



Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

Compartimento Inmuebles I

Rendición de Cuentas – Tercer 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	16
3.1 Objetivo de Inversión del Fondo.....	16
3.2 Política de Inversión del Compartimento	17
4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento.....	18
4.1 Riesgos Asociados al Fondo	18
4.2 Riesgos Asociados al Compartimento.....	26
5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital.....	26
5.1 Compromisos de Inversión	26
5.2 Llamados a Capital	26
6. Valor de la Unidad, TIR y Múltiplo de Inversión.....	27
7. Composición del Portafolio.	29
7.1 Efectivo (Cuentas de Ahorro).....	29
7.2 CDT	29
7.3 Fondo de Inversión Colectiva.....	31
7.4 Participación Emisores Extranjeros.....	31
7.5 Derechos Fiduciarios.....	32
7.6 Cuentas por Cobrar y Anticipos	35
7.7 Bienes Inmuebles.....	35
7.8 Contratos de Leasing.	41
8. Pólizas.....	43
9. Estados Financieros.....	47
10. Gastos del Compartimento	47
11. Reuniones celebradas durante el tercer trimestre del año 2023	49
11.1 Asamblea Extraordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I	49
11.2 Comité de Inversiones	49
11.3 Comité de Vigilancia	49
12. Pago Mayor Valor de la Unidad.....	49

13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.....	50
14. Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo.....	50
15. Informe del Gestor Profesional.....	51
16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento.....	51
17. Última versión del Reglamento y/o Adenda	51
18. Gestión de Riesgo Operativo.....	51
19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero.....	51
20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado.....	52
21. Seguridad de la Información	53
22. Advertencia.....	53
23. Información Contacto Revisor Fiscal.....	54
24. Información SARLAFT.....	54
25. Anexos.....	55
I. Estado de Cuentas con corte a 30 de septiembre de 2023.....	55
II. Estados Financieros corte al 30 de septiembre de 2023.....	55
III. Notas a los Estados Financieros corte al 30 de septiembre de 2023.....	55
IV. Informe Comité de Inversiones.....	55
V. Informe del Gestor Profesional.....	55
VI. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.....	55
VII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.....	55

1. Información General.

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

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

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

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

FCP IGNEOUS	
MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	Miembro Principal
	Juan Diego Dávila 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.

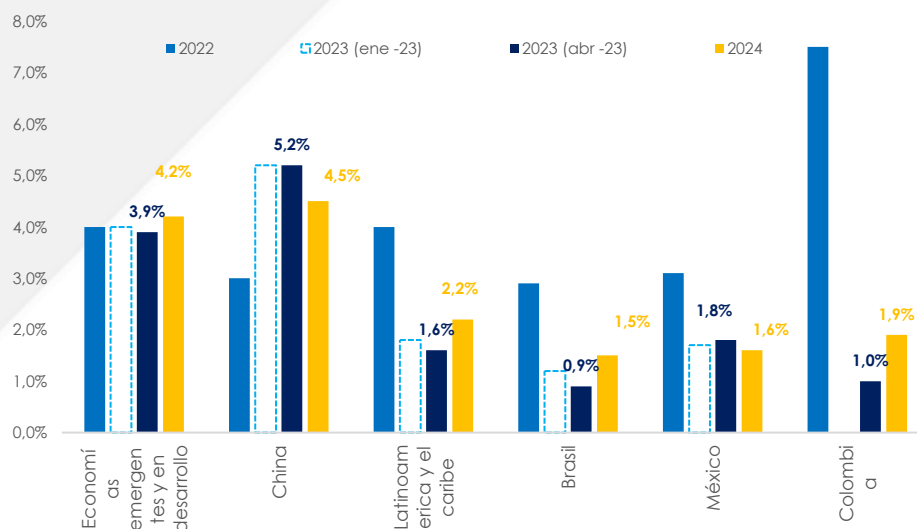
ENTORNO INTERNACIONAL

El año comenzó con el anuncio del Gobierno Chino de la reapertura de del país luego de 3 años de confinamientos a causa de la pandemia del Covid – 19. Esto le agrego positivismo a las expectativas globales para el 2023, pues el mercado esperaba una reapertura rápida que impulsaría las dinámicas económicas globales. Sumado a esto, el mercado estaba a la expectativa de que los bancos centrales de países desarrollados comenzarán a dar indicios de una finalización del ciclo alcista de las tasas de interés en el 1T2023 o 2T2023, sin embargo, como veremos más adelante, ninguno de los dos escenarios se está presentando como preveía el mercado.

En línea con lo anterior, el Fondo Monetario Internacional (FMI) en su última actualización de pronósticos en abril, prevé un crecimiento de la economía global para este año de 2.8% a/a (vs 2.9% esperado en enero) y de 3.0% a/a en 2024 (vs 3.1% esperado en enero). Esta revisión a la baja del pronóstico se debe a los efectos que podría tener la política contractiva generada para reducir la inflación en la actividad económica, la fragmentación geoeconómica y la guerra entre Rusia y Ucrania. Además, la entidad menciona que en su proyección suponen que las tensiones recientes del sector financiero de Estados Unidos son incluidas.

La desaceleración económica se concentra en las economías avanzadas, particularmente en la Zona Euro y el Reino Unido, donde se espera que este año crezcan 0.8% a/a y -0.3% a/a, respectivamente (gráfico 1).

Gráfico 2. Pronóstico FMI economías emergentes



Fuente: WEO abril 2023. Elaboración propia

A estas proyecciones se les incorporó el estrés del sistema bancario que se presentó en Estados Unidos y Europa a finales del 1T2023. Lo anterior a causa de la salida de depósitos y el intento fallido de recapitalización que produjo el colapso de Silicon Valley Bank y Signature Bank.

Posteriormente, el domingo 12 de marzo, la Reserva Federal (FED), el Departamento del Tesoro y La Corporación Federal de Seguros de Depósitos informaron que tomarían las siguientes medidas de emergencia para reforzar la confianza del sistema bancario de Estados Unidos: i) permitir la resolución completa de Silicon Valley Bank y Signature Bank; ii) proteger todos los depositantes de estas entidades, los cuales tuvieron acceso a sus recursos a partir del 13 de marzo, sin incurrir en pérdidas; iii) crear un nuevo Programa de Financiación a Plazo Bancario (BTFP, por sus siglas en inglés) aportando financiamiento adicional al banco que lo necesitarán con un plazo de hasta un año; y iv) poner a disposición hasta \$US 25B por parte del Tesoro del Fondo de Estabilización Cambiaria como respaldo para el BTFP.

El riesgo sobre el sistema bancario internacional se transfirió a la economía europea luego de que el mayor accionista de Credit Suisse de Suiza, el Banco Nacional Saúdita, anunció que no aumentaría su participación en el banco, principalmente por una razón reglamentaria y estatutaria, pues pasar de tener una participación del 9.8% al 10% o más, significaría entrar en nuevos regímenes regulatorios. La tensión se redujo luego de que el Banco Nacional de Suiza (SNB) anunció que le proporcionaría liquidez al banco Credit Suisse a través de un préstamo cubierto y de liquidez a corto plazo por \$US 54B.

Sin embargo, luego se requirió que Credit Suisse fuera comprado por el Banco UBS, su competencia directa en Suiza, mediante un acuerdo de adquisición de emergencia que tuvo como objetivo intentar evitar el contagio al sistema financiero mundial. La compra se realizó por \$US 3,200M, por debajo del valor de mercado de Credit Suisse (\$US 8,000M), por lo que hubo un precio de descuento del 62.8%.

Las acciones del First Republic Bank de Estados Unidos cayeron 21.56% el 24 de abril, caída impulsada por el anuncio de la reducción en los depósitos en \$US 100B durante el 1T2023 (-41% t/t) a pesar del apoyo de \$US 30B depositados por los 11 principales bancos comerciales del país. Con ello, el 1 de mayo, el JPMorgan Chase Bank adquirió por subasta al First Republic Bank luego de que los reguladores decidieran cerrar la entidad ante la masiva salida de depósitos.

Posteriormente, los activos financieros se enfrentaron a desvalorizaciones por las discusiones del techo de la deuda en Estados Unidos y la incertidumbre sobre si se iba a lograr un acuerdo previo a la fecha límite, el 5 de junio, posterior a esta fecha, sin un acuerdo, el Tesoro de los Estados Unidos comenzaría a incumplir sus obligaciones financieras.

Históricamente ha habido aumentos en el límite de la deuda en este país o suspensión la misma. Sin embargo, la discusión este año se tornó más compleja dada la división bipartidista, el Congreso cuenta

con mayorías republicanas quienes se inclinan por políticas de austeridad del gasto, mientras los demócratas opinan lo contrario y cuentan con la presidencia y la mayoría del Senado.

El 27 de mayo, el Gobierno y el Congreso logró un acuerdo en el que acordaron suspender el techo de la deuda por dos años hasta el 1 de enero de 2025 y limitar el gasto discrecional, el cual deberá mantenerse estable en 2024 y aumentar solo un 1% en 2025. El 31 de mayo fue aprobado el acuerdo por la Cámara de Representantes (mayoría republicana), mientras que el 1 de junio fue aprobado por el Senado (mayoría demócrata), gráfico 3.

Gráfico 3. Votos obtenidos en contra y a favor por cada partido en el Congreso sobre acuerdo del techo de la deuda.

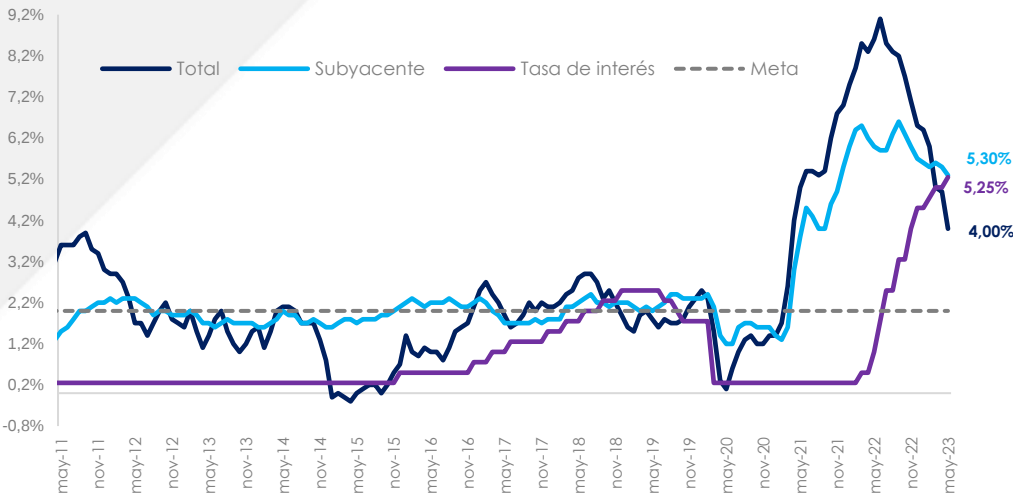
	Cámara de Representantes		Senado	
	A favor	En contra	A favor	En contra
Repúblicanos	149	71	17	31
Demócratas	165	46	46	4

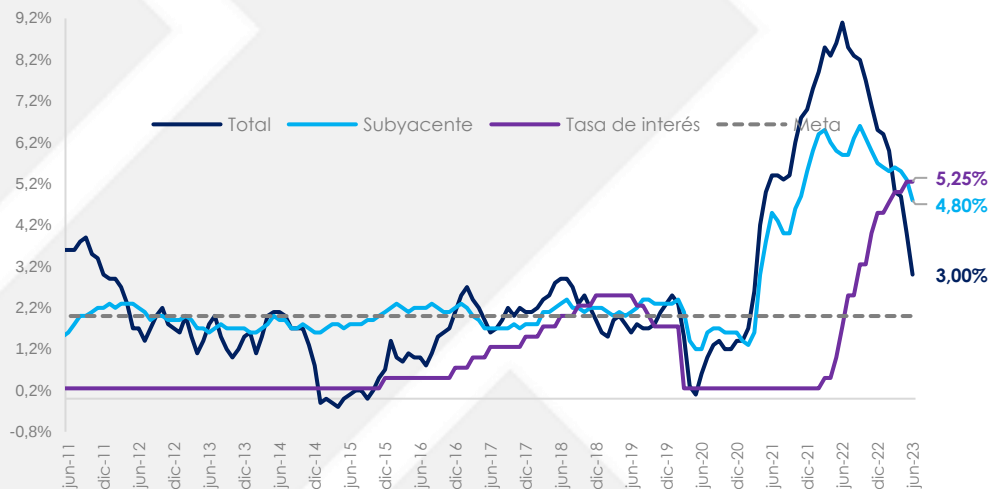
Fuente: Congreso Estados Unidos. Elaboración propia

Estados Unidos

La inflación anual ha corregido 350pbs desde diciembre de 2022 (6.5% a/a) hasta junio de 2023 (3.0% a/a). Esto ha estado jalonado principalmente por la caída en los precios de la energía, alimentos y bienes industriales, en contraste, los precios los servicios y, sobre todo, de alojamiento, continúan elevados, lo que no ha permitido una corrección tan pronunciada de la inflación subyacente, la cual ha corregido tan solo 80pbs desde 5.6% a/a de diciembre de 2022 hasta 4.8% a/a en junio de 2023 (gráfico 4).

Gráfico 4. Inflación anual, subyacente y tasa de interés.

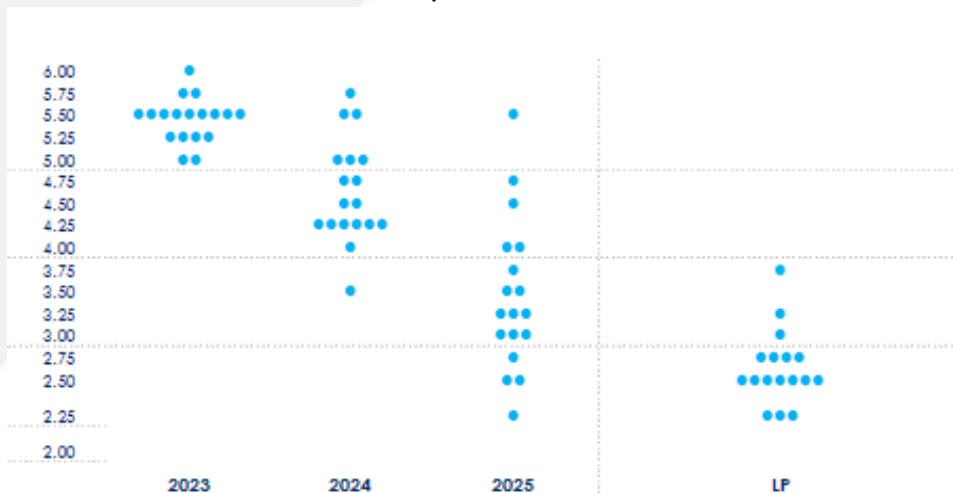




Fuente: Congreso Estados Unidos. Elaboración propia

Esto ha llevado a la Reserva Federal (Fed) a mantener su postura monetaria contractiva durante el año, desde diciembre de 2022 han aumentado la tasa de interés 75pbs hasta el rango de 5.00% y 5.25%. Sin embargo, en la reunión de política monetaria de junio, decidieron mantener estable la tasa de interés. No obstante, Jerome Powell, Presidente de la entidad, fue enfático en que esto no significa el final del ciclo alcista de la tasa de interés, sino que por el contrario, esta pausa es necesaria para ver los efectos que ha tenido la tasa de interés sobre la economía y la inflación, para poder determinar la magnitud de los próximos incrementos, además, mencionó que apoya las expectativas de los miembros de la Fed, los cuales esperan en promedio que hayan dos incrementos adicionales de la tasa de interés, lo que llevaría a la tasa a ubicarse en el rango de 5.50% y 5.75% (gráfico 5).

Gráfico 5. Dot Plot expectativas miembros FED sobre la tasa de interés



Fuente: Reserva

Federal. Elaboración propia

Adicional a esto, la entidad presentó la actualización de sus proyecciones macroeconómicas. Respecto al PIB, esperan que cierre el año en 1.0% a/a (vs el 0.4% a/a esperado en marzo) ante la resiliencia que ha mostrado la economía estadounidense en lo que va del año, mientras que para 2024 lo revisaron a la baja a 1.1% a/a (vs 1.2% a/a esperado en marzo).

En cuanto a la tasa de desempleo, proyectan que este año termine en 4.1% (vs 4.5% esperado en marzo) y que en 2024 cierre en 4.5% (vs 4.6% esperado en mayo). Esto debido a que el mercado laboral continúa ajustado, pero ha venido mostrando un mejor balance entre oferta y demanda de trabajo en los últimos meses.

Respecto a la inflación PCE, las expectativas bajaron para 2023 de 3.3% a/a a 3.2% a/a; mientras que para 2024 y 2025 se esperan inflaciones PCE de 2.5% a/a y 2.1% a/a respectivamente.

Uno de los factores que ha tomado relevancia en la política monetaria de este país, ha sido el mercado laboral, pues actualmente hay un desequilibrio entre la oferta de trabajo (mano de obra) y demanda de trabajo (vacantes disponibles), pues según la encuesta JOLTS de oferta de empleo, hay 1.6 vacantes por trabajador disponible, si bien ha moderado respecto a las cifras de enero (2 vacantes por cada trabajador disponible), continúa elevado, lo que presiona al alza los salarios, pues las empresas ajustan salarios para llamar la atención de los empleados o retenerlos, lo que ha causado que los niveles de demanda se mantengan elevados y esto presione al alza los precios, sobre todo, en el sector servicios.

De esta manera, en junio se crearon 209K nóminas no agrícolas, por debajo de la creación de empleo de enero (517K), lo que ha venido mostrando una moderación de la solidez del mercado laboral, sin embargo, continúa por encima de los niveles prepandemia (164K). Adicional a esto, la tasa de desempleo alcanzó mínimos históricos de 3.4% en enero y en abril, para junio, se ubicó en 3.6%, muy cerca de estos mínimos.

La robustez que se viene evidenciando en el mercado laboral no ha permitido a la Reserva Federal parar con los incrementos de la tasa de interés y, por el contrario, ha reforzado el discurso de la necesidad continuar con la política monetaria contractiva.

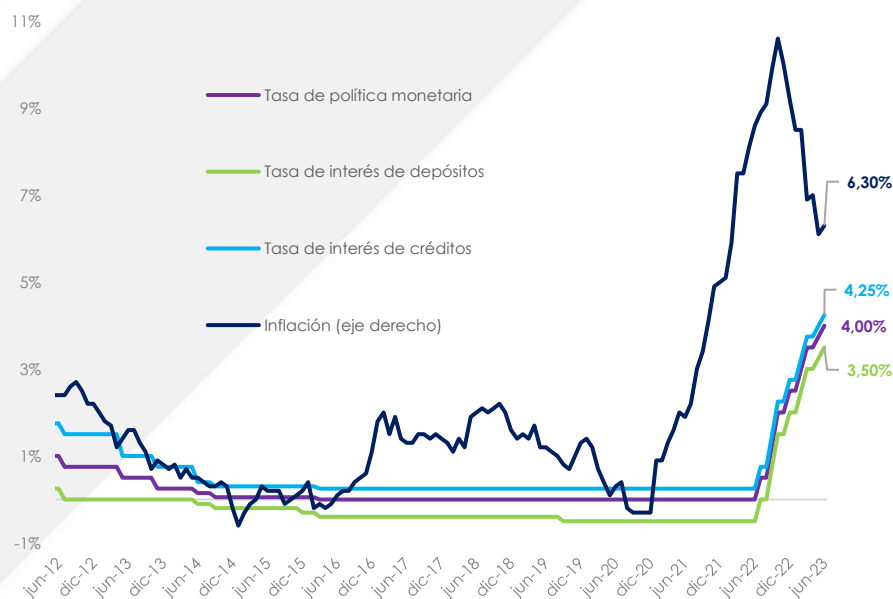
En términos de crecimiento, en el 1T2023 la economía estadounidense creció 2.0% a/a en su última revisión, 60pbs por encima de la estimación inicial de 1.3% a/a. Este crecimiento estaría explicado principalmente por las buenas dinámicas del gasto en los hogares (4.2%), siendo el mayor crecimiento desde el 2T2021 y por el dinamismo de las exportaciones que aumentaron 7.8% a/a. Cabe destacar que el mercado está esperando que el país presente una desaceleración del crecimiento para este año, con una probabilidad de recesión del 65%.

Zona Euro

La inflación ha corregido 290pbs desde diciembre de 2022 cuando se ubicaba en 9.20% a/a hasta 6.30% a/a en junio. Si bien ha venido corrigiendo desde el máximo de 10.60% a/a que alcanzó en octubre de 2022, en los últimos meses esta corrección ha sido más lenta e incluso, algunos meses ha vuelto a repuntar. Esto se explica principalmente por los precios de la energía y los alimentos que han venido moderándose, mientras los precios del sector servicios han continuado presionando al alza la inflación, esto acompañado de la solidez del mercado laboral que ha mantenido buenas dinámicas de consumo.

Esto ha llevado al Banco Central Europeo (BCE) a mantener una postura contractiva de su política monetaria, con incrementos acumulados este año de 150pbs desde 2.0% en diciembre de 2022 hasta 3.50% en junio de 2023 (gráfico 6). La presidente de la entidad, Christine Lagarde, ha sido enfática en que continuará con la lucha contra la inflación hasta que la inflación total y la subyacente corrijan considerablemente. El mercado está descontando que en el 2S2023 el BCE incremente 50pbs adicionales, de manera que la tasa de referencia finalice el año en 4.0%.

Gráfico 6. Tasas de interés BCE e Inflación anual.



China

El PIB del 1T2023 creció 2.2% t/t, por encima del dato registrado el trimestre anterior (0.6% t/t). Este comportamiento se da luego de que el país eliminará su política de Cero Covid y comenzará la reapertura de su economía. De manera que estuvo jalonado por el consumo, los servicios, el gasto en infraestructura y el comercio exterior, por el contrario, la producción de las fábricas se ha rezagado en medio de un débil crecimiento mundial. En términos anuales, el PIB creció 4.5%, por encima del trimestre anterior (2.9% a/a) y de lo esperado por el mercado (4.0% a/a), alcanzando el mayor crecimiento en un año.

Sin embargo, se han visto señales de ralentización de la recuperación económica en datos como producción industrial, ventas minoristas, comercio exterior y PMI (Indicador de seguimiento económico), por lo que varias entidades han revisado los pronósticos de crecimiento a la baja para este año, por ejemplo, Goldman Sachs revisó a la baja sus proyecciones de 6.0% a 5.4%, JP Morgan de 5.9% a 5.5% y Bank of America de 6.3% a 5.7%.

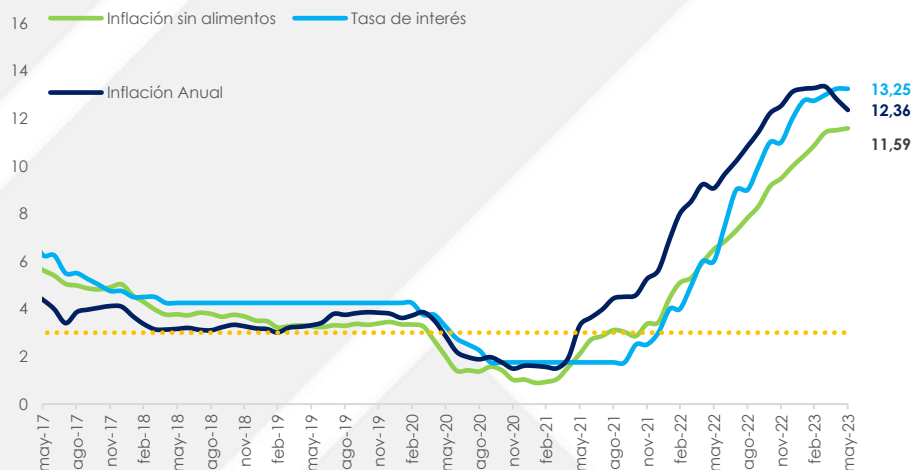
Ante este panorama, el Gobierno chino busca dinamizar la actividad económica a través de las tasas de interés, de manera que ha comenzado a reducirlas con el propósito de aumentar la demanda. En junio, el Banco Popular de China decidió recortar su tasa preferencial de préstamo a un año en 10pbs hasta 3.55% y la de 5 años hasta 4.2%, por primera vez desde agosto de 2022. Recordemos la tasa a un año afecta a préstamos de consumo, mientras que la tasa a 5 años afecta el precio de préstamos de largo plazo como las hipotecas.

Sin embargo, el mercado espera que la magnitud de las reducciones sea más agresiva y que, además, acompañen la recuperación económica con un paquete fiscal que estimule la inversión y en general el crecimiento.

ENTORNO LOCAL

La inflación cerró el 2022 en 13.12% a/a, sin embargo, el primer trimestre del año se caracterizó por las presiones inflacionarias, pues los precios alcanzaron un máximo en 24 años aumentando 13.34% a/a en marzo. Esto estuvo jalonado principalmente por el incremento de los precios de los alimentos, a causa de las fuertes lluvias alrededor del país que limitó la oferta, y por el aumento del precio de restaurantes y hoteles y de la gasolina. Sin embargo, en los meses posteriores la inflación comenzó la senda de correcciones y cerró el semestre en 12.13% a/a, 112pbs por debajo del dato de enero (13.25% a/a). Estas correcciones de la inflación han estado lideradas por la caída de los precios de alimentos y contrastado por los incrementos en los precios de la gasolina que han presionado al alza el rubro de transporte y por el aumento de los precios del rubro de alojamiento y servicios públicos (gráfico 7).

Gráfico 7. Inflación anual y tasa de interés



Fuente: DANE. Elaboración propia

Ante esto, el Banco de la República incrementó en 125pbs la tasa de interés hasta 13.25% durante el 1S2023, argumentando que aún la inflación no había tocado un techo, sin embargo, en junio deciden mantener la tasa de interés estable en este nivel, con lo que daría por finalizado el ciclo alcista de la tasa de interés, tres meses después de que la inflación tocará techo y luego de un ajuste acumulado de 1150pbs desde octubre de 2021 cuando empezó el periodo de aumento de la tasa de interés.

El Gerente del Banco, Leonardo Villar, fue enfático en mencionar que hasta que la inflación no muestre señales más contundentes de que se dirige hacia la meta del 3.0%, no se llevarían a cabo reducciones en la tasa de interés. Además, destacó que uno de los riesgos al alza para la inflación en los próximos meses sería el fenómeno del niño y el comportamiento de la tasa de cambio.

Desde Occieconomicas prevemos que la inflación cierre el año entre 9.0% y 9.5 a/a, con lo que el Banco de la República comenzaría las reducciones de la tasa de interés en el 4T2023 y podría cerrar el año en 11.75%.

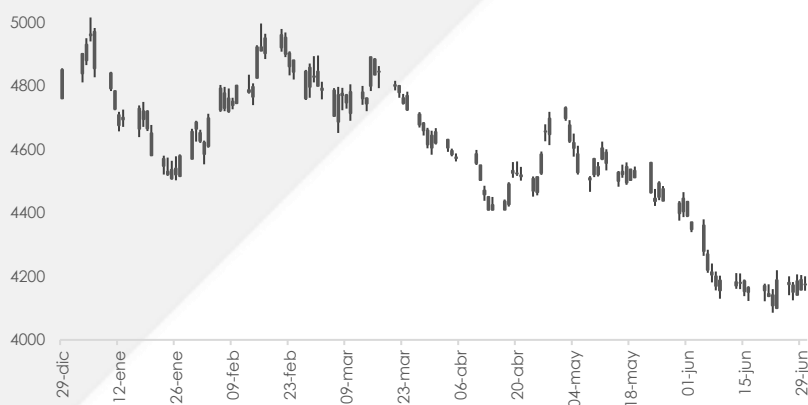
En términos de crecimiento, la economía creció 3.0% a/a en el 1T2023, por encima de lo esperado por los analistas según la Encuesta de Expectativas del Banco de la República (2.43% a/a). Por el lado de la oferta, las actividades que contribuyeron en mayor medida al comportamiento anual del trimestre fueron: i) actividades financieras y de seguros (1.0pps), que crecieron 22.8% a/a; ii) actividades artísticas y de entretenimiento (0.7pps), que crecieron 18.7% a/a; y iii) administración pública, defensa y salud (0.3pps), que crecieron 1.9% a/a. La única actividad que aportó de manera negativa al crecimiento económico fue construcción (-3.1% a/a), esto debido a la contracción de construcción de carreteras y obras civiles (-14.9% a/a), que aportó -3.8pps a la variación de esta actividad, por el contrario, la construcción de edificaciones residenciales y no residenciales crecieron 2.6% a/a.

Sin embargo, la dinámica mensual, observada a través del Indicador de Seguimiento de la Economía (ISE) muestran que en abril la economía decreció 0.78% a/a, lo que podría dar indicios de que ya está comenzando la desaceleración en el ritmo de crecimiento. Las actividades que explican la moderación en el ritmo de crecimiento son las actividades secundarias (sector manufacturero y construcción), seguido de las actividades primarias (agricultura, ganadería, pesca, entre otras).

Las proyecciones del mercado oscilan entre 0.5% y 1.8% de crecimiento para este año, desde Occieconomicas estimamos que la economía crezca 1.0% a/a, si bien sería un crecimiento positivo, sería menor al registrado en los últimos años y por debajo del PIB potencial (3.0% a/a), esto a causa de la desaceleración económica de los socios comerciales, los impactos de la política monetaria restrictiva, la moderación de la demanda y una menor inversión.

Respecto al peso colombiano, este presentó una tendencia bajista durante el 1S2023, operando entre \$4,085 (mínimo desde junio de 2022) y \$5,015, registrando una volatilidad de \$923 pesos, con esto, registra una apreciación de 13.92% (gráfico 8). Este canal bajista estuvo enmarcado principalmente por la debilidad del dólar a nivel internacional y por factores locales relacionados con las reformas y la pérdida de gobernabilidad de la administración actual.

Gráfico 8. Comportamiento del peso colombiano.



Fuente: Setfx. Elaboración propia

En cuanto al entorno internacional, el dólar se vio afectado por el estrés del sector bancario que aumentó el nerviosismo de una posible crisis financiera, sumado a esto, se vio afectado por las discusiones del techo de la deuda y la posibilidad de que Estados Unidos incumpliera con sus obligaciones financieras. En línea con esta debilidad del dólar a nivel internacional, las monedas latinoamericanas se han apreciado en el 1S2023, con excepción del peso argentino (-31%), estas valorizaciones han estado lideradas por el peso colombiano (+16.32%), seguido por el peso mexicano (+13.87%), el peso brasileño (+10.34%), el peso chileno (+6.09%) y el sol peruano (+5.0%).

En cuanto al entorno local, el peso colombiano ha sido afectado en primera medida por, los flujos de grandes contribuyentes y pagos de dividendos de Ecopetrol que comenzaron enmarcando la tendencia bajista, posteriormente, como segunda medida, los problemas de gobernabilidad que ha enfrentado el Gobierno en los últimos meses, lo cual lo ha llevado a perder apoyo político en el Congreso, lo que retrasó las discusiones de las reformas estructurales por falta de consensos. Esto ha sido positivo para los inversionistas pues esto implica la necesidad de más consensos en el Congreso reduciendo la probabilidad de políticas que pongan en riesgo la estabilidad macroeconómica del país.

En cuanto a la incertidumbre política que se ha presentado en esta primera mitad del año, esta se ha derivado en mayor parte por las discusiones de las reformas estructurales del Gobierno (salud, pensional y laboral) que se radicaron en el Congreso. Sin embargo, el trámite de estas reformas no fue fácil, lo que dificultó que quedarán aprobadas en su totalidad y dividió al Congreso.

El periodo legislativo de Colombia finalizó el 20 de junio y se espera que las discusiones continúen el próximo periodo legislativo que inicia el 20 de julio. La reforma de la salud y la pensional lograron ser aprobadas en primer debate, sin embargo, la reforma laboral no, por lo que por ley quedó archivada y fue anunciado por el Gobierno que, en el siguiente periodo legislativo, será radicada nuevamente. Los principales resultados de los debates son los siguientes:

Reforma a la Salud: El 23 de mayo se aprobó en la comisión VII de la Cámara de Representantes (primer debate). Algunos de los artículos claves que se aprobaron fueron: i) el artículo 60 que establece que las Adres serán quienes administren los recursos del sistema, siendo el único pagador, y el ii) el artículo 49 que trata de la transformación de las EPS, las cuales pasarán a ser gestoras de salud y vida en un proceso de 2 años, entre otros. Sin embargo, el segundo debate en la plenaria de la Cámara de Representantes fue aplazado en múltiples ocasiones debido a recusaciones y falta de quórum.

Reforma Pensional: Aprobado en primer debate el miércoles 14 de junio, de manera que continúa su trámite en el segundo debate en las plenarias del Senado. El proyecto cuenta con 94 artículos, de los cuales el mayor generador de controversia es el umbral del Pilar contributivo que se ubica en 3SMLV, ya que de los 2,77B mensuales que ingresan al sistema por mes, el 78% de los aportes son por cotizantes con salarios de hasta 3SMLV y 14,3% son por cotizantes con 1SMLV. Se espera que en el debate de las plenarias se logre un acuerdo respecto a este tope.

Adición Presupuestal: en las sesiones extraordinarias del Congreso, las plenarias aprobaron la adición presupuestal de \$16,9B al Presupuesto General de la Nación de este año, el cual es de \$405.6B, con lo que quedaría de \$422.5B. De los \$16.9B, se destinarían \$9.1B a inversión, \$7.3B a funcionamiento y \$500MM a pago de la deuda.

Otro aspecto que agregó incertidumbre al panorama de la economía del país fue el Marco Fiscal de Mediano Plazo, presentado por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público. Este informe contiene los resultados macroeconómicos y fiscales de 2022, el Plan Financiero actualizado para 2023 y 2024, y la estrategia macroeconómica y fiscal de mediano plazo.

Se resaltan las siguientes proyecciones (gráfico 1): i) reducción del déficit fiscal este año de 1pp hasta el 4.3% del PIB (gráfica 9), ii) la recuperación económica comenzará en el 2024 hacia su tendencia de

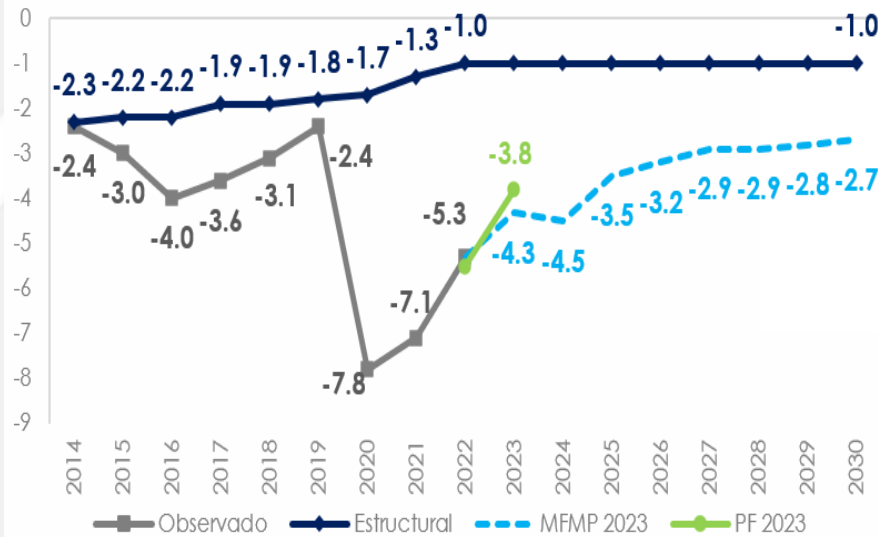
largo plazo (3.2%), iii) la inflación cerraría 2023 en 9.2% y en 2024 en 5.7% y iv) el balance de cuenta corriente sería de -4.0% en el 2023. Además, el gobierno hará sus cuentas para este año con un estimado del precio del petróleo promedio de US\$78.6 pb y un dólar promedio a \$4,640.

Tabla 1. Proyecciones MFMP 2023

	2023		2024	
	PF 2023	MFMP 2023	PF 2023	MFMP 2023
PIB real	1.30%	1.80%	2.80%	1.50%
Inflación	7.20%	9.20%	5.10%	5.70%
Tasa de cambio	4758	4640	4611	4603
Petróleo Brent	94.20	78.60	84.50	74.50
Producción de petróleo	743	769	762	788
Balance de cuenta corriente	-3.70%	-4.00%	-4.10%	-3.50%
Balance de cuenta fiscal	-3.80%	-4.30%	-3.60%	-4.50%

Fuente: MinHacienda, Elaboración propia

Gráfico 9. Proyección Déficit Fiscal



Fuente: MinHacienda, Elaboración propia

Con respecto al panorama fiscal, es importante tener en cuenta que: i) el ingreso depende en gran medida del proceso de reindustrialización y particularmente, el fortalecimiento del sector exportador de productos no tradicional, aunque no hay claridad sobre la ruta que propone el gobierno para ello; ii) se basa en los resultados de la transición energética, pero aún no se conoce el plan que se llevará esto a cabo en los próximos años para que la economía colombiana pueda remplazar los recursos que a hoy dependen del petróleo y derivados; iii) alta dependencia de un mayor recaudo tributario ante la mayor eficiencia de la DIAN en su lucha contra la evasión.

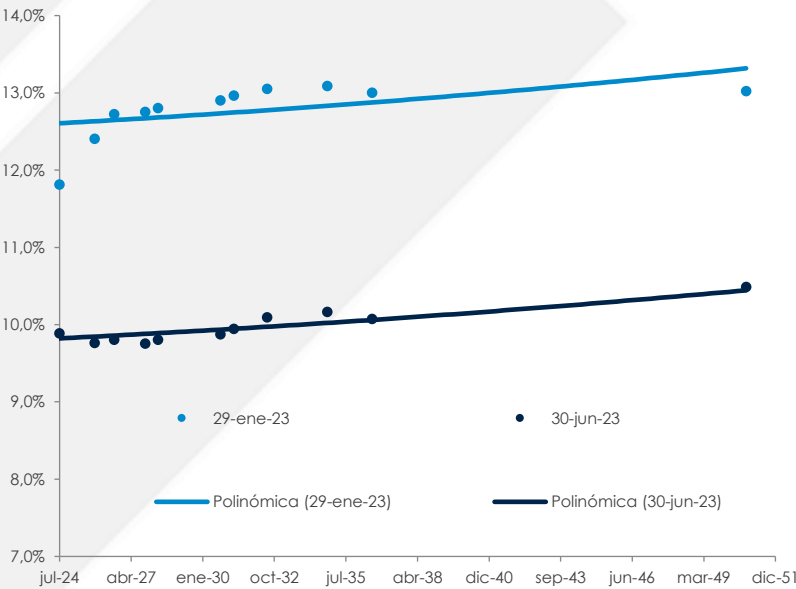
Por otra parte, del documento se destaca el aumento cercano al 20% del gasto total del Gobierno Nacional Central (GNC) en 2023 y del 12% para 2024, debido al amplio gasto social que propone el Gobierno en su Plan Nacional de Desarrollo, el cual podría comenzar a implementarse una vez finalice

el proceso de ajuste del FEPC en 2023. Si bien destacamos la importancia de los proyectos de apoyo a las poblaciones más vulnerables, es fundamental que estos proyectos se realicen sin poner en riesgo la sostenibilidad fiscal del país en el mediano y largo plazo.

Cabe resaltar que, si bien la deuda neta del GNC disminuiría este año hasta 55.8% desde el 57.9% del 2022, en el 2024 aumentaría nuevamente hasta 57.1%, lo que podría generar incertidumbre sobre qué tan rápido podrá converger al ancla del 55%, dado el plan de gasto del Gobierno de los próximos años.

Finalmente, la renta fija ha presentado un buen comportamiento este año. En cuanto a la curva de rendimientos de los TES tasa fija, han presentado fuertes valorizaciones, principalmente en la parte media y larga de la curva, en lo corrido del año se ha valorizado 282pbs, esto en línea con las expectativas de un periodo de estabilidad en la tasa de interés y posteriormente el inicio de las reducciones, además, en el primer semestre ha continuado el apetito por parte de inversionistas tanto locales como extranjeros. En esta línea, los TES UVR se han valorizado 168pbs en la primera mitad del año, jalonados por las altas tasas de inflación.

Gráfico 10. Curva de rendimientos TES tasa fija



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 Capital Privado inmobiliarios en Colombia y en Exterior.
- (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 (inversiones en el exterior) 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, o cuente con la aprobación del comité de inversiones 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 la dificultad de venta de este tipo de activos.

Riesgo de liquidez de las Unidades

Definición: El riesgo de liquidez de las unidades se entiende como la poca, baja o nula liquidez en el mercado secundario de los Valores de Participación en la Bolsa de Valores de Colombia, que por su poca bursatilidad o demanda podría conllevar un decrecimiento en el precio de los Valores de Participación adquiridos por los inversionistas, o su dificultad para incluir compradores.

Administración: El Riesgo de Liquidez de las Unidades derivado de la falta de profundidad, demandantes o bursatilidad en el mercado secundario debe ser administrado por cada inversionista.

Mitigación: Se tendrán en cuenta las rentabilidades y los rendimientos propios del Fondo con el fin de que sus inversiones sean atractivas en el mercado secundario para que este sea suficientemente líquido, profundo y suficientemente demandado

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 o de poder vender los Valores de Participación por parte de los inversionistas.

Valoración y probabilidad: Por la naturaleza de los Activos Constitutivos de Proyectos

Inmobiliarios del Fondo, el mismo presenta un riesgo inherente alto, debido la dificultad de venta de este tipo de activos, a su turno el riesgo de falta de liquidez en el mercado secundario para los títulos se ha catalogado en la misma probabilidad.

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 de este.

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 este 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 30 de septiembre 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. Este valor no presenta variación con relación a los Compromisos de Inversión informados con corte al 30 de junio de 2023.

5.2 Llamados a Capital

En virtud de los Compromisos de Inversión y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional a 30 de septiembre 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
Total Llamados de Capital	\$ 395,939,892,229.40
Saldo pendiente por solicitar	\$ 131,127,744,789.60
Total Compromisos	\$ 527,067,637,019.00

(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 30 de septiembre de 2023, tomando como base para su cálculo el valor de la unidad:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS	
COMPARTIMENTO INMUEBLES I	
DESEMPEÑO DEL VALOR DE LA UNIDAD E.A.	
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023	
Concepto	Porcentaje (%) E.A.
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 180 Días	7.02%
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	13.80%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	24.68%

La TIR¹ de este Compartimento al 30 de septiembre de 2023 fue de 20.7%. 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 2016² y el 30 de septiembre de 2023.

De igual manera presentamos el siguiente múltiplo de desempeño al 30 de septiembre de 2023:

Valor del Compartimento ³ / Aportes de Inversionistas	2.53x
--	-------

El desempeño de la UVR (índice que sigue el desempeño del IPC) ha sido creciente durante el 2023. Lo anterior teniendo en cuenta la coyuntura inflacionaria presentada tanto a nivel local⁴ como internacional. A septiembre de 2023 el IPC llegó a 10,99%. 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 30 de septiembre de 2023 el valor de la unidad fue de \$44,372.7449 presentando un desempeño negativo de -0.19% en comparación al cierre del 30 de junio de 2023 y de 7.69 % positivo en comparación al cierre del 31 de diciembre 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. El pago del mayor valor de unidad fue el rubro que en mayor medida afectó el desempeño negativo de la unidad del fondo.

¹ Tasa Interna de Retorno.

² Fecha en la que registramos el primer aporte.

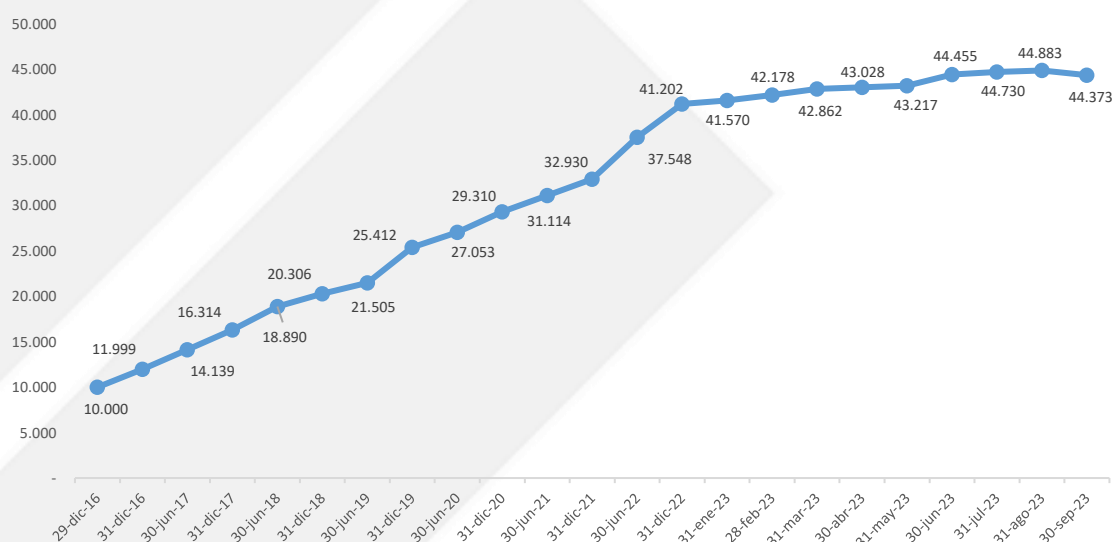
³ Valor del fondo es el valor patrimonial al 30 de septiembre de 2023.

⁴ Ver capítulo 2 de este informe.

Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
31 de diciembre de 2022	\$ 41,202.2970	\$ 922,190,970,659.23
30 de junio de 2023	\$ 44,455.3707	\$ 1,002,772,927,143.64
30 de septiembre de 2023	\$ 44,372.7449	\$ 1,000,909,151,037.47

*(Cifras en pesos colombianos)

En el siguiente gráfico indicamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 30 de Septiembre de 2023. Los valores expresados en el gráfico son semestrales hasta el mes de diciembre de 2022. Para el año 2023 expresamos los valores de cierre de forma mensual que tuvo el compartimento.



(Cifras en pesos colombianos)

Al 30 de septiembre de 2023 el portafolio del compartimento administró un total de 92 activos distribuidos entre 87 inmuebles y 5 derechos fiduciarios, de los cuales fueron actualizados mediante avalúo un total de 17 inmuebles durante el tercer trimestre de 2023, para un total de 35 actualizaciones para lo corrido del año 2023. Los inmuebles restantes serán actualizados en el transcurso de año. De igual forma el valor de los derechos fiduciarios fue actualizado durante el segundo trimestre de 2023 conforme los estados financieros de cada uno suministrados por las entidades administradoras de cada fideicomiso.

7. Composición del Portafolio.

A 30 de septiembre de 2023 el portafolio del Compartimento estaba compuesto por recursos en efectivo, CDT, FIC, participación en emisores extranjeros, inversiones en derechos fiduciarios, cuentas por cobrar y propiedades de inversión, de acuerdo con la siguiente distribución:

Composición del Portafolio		
ACTIVO	VALOR	% PARTICIPACIÓN
EFFECTIVO	\$34,472.72	2.67%
CDT	\$41,525.60	3.22%
FIC	\$14,123.73	1.10%
EMISORES EXTRANJEROS	\$15,333.19	1.19%
DERECHOS FIDUCIARIOS	\$174,497.12	13.53%
CUENTAS POR COBRAR	\$8,515.33	0.66%
INMUEBLES	\$1,000,839.15	77.63%
TOTAL	\$1,289,306.82	100.00%

(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 30 de septiembre de 2023 y 30 de junio de 2023.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	30 de septiembre de 2023	30 de junio de 2023
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 15,902.04	\$ 39,654.00
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	6,893.77	4,562.02
Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A.	AAA	11,676.91	11,466.03
Total		\$ 34,472.72	\$ 55,682.05

(Cifras expresadas en millones de pesos)

A 30 de septiembre de 2023 no existen restricciones sobre el efectivo. La variación frente al trimestre anterior se debe principalmente a los pagos de gastos asociados al fondo tales como el giro de mayor valor de la unidad a los inversionistas, así como pago de nuevas inversiones.

7.2 CDT

A continuación, presentamos un detalle de las inversiones que tiene el compartimento a 30 de septiembre de 2023.

Emisor	Calidad crediticia	30 de septiembre de 2023	30 de junio de 2023
BANCO DAVIVIENDA S.A.	AAA	\$ 5,399.25	\$ 5,360.50
BANCO BBVA S.A.	AAA	\$ 31,029.90	30,846.80
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	AAA	\$ 5,096.45	5,046.85
TOTAL		\$ 41,525.60	\$ 41,254.15

(Cifras expresadas en millones de pesos)

BANCO DAVIVIENDA S.A.

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 de intereses: Trimestral

BANCO BBVA S.A.

Tasa Facial: 12.9568% T.V.
TIR Compra: 13.55% E.A.
Valor de Compra: \$ 20.000.000.000
Fecha de Vencimiento: 27 de abril de 2026
Periodicidad de Pago de intereses: Trimestral

BANCO BBVA S.A.

Tasa Facial: 12.9568% TV
TIR Compra: 13.55% E.A
Valor de Compra: \$ 10.000.000.000,00
Fecha de Vencimiento: 20 de abril de 2026
Periodicidad de Pago de intereses: Trimestral

BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Tasa Facial: 12.3648% TV
TIR Compra: 13.12% E.A
Valor de Compra: \$ 5.000.000.000,00
Fecha de Vencimiento: 01 de junio de 2027
Periodicidad de Pago de intereses: Trimestral

7.3 Fondo de Inversión Colectiva

Administrador	30 de septiembre de 2023	30 de junio de 2023
Credicorp Capital Colombia S.A.	\$ 12,490.04	\$ 11,802.80
Corredores Davivienda S.A.	1,422.38	597.69
Fiduciaria de Occidente S.A.	211.30	0.00
Total	\$ 14,123.73	\$ 12,400.49

(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, así como el abono en este FIC de los intereses trimestrales correspondientes al CDT constituido con Banco Scotiabank Colpatria S.A y Banco BBVA S.A.

La variación en los saldos del FIC administrado por Corredores Davivienda S.A. corresponde a los rendimientos generados en el mismo, así como el abono en este FIC de los intereses trimestrales correspondientes al CDT constituido con Banco Davivienda y Banco BBVA S.A.

Se abre un FIC en Fiduciaria de Occidente con el fin de dar un mejor manejo a los recursos líquidos del Compartimento.

7.4 Participación Emisores Extranjeros

Emisor	30 de septiembre de 2023	30 de junio de 2023
DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC - DRAKE	\$ 15,333.19	\$ 2,330.99
Total	\$ 15,333.19	\$ 2,330.99

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Durante el segundo trimestre de 2023, fue suscrito compromiso de inversión para la sociedad DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC por valor total de USD \$ 3,480,000, sociedad constituida bajo las leyes de Delaware (Estados Unidos). Dicha Fondo tiene como objeto adquirir la propiedad real que contiene aproximadamente 13.5 acres de tierra en el Borough of Fair Lawn, ubicado en Bergen County, Nueva Jersey. Por instrucción del gestor profesional durante el tercer trimestre de 2023 realizamos el pago del segundo llamado de capital por USD \$ 3,244,871.41 a una TRM de \$ 4,007.00., para un total de inversión a la fecha de USD \$ 3,756,726.41 equivalente a \$ 15,333.19 millones de pesos.

7.5 Derechos Fiduciarios

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación del Compartimento	30 de septiembre de 2023	30 de junio de 2023
Fideicomiso Central Point	25.00%	\$ 114,762.52	\$ 113,190.89
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,196.87	20,196.87
P.A. FIC 92-11	20.00%	34,706.26	37,621.66
Fideicomiso FTP Igneous	100.00%	1,129.83	579.28
Fideicomiso Galaxi II	29.55%	3,701.63	3,699.87
Total		\$ 174,497.12	\$ 175,288.57

(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 30 de septiembre de 2023.

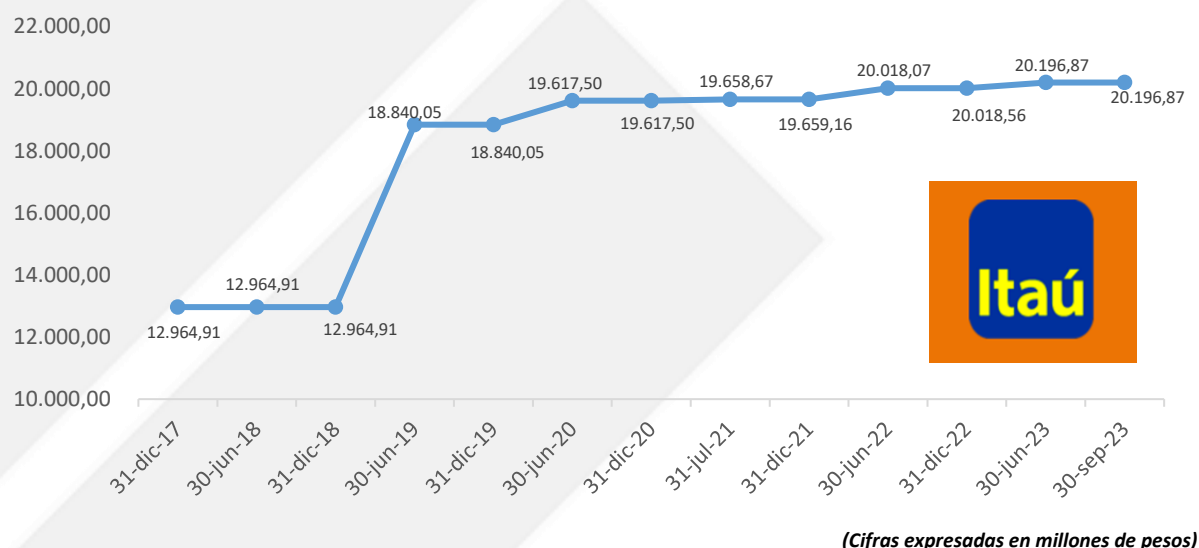


(Cifras expresadas en millones de pesos)

Para el cierre del mes de septiembre de 2023 registramos un incremento en el valor de este fideicomiso en \$ 765.47 millones producto del registro de la valorización sobre el inmueble administrado. Lo anterior, conforme a estados financieros aportados al 31 de agosto de 2023 entregados por el administrador.

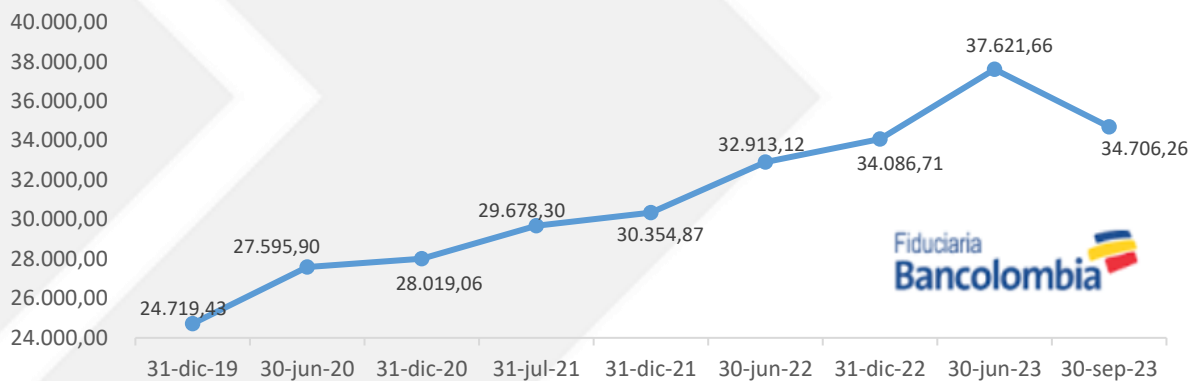
Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. En este fideicomiso se tiene como activo subyacente las oficinas 501, 503A y 503B del Edificio Citibank, en la Ciudad de Bogotá. El valor de este vehículo no presenta variación teniendo en cuenta que fue realizado el avalúo comercial durante el mes de junio de 2023 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 30 de septiembre de 2023.



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

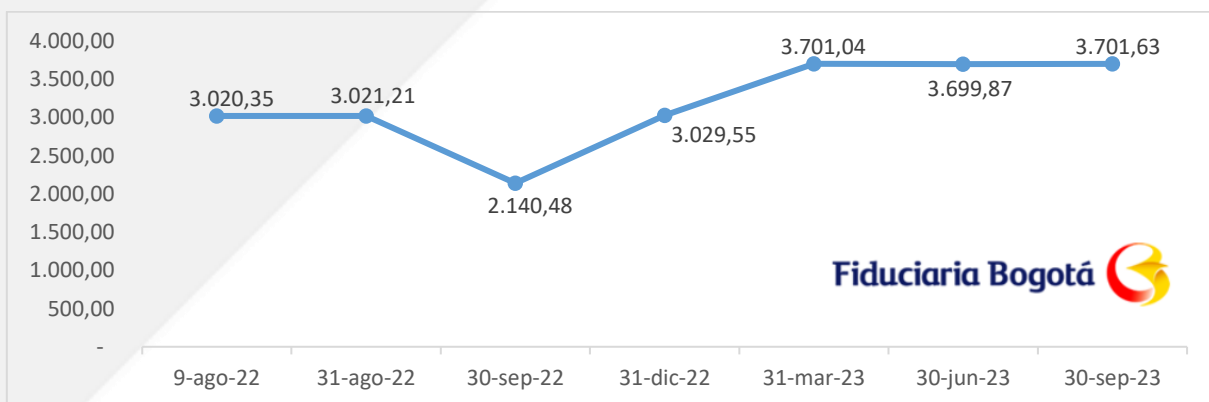
P.A. FIC 92-11. Luego de cumplir con los aportes establecidos en el acuerdo de entendimiento firmado con Fiduciaria Bancolombia S.A., se realizó cesión de posición contractual en calidad de fideicomitente con un derecho equivalente al 20% mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.6911 denominado P.A. FIC 9211. El valor inicial fue de \$24,719.43 millones de pesos. Durante el tercer trimestre del 2023 fueron recibidas utilidades por \$ 606,80 millones de pesos, sin embargo, se presentó una pérdida en valorización durante este mismo periodo por \$ 2,305.20 millones de pesos.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

Fideicomiso FTP Igneous. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Fuente de Pago 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 24.0974425888611%, de acuerdo con confirmación del otrosí No. 2 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 tercer trimestre de 2023 se presenta una ganancia en valoración por valor de \$1,76 millones.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

7.6 Cuentas por Cobrar y Anticipos

A 30 de septiembre de 2023 registramos las siguientes cuentas por cobrar:

Cuentas por Cobrar	30 de septiembre de 2023	30 de junio de 2023
Canon de Arrendamiento	\$ 5,436.98	4,080.64
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	141.14	507.80
Anticipo de Contratos	1,268.39	16.51
Diversos – Valor por Recibir por venta de inmueble	1,668.81	5,175.33
TOTAL	\$ 8.515.33	\$ 9.780.28

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La mayor diferencia radica en la disminución de las cuentas por cobrar clasificados en la cuenta Diversos, las cuales corresponden en mayor medida a la legalización de los pagos realizados para la adquisición de los inmuebles de Edificio Chestal.

Se evidencia un incremento en la cuenta Anticipo de Contratos correspondientes a labores de alistamiento que están realizando en el inmueble Lote Las Pilas.

7.7 Bienes Inmuebles

A 30 de septiembre de 2023 el grupo de Bienes Inmuebles administrados en el portafolio del compartimento está compuesto por ochenta y siete (87) 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%
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%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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%
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%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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	Edificio 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%
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%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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	Oficina 1501 edificio. Avenida Chile	Bogotá	Aporte 100%
80	Oficina 1001 edificio. Torre Proksol	Bogotá	Aporte 37.54% Deuda 62.46%
81	Oficina 401 edificio Citibank	Bogotá	Aporte 100%
82	Oficina 401 edificio Av. Chile	Bogotá	Aporte 54.76% Deuda 45.24%
83	Casa Calle 100 con Av 19	Bogotá	Deuda 100%
84	Oficina 1804 - 1805 Ed. Torre Samsung	Bogotá	Compra 100%
85	Local 1-91 Centro Comercial Milenio	Bogotá	Aporte 100%
86	Edificio Chestal	Bogotá	Compra 100%
87	Casa 98 No. 17 – 31	Bogotá	Deuda 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 30 de septiembre de 2023	Saldo al 30 de septiembre de 2023 = (1+4)
1	17,881.9	0.0	0.0	1,573.1	1,573.1	0.0	19,455.0
2	27,636.8	0.0	0.0	2,431.3	2,431.3	0.0	30,068.1
3	44,977.8	0.0	0.0	3,956.9	3,956.9	0.0	48,934.6
4	6,013.5	0.0	-642.6	519.0	-123.6	0.0	5,889.9
5	11,192.6	0.0	-1,229.4	965.5	-263.9	0.0	10,928.7
6	5,632.9	0.0	0.0	495.6	495.6	0.0	6,128.5
7	7,074.5	0.0	-755.6	585.9	-169.7	0.0	6,904.8
8	15,925.7	0.0	0.0	1,401.0	1,401.0	0.0	17,326.8
9	11,815.3	0.0	0.0	1,039.4	1,039.4	0.0	12,854.7
10	11,210.8	0.0	0.0	986.3	986.3	0.0	12,197.0
11	14,593.8	0.0	0.0	1,283.9	1,283.9	0.0	15,877.7
12	7,891.4	0.0	-752.2	691.7	-60.5	0.0	7,830.9

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 30 de septiembre de 2023	Saldo al 30 de septiembre de 2023 = (1+4)
13	17,919.3	0.0	-1,708.1	1,570.7	-137.4	0.0	17,781.9
14	3,928.0	0.0	0.0	345.6	345.6	0.0	4,273.6
15	15,007.2	0.0	0.0	1,320.2	1,320.2	0.0	16,327.4
16	9,325.7	0.0	0.0	820.4	820.4	0.0	10,146.1
17	7,019.7	0.0	-679.6	612.2	-67.4	0.0	6,952.3
18	7,747.8	0.0	-869.7	668.1	-201.6	0.0	7,546.2
19	2,885.1	0.0	0.0	253.8	253.8	0.0	3,138.9
20	1,608.4	0.0	0.0	141.5	141.5	0.0	1,749.9
21	1,822.5	0.0	0.0	160.3	160.3	0.0	1,982.8
22	3,962.7	0.0	0.0	348.6	348.6	0.0	4,311.3
23	5,610.9	0.0	-492.3	489.6	-2.6	0.0	5,608.2
24	4,141.4	0.0	-354.3	361.5	7.1	0.0	4,148.5
25	10,118.5	0.0	-819.8	883.4	63.6	0.0	10,182.1
26	9,135.3	0.0	-789.9	797.3	7.4	0.0	9,142.7
27	2,900.7	0.0	-256.6	253.1	-3.4	0.0	2,897.3
28	3,308.7	0.0	0.0	291.1	291.1	0.0	3,599.8
29	2,143.0	0.0	0.0	188.5	188.5	0.0	2,331.5
30	1,471.7	0.0	0.0	129.5	129.5	0.0	1,601.2
31	2,686.6	0.0	0.0	236.3	236.3	0.0	2,922.9
32	13,746.8	0.0	0.0	1,209.4	1,209.4	0.0	14,956.2
33	157,187.6	0.0	0.0	13,828.4	13,828.4	0.0	171,016.1
34	12,706.9	0.0	0.0	1,117.9	1,117.9	0.0	13,824.8
35	9,343.8	0.0	0.0	822.0	822.0	0.0	10,165.8
36	15,841.6	0.0	0.0	1,393.6	1,393.6	0.0	17,235.2
37	5,651.4	0.0	0.0	497.2	497.2	0.0	6,148.5
38	2,130.9	0.0	0.0	187.5	187.5	0.0	2,318.3
39	18,169.4	0.0	0.0	1,598.4	1,598.4	0.0	19,767.8
40	8,548.5	0.0	0.0	752.0	752.0	0.0	9,300.5
41	10,459.6	0.0	0.0	920.2	920.2	0.0	11,379.7
42	17,941.1	0.0	0.0	1,578.3	1,578.3	0.0	19,519.5
43	9,303.2	0.0	0.0	818.4	818.4	0.0	10,121.7
44	7,723.7	0.0	0.0	679.5	679.5	0.0	8,403.1
45	3,483.1	0.0	0.0	306.4	306.4	0.0	3,789.6
46	10,779.7	0.0	0.0	948.3	948.3	0.0	11,728.0
47	2,928.3	0.0	-262.7	256.8	-5.8	0.0	2,922.5
48	17,424.6	0.0	0.0	1,532.9	1,532.9	0.0	18,957.5

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 30 de septiembre de 2023	Saldo al 30 de septiembre de 2023 = (1+4)
49	3,011.0	0.0	0.0	264.9	264.9	0.0	3,275.9
50	997.4	0.0	0.0	87.7	87.7	0.0	1,085.2
51	997.4	0.0	0.0	87.7	87.7	0.0	1,085.2
52	4,777.0	0.0	0.0	420.2	420.2	0.0	5,197.2
53	6,831.2	0.0	0.0	601.0	601.0	0.0	7,432.2
54	4,759.2	0.0	0.0	418.7	418.7	0.0	5,177.8
55	29,067.9	0.0	-3,020.2	2,549.1	-471.1	0.0	28,596.8
56	19,671.6	0.0	-1,962.2	1,725.2	-237.0	0.0	19,434.6
57	15,445.8	0.0	-1,606.4	1,354.5	-251.9	0.0	15,193.9
58	7,078.8	0.0	-678.3	620.8	-57.5	0.0	7,021.2
59	5,358.6	0.0	-503.0	469.9	-33.1	0.0	5,325.5
60	15,196.1	0.0	-1,343.0	1,332.7	-10.3	0.0	15,185.8
61	8,492.6	0.0	-813.8	744.8	-69.0	0.0	8,423.6
62	10,595.1	0.0	-1,015.3	929.2	-86.1	0.0	10,509.0
63	1,811.6	0.0	-193.5	156.3	-37.1	0.0	1,774.5
64	2,693.2	0.0	-322.4	221.6	-100.8	0.0	2,592.4
65	5,684.6	0.0	-591.1	471.5	-119.6	0.0	5,565.0
66	984.4	0.0	-112.7	81.2	-31.5	0.0	952.9
67	1,808.4	0.0	-193.2	156.1	-37.1	0.0	1,771.3
68	2,675.6	0.0	0.0	235.4	235.4	0.0	2,911.0
69	1,532.6	0.0	0.0	134.8	134.8	0.0	1,667.4
70	3,633.5	0.0	0.0	319.7	319.7	0.0	3,953.2
71	44,062.8	0.0	0.0	3,876.4	3,876.4	0.0	47,939.2
72	2,993.0	0.0	0.0	263.3	263.3	0.0	3,256.3
73	11,593.7	0.0	0.0	1,019.9	1,019.9	0.0	12,613.6
74	3,253.9	0.0	0.0	286.3	286.3	0.0	3,540.1
75	6,119.3	0.0	0.0	538.3	538.3	0.0	6,657.7
76	2,348.0	0.0	0.0	206.6	206.6	0.0	2,554.5
77	8,331.4	0.0	-600.6	723.3	122.7	0.0	8,454.1
78	12,530.8	0.0	2,172.8	1,130.5	3,303.3	0.0	15,834.0
79	4,082.0	0.0	3,891.2	412.4	4,303.5	0.0	8,385.6
80	3,934.4	0.0	1,596.3	412.2	2,008.5	0.0	5,942.9
81	4,307.5	0.0	1,619.5	400.7	2,020.2	0.0	6,327.8
82	3,859.6	0.0	4,045.0	395.0	4,439.9	0.0	8,299.6
83	12,506.2	0.0	1,090.6	1,113.7	2,204.3	0.0	14,710.5
84	1,951.0	0.0	-29.1	170.9	141.8	0.0	2,092.8

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 30 de septiembre de 2023	Saldo al 30 de septiembre de 2023 = (1+4)
85	0.0	7,286.2	-422.2	525.4	103.1	0.0	7,389.4
86	0.0	11,687.5	0.0	173.6	173.6	0.0	11,861.1
87	0.0	18,000.0	0.0	252.0	252.0	0.0	18,252.0
Total	892,937.4	36,973.7	-8,604.3	79,532.3	70,928.0	0.0	1,000,839.1

A 30 de septiembre de 2023, de los 87 inmuebles que tenemos registrados en el compartimento hemos actualizado 35 inmuebles mediante avalúo comercial.

Durante el tercer trimestre del año 2023 no ingresaron al fondo nuevos inmuebles.

7.8 Contratos de Leasing.

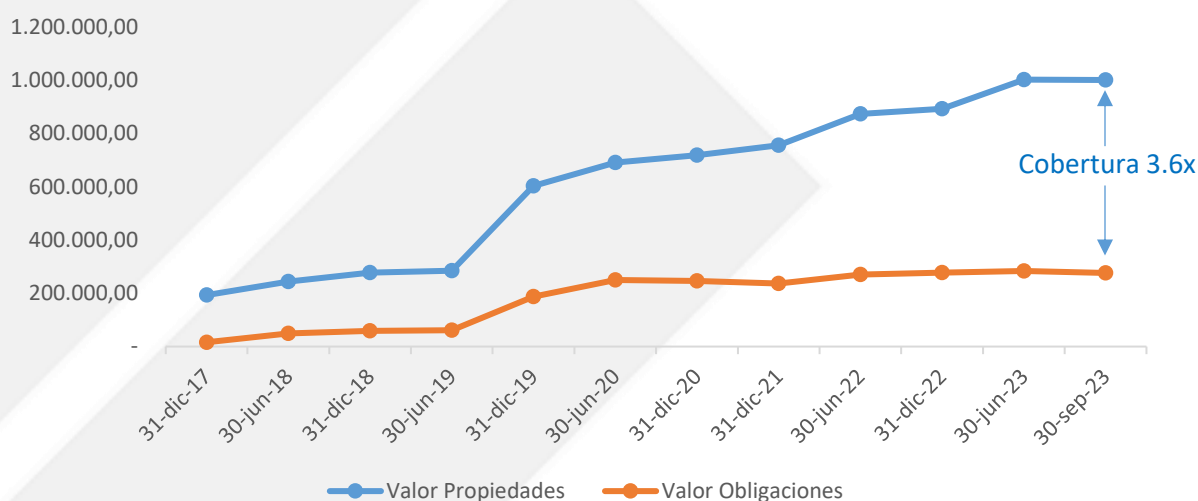
A 30 de septiembre de 2023, el Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous cuenta con los siguientes contratos de Leasing:

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
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	59	237528	IBR+3.10	99 meses	Mes

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
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
Bancolombia	87	331820	IBR +3.5 %	36 meses	Mes
Itau	17	129705	IBRM+4.1 puntos	144 meses	Mes
Itau	20	130486	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	21	130487	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	22	130412	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	23	131092	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes
Itau	27	131093	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes
Itau	30	131188	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes
Itau	31	131549	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes
Itau	32	132931	IBRM+3,596 puntos	132 meses	Mes
Itau	35	122022	DTF+3%	180 meses	Mes
Itau	36	115651	DTF+3,5%	117 meses	Mes
Itau	37	114412	IBRM + 3.0	218 meses	Mes
Itau	38	118079	IBRM + 3.0	209 meses	Mes
Itau	49	133616	IBR + 3.32%	144 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

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
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			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		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	Oficina	301	Chubb 52278	26-jul-23	25-jul-24
		302			
		603			
		701			
		702			
		1101			
		1102			
		1103			
		1301			
		1302			
		1303			
		1401			
		1402			
		1403			
Teleport	Oficina	1101	Chubb 89	31-dic-22	30-dic-23
		1102			
		1103			
		1104			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		1105			
		1106			
		1107			
		1108			
		1109			
		1110			
		1111			
Torre Samsung	Oficina	602	Chubb 52705	2-sep-23	1-sep-24
		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-23	1-ago-24
		503			
		1101			
		1201			
Coasmedas	Local	101	Axxa 11320	28-feb-23	28-feb-24
		102			
Andino	Oficina	601	Sura 807255-6	1-nov-22	1-nov-23
Proksol	Oficina	702	Chubb 47996	30-may-23	30-may-24
	Oficina	1803	Chubb 200	1-ene-23	31-dic-24

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Torres Unidas II					
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-23	30-jun-24
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-23	31-may-24
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-23	17-jul-24
Movistar Girardot	Local		Zurich 18401630-1	6-sep-22	5-sep-24
Movistar Santa Marta	Local		Sura 556636-0	1-nov-22	1-nov-23
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 30 de septiembre de 2023 con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2022 y el Estado de Resultado Integral a 30 de septiembre de 2023 con cifras comparativas 30 de septiembre de 2022, y sus respectivas Notas se anexan a la presente Rendición Semestral de Cuentas (ver Anexos II y III).

10. Gastos del Compartimento

Los gastos a 30 de septiembre de 2023 ascienden a la suma de \$ 79,649.69 millones de pesos los cuales se discriminan a continuación. Presentamos comparativos para el segundo trimestre de 2023 y el 30 de junio de 2022:

Detalle	30 de septiembre 2023	30 de junio 2023	30 de septiembre 2022
Gastos de intereses (leasing)*	\$ 31,280.38	\$ 20,231.43	\$ 17,290.28
Comisión servicios bancarios	1.59	1.29	1.57
Comisión sociedad administradora	379.64	247.73	331.14
Comisión gestor profesional	4,745.03	3,096.13	2,054.79
Comisiones Fiduciarias**	80.24	90.89	80.25
Honorarios***	6,770.76	6,313.65	350.12
Impuestos GMF	886.93	700.82	224.53
Impuesto Predial	6,097.31	6,430.07	5,335.88
Seguros	276.15	168.28	218.72
Mantenimiento y reparaciones****	3,778.79	3,363.59	387.77
Diversos	25,352.88	19,565.18	3,150.79
TOTAL	\$ 79,649.69	\$ 60,209.05	\$ 29,425.84

(Cifras expresadas en millones de pesos)

* El compartimento ha registrado un mayor valor en la cuenta Gastos de Intereses en razón a el aumento en las tasas de interés sobre los créditos del compartimento.

**Este rubro corresponde a las comisiones pagadas por la administración de los Fideicomisos en Fiduciaria Bancolombia y Fiduciaria Itau, así como la comisión cobrada por adquisición de CDT con BBVA S.A.

***A 30 de septiembre de 2023 en la cuenta de Honorarios estamos registrando el valor pagado a la Revisoría Fiscal cuyo valor asciende \$39.39, servicio de corretaje por \$6,204.68 principalmente producto de la comercialización de la bodega 134 A y 134 B ubicadas en la Zona Franca y otros inmuebles arrendados, asesorías y representaciones legales por \$ 499.96 y Avalúos por \$26.74 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 son administrados a través fondo de capital privado.

A continuación, presentamos los Gastos Diversos a 30 de septiembre de 2023:

Detalle	30 de septiembre 2023	30 de junio 2023	30 de septiembre 2022
Pago Mayor Valor de la Unidad*	\$ 13,000.00	\$ 10,000.00	\$ 0.00
Custodia de Títulos Valores	116.26	74.56	83.21
Arrendamiento Mobiliarios, planta eléctrica, otros	778.00	388.18	158.56
Anulación Facturas periodos anteriores**	77.84	77.84	172.71
Seguridad Privada	162.17	72.36	82.69
Servicio de Aseo	72.65	50.18	64.60
Gastos de Administración	1,834.77	1,248.13	1,616.48
Gastos de Papelería	15.05	9.32	0.44
Gastos Notariales***	2,488.29	922.92	744.48
Afiliaciones y Sostenimiento ****	161.32	93.10	131.34
Servicios Públicos	59.32	41.40	96.29
Cambios por Reexpresión	6,587.21	6,587.20	0.00
TOTAL	\$ 25,352.88	\$ 19,565.18	\$ 3,150.79

(Cifras expresadas en millones de pesos)

* Conforme instrucción del Gestor Profesional y de acuerdo con la Sección 5. 09 y 5.10 del reglamento se realizó la distribución del mayor valor de las Unidades de Participación, se giraron los recursos de acuerdo con la participación de cada inversionista del compartimento, para el tercer trimestre de 2023 fue distribuido el valor de \$ 3.000 millones de pesos, para un total distribuido en el año 2023 de \$13.000 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 arrendatario Inversiones JM-Santa Teresita SAS 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 del Edificio Chestal, así como los gastos de escrituración de la Casa 98 No. 17.

****A 30 de septiembre de 2023 se ha realizado pago de sostenimiento de emisores de la BVC por \$93.10 millones, así como el pago a la Superintendencia Financiera de Colombia por \$ 68.22 millones.

11. Reuniones celebradas durante el tercer trimestre del año 2023

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

- Durante el tercer trimestre de 2023 no fueron celebradas asambleas extraordinarias en el Fondo de Capital.

11.2 Comité de Inversiones

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

11.3 Comité de Vigilancia

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

Para el día 24 de julio de 2023 se citó reunión de Comité de Vigilancia No. 24 en el que se debía tratar 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.

No se efectuó reunión teniendo en cuenta que no se cumplió con el quorum respectivo.

12. Pago Mayor Valor de la Unidad.

Durante el tercer trimestre del año 2023 conforme instrucción del Gestor Profesional y acuerdo con la Sección 5. 09 y 5.10 del reglamento distribuimos el mayor valor de las Unidades de Participación por valor de \$3.000,00 millones de pesos girando a los inversionistas del compartimento de acuerdo con su participación en el compartimento.

Durante la duración del Fondo se han realizado los siguientes giros por mayor valor de la unidad:

Fecha del Pago <i>(cifras en millones)</i>	Valor del Pago
05 de abril de 2023	\$ 10,000
26 de septiembre de 2023	\$ 3,000
Total Girado por Mayor Valor de la Unidad	\$ 13,000

13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.

Durante el tercer trimestre del año 2023 no hubo (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.

Durante el tercer trimestre del año 2023, la Sociedad Administradora no identificó situaciones que hayan afectado en gran medida el normal funcionamiento del Fondo.

Los aspectos relevantes para el primer semestre son los siguientes:

Temas	Aspectos Relevantes del periodo objeto de revelación
Técnico / Operativo	No aplica
Normativo / Legal	- En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia Financiera mediante la Circular 012 del 2022, en el mes de agosto remitimos por correo electrónico información correspondiente al segundo trimestre de 2023. - Al 30 de septiembre se realizó las correspondientes actualizaciones a valor razonable de los inmuebles mediante avalúo comercial y actualización del valor de los derechos fiduciarios con los últimos balances emitidos por las sociedades administradoras. - 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, proceso que se encuentra aún en curso. - Se remitió comunicación de ampliación de plazo para la subsanación de los requisitos de inscripción en la Bolsa de Valores de Colombia.

Temas	Aspectos Relevantes del periodo objeto de revelación
Tributario	No aplica
Financiero	No aplica

15. Informe del Gestor Profesional.

En el Anexo IV 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 segundo trimestre del año 2023 no se presentaron modificaciones al Reglamento ni a la Adenda del Compartimento Inmuebles I.

17. Última versión del Reglamento y/o Adenda

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

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

18. Gestión de Riesgo Operativo

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

19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero

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

- Página web: www.fiduoccidente.com.co, portal de contacto.
- Correo electrónico: 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 Fiduooccidente 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, Fiduooccidente 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 Fiduooccidente 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 Fiduooccidente de nuestra página de Internet nuestro Código de Ética y Conducta.

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

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@bancodeoccidente.com.co, o lzorro@bancodeoccidente.com.co o 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.

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 “ Solicitud de vinculación persona natural ” adjuntando los soportes allí requeridos. (*)		X
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado “ Solicitud de vinculación persona jurídica ” 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 2023 y/o con corte a 31 de Diciembre de 2022 suscritos por Contador Público.		X
Estados financieros con corte a Junio 30 de 2023 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, en la sección Protección al Consumidor Financiero y haciendo click en *Educación al Consumidor Financiero*.

25. Anexos.

- I. Estado de Cuentas con corte a 30 de septiembre de 2023.
- II. Estados Financieros corte al 30 de septiembre de 2023.
- III. Notas a los Estados Financieros corte al 30 de septiembre de 2023.
- IV. Informe Comité de Inversiones.
- V. Informe del Gestor Profesional.
- VI. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.
- VII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.

Cordialmente,

ROCÍO 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