 7.7 Contratos de Leasing.

A 31 de marzo de 2023, el Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous cuenta con los siguientes contratos de Leasing:

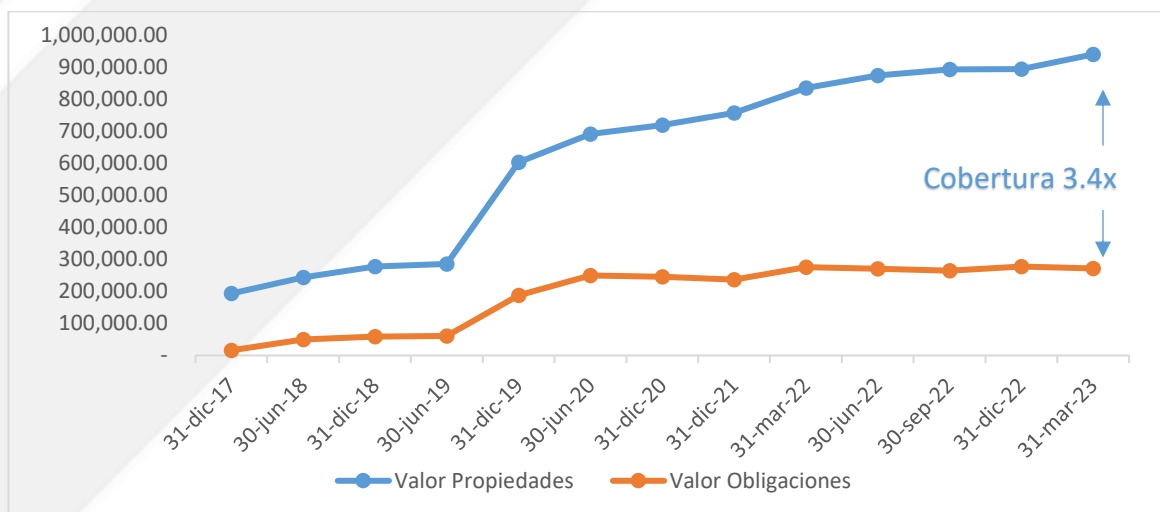
Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
Bancolombia	50	234385	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	51	234386	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	52	234387	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	53	234377	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	54	234379	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



Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
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
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
Bancolombia	84	314508	IBR +6.3 %	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

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
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
Itau	81	122650	DTF+3,5%	93 meses	Mes
Itau	83	107206	9%	33 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
Banco de Bogotá	76	757655478	IBR + 3.5 %	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 las cuales se renuevan de forma automática.

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Av Chile Torre A	Oficina	801	Chubb 226	1-feb-23	31-ene-24
		903			
		1501			
		1701			
		1801			
		1901			
Av Chile Torre B		407			
		201			
		601			
		901			
		1303			
		1401			
		1501			
		1502			
1601B					
Citibank	Local	102	Chubb 50651	1-feb-23	31-ene-24
		108			
	Oficina	407			
		410			
		411			
		501			
		601			
		706			
		901			
		502b			
		503ª			
		503b			
		Street 100			
302					
603					
701					
702					
1101					
1102					
1103					
1301					
1302					

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		1303			
		1401			
		1402			
		1403			
Teleport	Oficina	1101	Chubb 89	31-dic-22	30-dic-23
		1102			
		1103			
		1104			
		1105			
		1106			
		1107			
		1108			
		1109			
		1110			
		1111			
Torre Samsung	Oficina	602	Chubb 52705	2-sep-22	1-sep-23
		608			
		1001			
		1002			
		1003			
		1004			
		1005			
		1006			
		1007			
		1008			
		1103			
		1104			
		1105			
		1802			
Carrera Séptima Torre A	Oficina	601	Chubb 47198	1-may-23	30-abr-24
Carrera Séptima Torre B		1001			
		1701			
		1801			
Scotiabank	Oficina	501	Sura 935062-1	1-ago-22	1-ago-23
		503			
		1101			
		1201			
Coasmedas	Local	101	Axxa 11320	28-feb-23	28-feb-24

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		102			
Andino	Oficina	601	Sura 807255-6	1-nov-22	1-nov-23
Proksol	Oficina	702	Chubb 47996	30-may-22	30-may-23
Torres Unidas II	Oficina	1803	Chubb 200	1-ene-23	31-dic-24
WTC	Local	152-153	Chubb 53516	5-nov-22	5-nov-23
Porto Azul	Local	219	Chubb 53516	5-nov-22	5-nov-23
Calimas	Edificio		Chubb 53484	3-nov-22	2-nov-23
Calle 92	Edificio		Sura 0810755-8	30-jun-22	30-jun-23
Central Point	Edificio		Chubb - 221	1-feb-23	31-ene-24
Chicó 100	Edificio		Chubb 53484	3-nov-22	2-nov-23
Granmar	Edificio		Chubb 53484	3-nov-22	2-nov-23
McCann	Edificio		AXA - 2339	1-jun-22	31-may-23
Colón	Edificio		Sura 827906-8	1-nov-22	1-nov-23
Casa Aut 100	Casa		Chubb 53484	3-nov-22	2-nov-23
Casa Av 19	Casa				
Casa Av 9	Casa				
Casa CII 90	Casa				
Casa Pepe Sierra	Casa		Chubb 53516	5-nov-22	5-nov-23
Éxito Armenia	Local		Allianz 22765997	14-oct-22	13-oct-23
Éxito Barranquilla	Local		Sura 827873-3	1-nov-22	1-nov-23
Éxito CII 80	Local		Sura 556636-0	1-nov-22	1-nov-23
Éxito Cúcuta	Local		Sura 827873-3	1-nov-22	1-nov-23
Éxito Fusagasugá	Local				
Éxito Popayán	Local				
Movistar Barranquilla	Local		Sura 556636-0	1-nov-22	1-nov-23
Movistar Bogotá	Local				
Movistar Cúcuta	Local		Zurich 19915654-1	18-jul-22	17-jul-23
Movistar Girardot	Local		Zurich 18401630-1	6-sep-22	5-sep-23
Movistar Santa Marta	Local		Sura 556636-0	1-nov-22	1-nov-23

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
PI San Diego	Bodega	2B	Previsora 1003010	15-mar-23	15-mar-24
Zona Franca	Bodega	134a	Chubb 53484	3-nov-22	2-nov-23
El Jardín	Lote		Sura 642162	6-nov-22	6-nov-23
Las Pilas	Lote		Sura 639673	6-nov-22	6-nov-23

## 9. Estados Financieros.

El Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2023 con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2022 y el Estado de Resultado Integral a 31 de marzo de 2023 con cifras comparativas 31 de marzo de 2022, y sus respectivas Notas se anexan a la presente Rendición Trimestral de Cuentas (ver Anexos II y III).

## 10. Gastos del Compartimento

Los gastos a 31 de marzo de 2023 ascienden a la suma de \$ 21,969.91 millones de pesos los cuales se discriminan a continuación. Presentamos comparativos para el cuarto trimestre de 2022 y el 31 de marzo de 2022:

Detalle	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022	31 de marzo 2022
Gastos de intereses (leasing)*	\$ 10,123.62	\$ 26,290.42	\$ 3,871.18
Comisión servicios bancarios	0.80	2.09	0.28
Comisión sociedad administradora	121.70	445.09	114.26
Comisión gestor profesional	1,520.74	3,479.08	600.00
Otras Comisiones**	25.20	102.70	22.74
Honorarios***	233.94	627.04	251.96
Impuestos GMF	220.31	367.47	74.93
Impuesto Predial	5,419.79	6,637.78	5,176.18
Seguros	86.52	353.34	82.36
Mantenimiento y reparaciones****	2,765.92	3,795.33	38.66
Diversos	1,451.37	4,048.89	1,667.88
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 21,969.91</b>	<b>\$ 45,149.21</b>	<b>\$ 11,900.42</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.

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



\*\*\*A 31 de marzo de 2023 en la cuenta de Honorarios estamos registrando el valor pagado a la Revisoría Fiscal cuyo valor asciende \$12.07, servicio de corretaje por \$37.78, asesorías y representaciones legales por \$ 179.55 y Avalúos por \$4.54 millones de pesos.

\*\*\*\* Corresponde a los pagos realizados a proveedores con el fin de mejorar, reparar o mantener en las mejores condiciones a los activos que forman parte del fondo de capital privado.

A continuación, presentamos los Gastos Diversos a 31 de marzo de 2023:

Detalle	31 de marzo 2023	31 de diciembre 2022	31 de marzo 2022
Gastos de Administración	\$ 548.32	\$ 2,125.48	\$ 500.07
Custodia de Títulos Deceval	34.86	113.82	25.23
Arrendamientos	91.23	244.71	44.20
Servicios Públicos	80.42	325.44	98.11
Notas Crédito Periodos Anteriores*	77.84	172.71	172.71
Publicidad	0.00	11.38	0.00
Otros - Pagos Informáticos	41.67	1.73	0.81
Gastos Notariales**	483.93	922.28	744.05
Afiliación y Sostenimiento***	93.10	131.34	82.70
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,451.37</b>	<b>\$ 4,048.89</b>	<b>\$ 1,667.88</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

\*La notas crédito de periodos anteriores corresponde a un descuento aplicado a la factura 2076, 2140, 2206, 2273, 2341, 2417, 2486, 2553 y 2624 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 245, 245, 247, 248, 249, 250, 251, 252 y 253, teniendo en cuenta que el tercero se encontraba en cobro jurídico 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 de los inmuebles.

\*\*\*A 31 de marzo de 2023 se ha realizado pago de sostenimiento de emisores de la BVC por \$ 93.10 millones.

## 11. Reuniones celebradas durante el primer trimestre del año 2023

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

- Asamblea Extraordinaria de Inversionistas (AEI)

El 30 de enero de 2023 se celebró Asamblea Extraordinaria de Inversionistas No. 12 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. Nombramiento y Ratificación de los miembros del Comité de Vigilancia.
- V. Cierre de la Sesión.

El acta está firmada.

El 08 de marzo de 2023 se celebró Asamblea Extraordinaria de Inversionistas No. 13 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. Modificación al Reglamento y la Adenda.
- V. Cierre de la Sesión.

El acta está firmada.

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

- Asamblea Ordinaria de Inversionistas (AOI)

El 28 de marzo de 2023 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 2022.
- V. Informe de Gestión de:
  - a) Sociedad Administradora.
  - b) Gestor Profesional.
  - c) Comité de Inversiones.
  - d) Comité de Vigilancia

VI. Propositiones y Varios.

VII. Cierre de la Sesión.

En esta Asamblea fueron aprobados los estados financieros del año 2022 sin observaciones. El Acta No. 14 de AOI se encuentra en proceso de firma por las partes de los asistentes.

### **11.3 Comité de Inversiones**

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

### **11.4 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 31 de enero de 2023 se celebró Comité de Vigilancia No. 22 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 de la sociedad administradora.
5. Informe presentado por el gestor profesional.
6. Propositiones o Varios.

El acta No. 22 del Comité de Vigilancia se encuentra en proceso de firma por las partes involucradas.

El informe del comité de vigilancia será presentado en el informe de rendición de cuentas con corte a junio 30 de 2023.

## **12. Redenciones**

Durante el primer trimestre del año 2023 no efectuamos ninguna redención de unidades. Igualmente, desde la fecha de inicio de operaciones hasta el 31 de marzo de 2023, el Compartimento Inmuebles I del FCP Igneous no ha efectuado redenciones de unidades.

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

Durante el primer trimestre del año 2023 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 2023, la Sociedad Administradora no identificamos situaciones que hayan afectado en gran medida el normal funcionamiento del Fondo ni de Compartimento Inmuebles I.

Sin embargo, la Sociedad Administradora fue notificada del proceso adelantado por el Fondo de Capital Privado contra la sociedad Logic Zona Franca por parte del Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá.

Al 31 de marzo de 2023 no se han presentado, 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 2023 se presentaron las siguientes modificaciones al Reglamento y a la Adenda del Compartimento Inmuebles I.

Redacción Actual	Redacción Propuesta
Sección 3.02 Activos Aceptables para Invertir.  (d) El fondo no podrá invertir más de cien mil millones (COP 100.000.000.000) de pesos en oficinas que estén ubicadas en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia;  (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	Sección 3.02 Activos Aceptables para Invertir.  (d) El fondo no podrá invertir más de <del>cien</del> doscientos mil millones (COP <del>100</del> 200.000.000.000) de pesos en oficinas que estén ubicadas en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia;  (g) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras ( <u>inversiones en el exterior</u> ), 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

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.	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, <u>o cuente con la aprobación del Comité de Inversiones</u> en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.
---	--

### Modificación a la Adenda

Redacción Actual	Redacción Propuesta
<p>Sección 2.02 Límites de Inversión</p> <p>(c) El Compartimento no podrá invertir más de cincuenta mil millones (COP 50.000.000.000) de pesos en oficinas que estén ubicadas en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia.</p> <p>(d) El Compartimento no podrá invertir más de cien mil millones (COP 100.000.000.000) de pesos en locales comerciales que estén ubicados en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia.</p> <p>(e) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles, 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.</p>	<p>Sección 2.02 Límites de Inversión</p> <p>(c) El Compartimento no podrá invertir más de <del>cincuenta mil millones (COP 50.000.000.000)</del> <u>doscientos mil millones de pesos (COP 200.000.000.000)</u> en oficinas que estén ubicadas en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia.</p> <p>(d) El Compartimento no podrá invertir más de <del>cien</del> <u>doscientos</u> mil millones (COP <del>100</del> <u>200.000.000.000</u>) de pesos en locales comerciales que estén ubicados en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia.</p> <p>(e) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras <u>(inversiones en el exterior)</u> cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles, <u>o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos</u> 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, <u>o cuente con la aprobación del Comité de Inversiones</u> en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.</p>

## 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.

Estimado inversionista. Encuentre en la sección Información Fiduoccidente de nuestra página de Internet nuestro Código de Ética y Conducta.

El Defensor del Consumidor Financiero Principal es la doctora LINA MARÍA ZORRO CERÓN y su suplente es la doctora BERTHA GARCÍA MEZA. Podrá dirigirse a ellas a las direcciones electrónicas: [defensoriacliente@bancooccidente.com.co](mailto:defensoriacliente@bancooccidente.com.co)  
[lzorro@bancooccidente.com.co](mailto:lzorro@bancooccidente.com.co)  
[defensordelconsumidorfdo@fiduoccidente.com.co](mailto:defensordelconsumidorfdo@fiduoccidente.com.co)

También están dispuestos los siguientes medios: Dirección física Cra. 7 No. 71-52 Torre A Piso 1 Bogotá - Teléfono 601 7462060 Ext. 15311 o a cualquier oficina de Fiduoccidente en el horario de lunes a viernes 8 a.m. a 12 pm / 2:00 p.m. a 5:00 p.m., o a cualquiera de las oficinas del Banco de Occidente, de lunes a viernes de 8:30 a.m. a 3:00 p.m.

## **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.

---

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

## 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 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 Jeimy Julieth Aldana Chaparro (REVISORÍA FISCAL - KPMG) a la dirección electrónica jeimyaldana@kpmg.com o mediante carta a la Calle 90 No. 19 C-74 Piso 5 Bogotá (Colombia). El teléfono de contacto en Bogotá es (601) 6188000.

## 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 Junio 30 de 2022 y/o con corte a 31 de Diciembre de 2022 suscritos por Contador Público.		X

Estados financieros con corte a Junio 30 de 2022 y/o con corte a 31 de Diciembre 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 más 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 2023.
- II. Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2023.
- III. Notas a los Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2023.
- IV. Informe Comité de Inversión.
- V. Informe del Gestor Profesional.
- VI. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.
- VII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final

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

---

Línea de Atención al Consumidor Financiero  
Bogotá: (+57) 601 2973060  
Resto del país: 018000521144  
[atencionalconsumidor@fiduoccidente.com.co](mailto:atencionalconsumidor@fiduoccidente.com.co)