



# Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

Compartimento Inmuebles I

Rendición de Cuentas – Cuarto Trimestre 2022



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

## Contenido

1. Información General.....	4
2. Aspectos Generales de la Economía.....	5
3. Objetivo de Inversión del Fondo y Política de Inversión del Compartimento .....	14
3.1    Objetivo de Inversión del Fondo.....	14
3.2    Política de Inversión del Compartimento .....	15
4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento.....	16
4.1 Riesgos Asociados al Fondo.....	16
4.2 Riesgos Asociados al Compartimento .....	23
5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital.....	23
5.1. Compromisos de Inversión.....	23
5.2. Llamados a Capital .....	23
6. Valor de la Unidad, TIR y Múltiplo de Inversión.....	24
7. Composición del Portafolio.....	26
7.1    Efectivo (Cuentas de Ahorro).....	26
7.2    CDT – DAVIVIENDA S.A.....	27
7.3    Fondo de Inversión Colectiva .....	27
7.4    Derechos Fiduciarios .....	27
7.5    Cuentas por Cobrar y Anticipos.....	30
7.6    Bienes Inmuebles .....	31
7.7    Contratos de Leasing.....	36
8. Pólizas.....	39
9. Estados Financieros.....	42
10. Gastos del Compartimento .....	42
11. Reuniones celebradas durante el cuarto trimestre del año 2022 .....	44
11.1    Asamblea Extraordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I .....	44
11.2    Comité de Inversiones.....	44
11.3    Comité de Vigilancia.....	44
12. Redenciones .....	44
13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.....	45

14. Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo – Compartimento. ....	45
15. Informe del Gestor Profesional. ....	45
16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento. ....	45
17. Última versión del Reglamento y/o Adenda .....	45
18. Gestión de Riesgo Operativo .....	46
19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero.....	46
20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado.....	46
21. Seguridad de la Información .....	47
22. Advertencia. ....	48
23. Información Contacto Revisor Fiscal.....	48
24. Información SARLAFT. ....	48
25. Anexos. ....	49
I. Estado de Cuentas con corte a 31 de diciembre de 2022.....	49
II. Estados Financieros corte al 31 de diciembre de 2022. ....	49
III.    Notas a los Estados Financieros corte al 31 de diciembre de 2022.....	49
IV.    Informe Comité de Inversión. ....	49
V.    Informe Comité de Vigilancia.....	49
VI.    Informe del Gestor Profesional.....	49
VII.    Matriz de Obligaciones.....	49
VIII.    Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.....	49

## 1. Información General.

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

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

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

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

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

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

## 2. Aspectos Generales de la Economía.

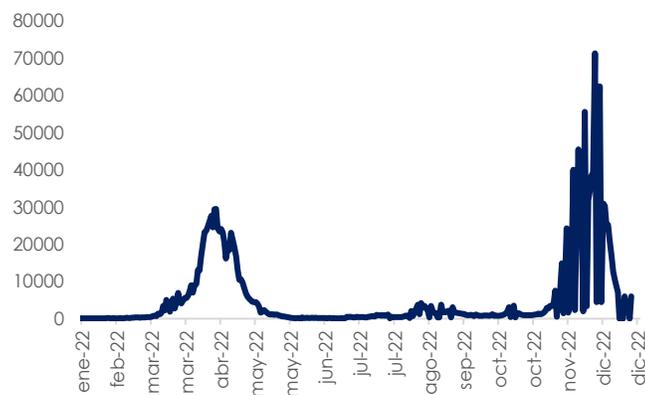
### ENTORNO INTERNACIONAL

En segunda mitad del 2022 los mercados focalizaron su atención en el impacto que tendrá el endurecimiento de política monetaria sobre la actividad económica mundial en cara al 2023.

En primera instancia, iniciando el 2S2022, permanecieron las presiones inflacionarias derivadas del conflicto bélico entre Ucrania y Rusia, la alta dinámica de consumo y la escasez de bienes ante el aumento de problemas en las cadenas logísticas de suministros. No obstante, una vez entrado el periodo invernal, se evidenció una corrección en el nivel de precios a nivel mundial a medida que los precios de la gasolina descendían en Estados Unidos y el bloque europeo lograba aumentar la capacidad de almacenamiento de gas natural, en vista de que Rusia continuó limitando el suministro de gas al bloque europeo.

Por su parte, en China, las perspectivas de mayores riesgos sobre el crecimiento aumentaron a medida que los casos por Covid-19 ascendieron en el país drásticamente, superando el pico registrado en abril de este año. Pues el pasado 29 de noviembre el país alcanzó la cifra de 71,310 nuevos casos, de acuerdo Our World in Data (gráfico 1).

**Gráfica 1. Nuevos casos diarios por Covid-19 en China**



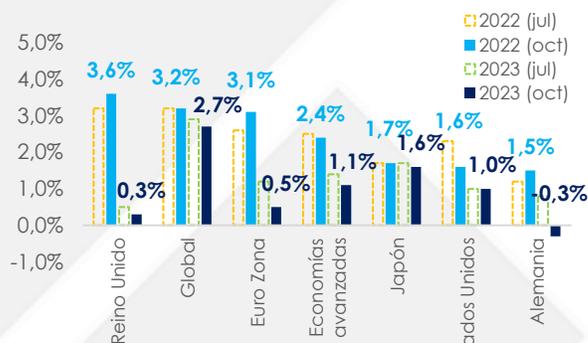
Fuente: Our World in Data. Elaboración: Propia

De esta manera, el Gobierno continuó implementando restricciones de movilidad en el país hasta finales de noviembre, lo que tuvo un impacto significativo sobre el aparato productivo y el desempeño de la demanda interna.

Sin embargo, la Comisión Nacional de Sanidad anunció en diciembre que dejarían de aplicarse las medidas de prevención para el Covid-19 a partir del 8 de enero de 2023. Con esto, se relajarían la mayoría de las restricciones a viajeros internacionales, como la cuarentena a pacientes con resultado positivo, rastreo de contactos cercanos, entre otras.

Teniendo en cuenta los anteriores riesgos para el 2023, en octubre el Fondo Monetario Internacional (FMI) actualizó sus pronósticos de crecimiento económico. A nivel global mantuvo la expectativa de expansión del PIB en 3.2% a/a para el 2022; en cambio, revisó a la baja el pronóstico del 2023 al 2.7% a/a (vs 2.9% a/a estimado en julio), debido a la intensificación de la guerra entre Rusia y Ucrania, niveles elevados de inflación, particularmente alimentos y energía, y endurecimiento de la política monetaria en la mayoría de los bancos centrales. Además, advirtió que el panorama podría empeorar el próximo año y espera que, más de un tercio de las economías se contraigan.

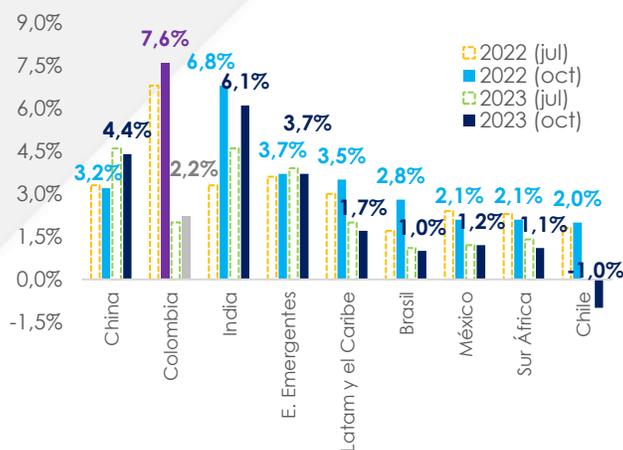
**Gráfica 2. Pronósticos de Crecimiento FMI, Economías Desarrolladas.**



Fuente: FMI, Elaboración propia

La expectativa por países es la siguiente: i) El PIB de Estados Unidos se acelerará 1.6% a/a en el 2022 (vs 2.3% a/a estimado en julio) y 1.0% en 2023, ii) la Zona Euro crecerá 3.1% a/a en 2022 (vs 2.6% a/a) y 0.5% a/a en 2023 (vs 1.2% a/a), y iii) Colombia se expandirá 7.6% a/a en 2022 (vs 6.3% a/a) y 2.2% a/a en 2023 (vs 6.3% a/a).

**Gráfica 3. Pronósticos de Crecimiento FMI, Economías Emergentes.**



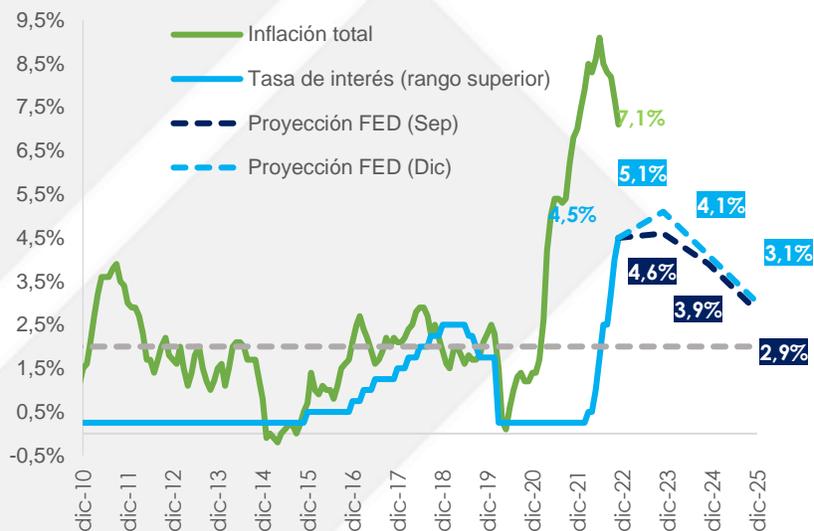
Fuente: Bloomberg, Elaboración propia. (gráfico 2)

## Estados Unidos

En su reunión de diciembre, el Comité Federal de Mercado Abierto (FOMC) de la Reserva Federal (FED) decidió elevar la tasa de interés en 50pbs hasta el rango entre 4.25% y 4.50% (gráfico 4), alcanzando el nivel más alto desde 2007. Así completa 350pbs de aumentos desde marzo.

El FOMC destacó que, al igual que en la reunión anterior, el crecimiento de los indicadores de gasto y producción se han moderado, la creación de empleo sigue sólida, la tasa de desempleo se mantiene en niveles bajos (3.7%) y la inflación sigue presionada al alza por el desequilibrio entre demanda y oferta de bienes relacionados con la pandemia, el aumento en los precios de los alimentos y la energía, y las presiones sobre los precios más amplias.

Gráfico 4. Inflación total y Tasa de interés FED



Fuente: Reserva Federal (FED), Elaboración propia.

Lo anterior permite que la entidad considere apropiado realizar incrementos adicionales en las próximas reuniones hasta que la política monetaria sea lo suficientemente contractiva, de tal manera que la inflación converja a la meta del 2.0% a/a. Sin embargo, el comité incluye por segunda reunión consecutiva en el comunicado el hecho de que seguirá tomando en consideración los posibles efectos de los incrementos de la tasa de interés sobre la actividad económica y la inflación.

Adicionalmente, actualizaron las proyecciones macroeconómicas (gráfico 5) para el cierre de 2022, 2023 y 2024: i) Si bien revisaron al alza el crecimiento del PIB del 2022 al 0.5% (vs. proyección septiembre de 0.2%), esperan un menor desempeño de la economía en el 2023 con un crecimiento del 0.5% (vs. 1.2% de septiembre) y en el 2024 aumentaría el PIB en 1.6%; ii) la inflación PCE continuaría con la tendencia bajista y prevén que cierre el 2022 en 5.6%, el 2023 en 3.1% y 2024 en 2.5%; y iii) la tasa de desempleo continuaría en 3.7% al cierre del 2022 y ascendería al 4.6% en el 2023 y 2024.

**Gráfico 5. Proyecciones de variables macroeconómicas de la FED.**

Indicador	Último	Fecha	2022	2023	2024	2025	LP
PIB	2021 5,70%	dic-22	0.50%	0.50%	1.60%	1.80%	1.80%
		sep-22	0.20%	1.20%	1.70%	1.80%	1.80%
Tasa de desempleo	nov-22 3,70%	dic-22	3.70%	4.60%	4.60%	4.50%	4.00%
		sep-22	3.80%	4.40%	4.40%	4.30%	4.00%
Inflación PCE	oct-22 6,0%	dic-22	5.60%	3.10%	2.50%	2.10%	2.00%
		sep-22	5.40%	2.80%	2.30%	2.00%	2.00%
Inflación básica PCE	oct-22 5,0%	dic-22	4.80%	3.50%	2.50%	2.10%	
		sep-22	4.50%	3.10%	2.30%	2.10%	

Fuente: Reserva Federal (FED), Elaboración propia.

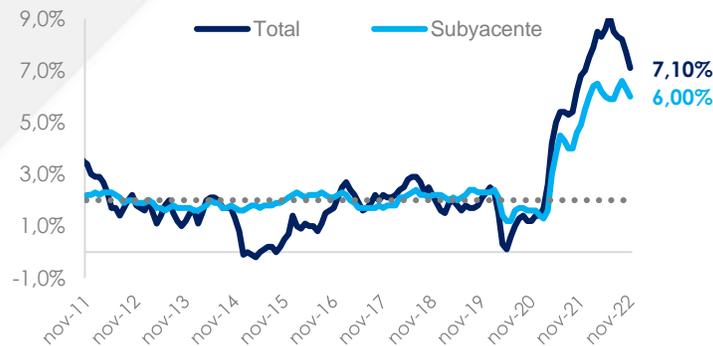
Finalmente, en cuanto a la tasa de interés, el FOMC prevé en promedio un aumento mayor en la tasa de interés en el 2023 hasta el 5.1% (vs. 4.6% estimado en septiembre), posteriormente en el 2024 podría reducirse al 4.1%, en el 2025 al 3.1% y en el largo plazo ubicarse en el 2.5%.

De esta manera, la FED fue enfática a mediados del 2S2022 sobre la trayectoria de la inflación, argumentando que hasta no evidenciar una corrección prolongada y solida en el nivel de precios, no cambiaría su postura de política monetaria.

Por su parte, el Índice de Precios al Consumidor (IPC) el cual creció 0.1% m/m en noviembre, por debajo de lo esperado por el mercado (0.3% m/m) y de lo observado en octubre (0.4% m/m).

Así, la inflación ha logrado corregir 200pbs desde el máximo de 40 años (9.1% a/a) alcanzado en julio, principalmente ante la corrección en los precios de la gasolina (-30.58% desde el máximo nivel alcanzado en junio). Por su parte, en términos anuales, la inflación cayó 60pbs en noviembre al 7.1% (gráfico 6), desde el 7.7% observado en octubre, ubicándose por debajo de las expectativas del mercado (7.3%).

**Gráfico 6. Inflación de Estados Unidos (Variación anual).**

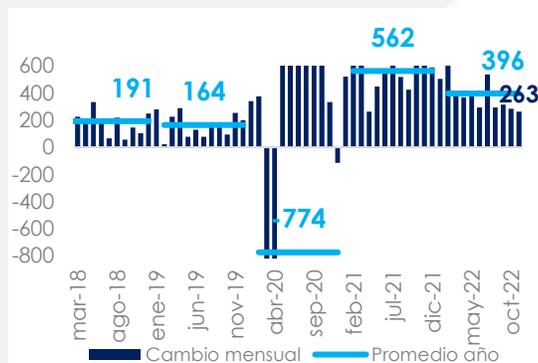


Fuente: Oficina de Estadísticas Laborales, Elaboración propia.

Adicionalmente, otro factor que fue fundamental para determinar la hoja de ruta para el 1T2023, fue el comportamiento del mercado laboral pues de acuerdo con la encuesta de establecimientos del

Departamento de Trabajo, se crearon 263K nóminas no agrícolas en noviembre, por encima de lo esperado por el mercado (200K) pero por debajo de lo observado en octubre (284K). (gráfico 7).

**Gráfico 7. Nóminas no agrícolas (cifras en miles).**

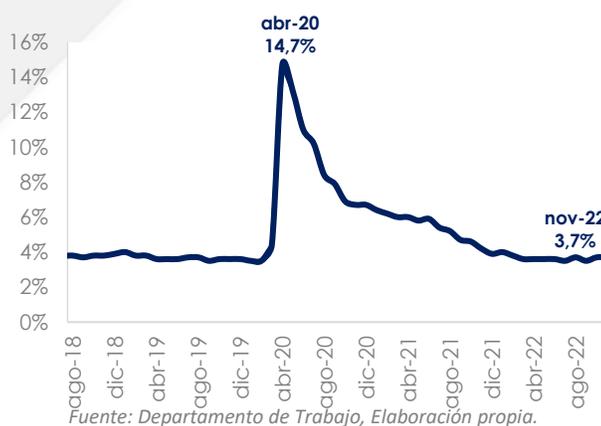


Fuente: Departamento de Trabajo, Elaboración propia.

El crecimiento promedio del empleo no agrícola en los 11 meses del año fue 396K puestos de trabajo, por debajo de lo observado en el 2021 (562K) pero por encima del 2019 (164K, niveles pre-pandemia). La creación de empleos de noviembre (+263K) se concentró principalmente en los sectores de educación y servicios de salud (+88K), empleo en cuidado de la salud (+45K) y Gobierno (+42K). Lo anterior fue compensado parcialmente por la destrucción de empleos en los sectores de comercio al por menor (-30K) y transporte (-15K).

Por su parte, la encuesta de hogares mostró estabilidad en la tasa de desempleo en 3.7% (gráfico 8), en línea con las expectativas del mercado. Si bien el número de desempleados descendió 48K respecto a octubre, hasta el total de 6.0M de personas, esto fue compensando por la reducción de 138K personas de la población ocupada hasta 158.47M.

**Gráfico 8. Tasa de desempleo Estados Unidos.**

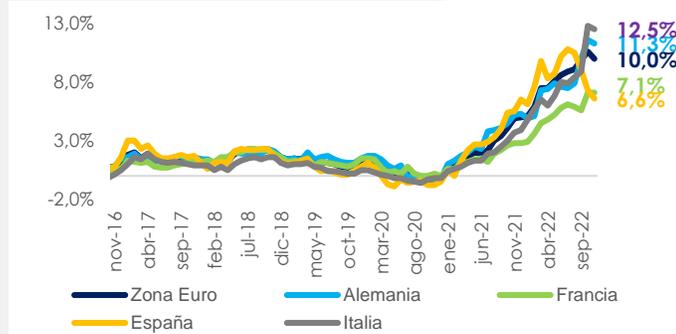


Fuente: Departamento de Trabajo, Elaboración propia.

## Zona Euro

El IPC cayó 0.1% m/m en noviembre, por debajo de lo esperado por el mercado (0.2% m/m) y de lo registrado en octubre (1.5% m/m).

**Gráfica 9. Inflación de la Zona Euro**



Fuente: Bloomberg. Elaboración: Propia

En términos anuales el IPC subió 10.0% (gráfico 9), por debajo de las expectativas del mercado (10.4% a/a) y del dato registrado el mes anterior (10.6% a/a), siendo la primera corrección del indicador desde junio del 2021 y obedeciendo a un menor aumento en los precios de la energía (34.9% a/a vs 41.4% a/a de nov-22).

El Banco Central Europeo (BCE) en su reunión de política monetaria de diciembre incrementó en 50pbs sus tasas de interés hasta el 2.50% el tipo de referencia, 2.75% la de crédito y 2.00% la de depósito, en línea con lo esperado por el mercado y completando el cuarto aumento consecutivo desde julio (250pbs).

Con este resultado, el BCE mantiene el compromiso de controlar el nivel de precios que, a pesar de corregir a la baja en noviembre, continúa en niveles históricamente altos. Lo anterior llevaría a que la entidad mantenga su postura contractiva de política monetaria, extendiendo los incrementos de sus tasas de interés en el 2023.

De esta manera Christine Lagarde, presidenta de la entidad, argumentó que las presiones inflacionarias podrían permanecer por más tiempo del anticipado debido al aumento del salario para el 2023 y la continuidad de medidas de apoyo en los países de la Zona Euro.

## Materias primas

Las materias primas han presentado un comportamiento mixto en 2S2022 (tabla 1). Las desvalorizaciones son lideradas por el WTI (-26,7%), café (-25,7%), Brent (-24,5%) mientras que las valorizaciones son lideradas por el níquel (35,4%), azúcar (12,5%) y maíz (-10,9%).

**Tabla 1. Precios de materias primas y valorizaciones 1S22**

	Materia prima	27/12/2022	YTD	2S2022
Energía/Metales	WTI	79.48	3.2%	-26.7%
	Brent	84.29	6.3%	-24.5%
	Níquel	29547	43.5%	35.4%
	Carbón	400.5	135.4%	3.2%
	Gas	5.27	48.1%	-8.0%
Alimentos	Azúcar	20.32	8.2%	12.5%
	Soja	1488	11.2%	6.6%
	Maíz	674	13.1%	10.9%
	Trigo	777	-0.4%	-8.2%
	Café	166.95	-27.0%	-25.7%

Fuente: Bloomberg. Elaboración: Propia

Particularmente en cuanto a la demanda de petróleo, las restricciones de movilidad en China han afectado la demanda mundial durante el 3T2022. Respecto a la oferta, esta se ha visto afectada por los recortes de producción por parte de la Organización de Países Exportadores de Petróleo y sus aliados (OPEP+). De hecho, en su reunión de diciembre la OPEP+ decidió recortar su producción de crudo en 2Mbd, en línea con la decisión tomada en octubre y es el mayor recorte desde abril de 2020 cuando inició la pandemia. Esta decisión tomó en cuenta los siguientes aspectos: i) los riesgos de la desaceleración económica mundial para el 2023, ii) menor demanda de crudo en China por restricciones de movilidad a causa del Covid-19 y iii) altas tasas de interés de los principales bancos centrales.

**Gráfica 9. Precios del petróleo Brent y WTI**



Fuente: Bloomberg. Elaboración: Propia

## Entorno Local

El par USDCOP presentó una tendencia alcista a lo largo del 2S2022 con una devaluación del 15.14%, operando entre el rango de \$4,155 y \$5,133, lo que representa una volatilidad de \$978. El movimiento estuvo motivado principalmente por factores internacionales y locales.

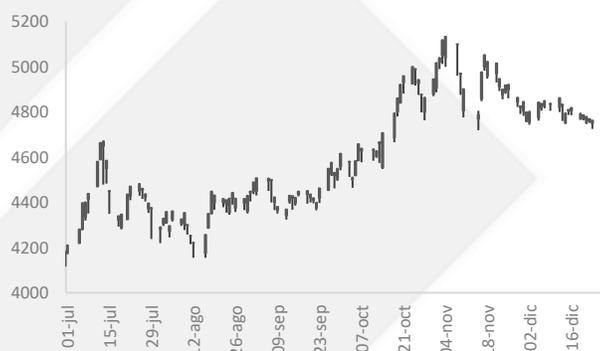
Particularmente a nivel global, se debió al incremento en las expectativas de inflación, el aumento de tasas de interés por las principales entidades monetarias y su impacto en la actividad económica para

el 2023. Ante lo anterior el dólar a nivel internacional medido por el índice DXY alcanzó el máximo de 114.778 (sep-28).

No obstante, los factores locales explicaron en mayor medida la devaluación del USDCOP durante el 2S2022, debido a los comentarios del actual Gobierno en materia de transición energética y a medida que se daba a conocer más información sobre las actuales reformas (tributaria, salud, pensional, agraria), lo cual aumentó la incertidumbre en los mercados financieros.

Lo anterior se puede contrastar con el comportamiento de las primas de riesgo (Credit Default Swap). De hecho, la referencia a 10 años alcanzó el máximo de 484.92pts (21-oct), nivel no visto desde la crisis subprime del 2008 y superando la prima de países con calificación de inversión más baja como Brasil.

**Gráfica 10. Peso colombiano (USDCOP)**



Fuente: Bloomberg, Elaboración: Propia

Por su parte, la actividad durante el 3T2022 continuó evidenciando el fortalecimiento de la demanda interna. La economía creció 7.0% a/a, por encima de las expectativas del mercado (6.7% a/a) y del área de Investigaciones Económicas del Banco de Occidente (Occieconómicas, 6.26% a/a).

Lo anterior obedeció principalmente al aporte de las siguientes actividades económicas a la variación total (7.0% a/a): i) Comercio al por mayor y al por menor, transporte, alojamiento y reparación de vehículos (+1.6pps); ii) Actividades artísticas y de entretenimiento (+1.1pps) y iii) Industrias manufactureras (+0.9pps). En términos trimestrales, el PIB aumentó 1.6% en el 3T2022, levemente por encima de lo observado en el 2T2022 (1.5% t/t).

Por el lado de la demanda, el consumo de los hogares continuó aportando de manera significativa, en conjunto con la formación bruta de capital.

Por su parte la inflación continuó siendo presionada al alza, aumentando 291pbs durante el 2S2022 hasta el máximo registrado en diciembre de 13.12% a/a. Lo anterior se explicó principalmente ante la devaluación del peso colombiano, (USDCOP), el aumento en los precios de los alimentos ante las fuertes precipitaciones en distintas regiones del país, el aumento en el rubro de transporte a medida que el Gobierno aumentó los precios de la gasolina durante el 4T2022.

Bajo este contexto, Occieconómicas prevé que inflación se mantenga por encima del 13% para el 1T2023 ante los riesgos provenientes de: i) el aumento del salario mínimo del 16%, ii) la reducción de ayudas provenientes de la Ley de Inversión Social y iii) el aumento de \$400 en el precio de la gasolina. Adicionalmente, cabe destacar que el Gobierno anunció que el incremento del salario mínimo para el 2023 será del 16% (\$160.000) \$1,160,000, es el segundo aumento más alto desde 1985 tras llegarse a un acuerdo entre los empresarios y trabajadores. Adicionalmente, el auxilio de transporte aumentaría en 20% (\$23,434) hasta \$140,606. Con esto, el salario mínimo incluido el auxilio de transporte quedaría en \$1,300,606.

No obstante, se espera que para la segunda parte del 2023 se evidencie una corrección a la baja en la inflación, a medida que se modera la demanda interna y por efectos estadísticos, de forma que para cierre del 2023 la inflación se ubique entre el rango del 7.5% y el 8.0%.

**Gráfica 11. Inflación variación anual**



Fuente: DANE. Elaboración: Propia

Teniendo en cuenta la evolución del nivel de precios, la Junta Directiva del Banco de la República (JDBR) continuó aumentando su tasa política monetaria que había comenzado en septiembre del 2021, con el objetivo de estabilizar los precios hacía el rango meta de 2.0% y 4.0%. De esta manera, entre julio y diciembre, la JDBR incremento su tasa de interés en 450pbs desde el 7.50% observado en julio hasta 12.0%.

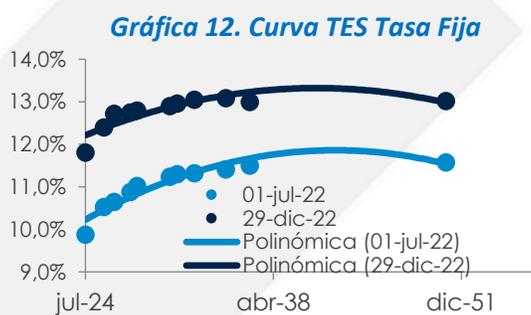
De esta manera, Leonardo Villar, gerente de la entidad, argumentó en una entrevista con el diario El Espectador que los aumentos en la tasa de referencia estarían a punto de terminar, dado que las presiones inflacionarias se podrían atenuar en el 1T2023 y el Índice de Precios al Consumidor (IPC) logre evidenciar una corrección a la baja, de forma que cierre el 2023 en niveles cercanos al 7% a/a. Así, proyectamos que la entidad aumente en 75pbs la tasa de referencia hasta 12.75% y se mantenga en este nivel hasta finales del 1S2023. No obstante, no descartamos un aumento de 100pbs en la reunión del 27 de enero.

Por su parte, el Ministerio de Hacienda presentó el Plan Financiero de 2023, en el cual se revisaron algunas proyecciones macroeconómicas: i) el PIB de 2022 fue revisado al alza a 8.2% a/a (vs 7.7% a/a proyectado en agosto), mientras que el PIB del 2023 sería 1.3% a/a (vs 1.8% a/a), ii) para la inflación estiman que en 2022 se ubique en 12.2% a/a (vs 9.9%) y 2023 en 7.2% a/a (vs 5.3%).

En cuanto al déficit fiscal prevén que se ubique en 5.5% del PIB (1.6% por debajo de lo observado en 2021 de 7.1% del PIB), evidenciando un sobrecumplimiento de la regla fiscal y la deuda del Gobierno Nacional Central se reduciría al 59.6% del PIB en 2022 (vs. 60.8% del PIB del 2021). La corrección del déficit continuaría en el 2023 al 3.8% del PIB, como consecuencia de un mayor recaudo tributario derivado de la entrada en vigor de la reforma tributaria y la deuda se ubicaría en 57.5%. Con esto, el gobierno busca transmitir un mensaje de compromiso y responsabilidad en el manejo de las finanzas públicas.

Por último, la curva de rendimientos de los TES TF se desvalorizó (aumentando en tasa y disminuyendo en precio) en promedio 172pbs en el 2S2022 debido al aumento de los rendimientos de los tesoros americanos a medida que se materializan los riesgos de una desaceleración económica para el 2023 y a medida que los riesgos de que una reforma pensional desestabilicen los mercados financieros a nivel local.

De igual manera, los TES UVR presentaron desvalorizaciones (+107pbs en promedio) durante el 2S2022, a medida que se indexaban las expectativas de mayores presiones inflacionarias. Sin embargo, el título con vencimiento en el 2023 se valorizó (bajo en tasa subió en precio) en 18.1pbs.



En cuanto a las tenencias de bonos TES estas aumentaron en \$10.5B hasta \$452B entre julio y noviembre. Los mayores participantes continúan siendo los fondos de capital extranjero (26.6%), los cuales aumentaron en \$6.9B su participación hasta \$120.17B, seguido de los fondos de pensiones y cesantías (25.3%) que aumentaron su participación en \$538M hasta \$114.73B. Por su parte, los bancos comerciales (13.5%) redujeron su participación en \$3B hasta \$61.21B.

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

#### 3.1 Objetivo de Inversión del Fondo

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

Para lograr dicho objetivo la forma de adquisición de los activos o la participación en Proyectos Inmobiliarios se podrá realizar a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permitan realizar

la inversión, incluyendo, pero sin limitarse a: derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.

Igualmente, el Fondo podrá celebrar contratos sobre los activos o para la participación y desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios tales como: contratos de compraventa, permuta, arrendamiento, promesa de compraventa, uso, concesión, licencia, opción, leasing, cesión, inversión, participación, asociación, o cualquier otro que confiera al Fondo derechos de cualquier tipo sobre los Activos de Naturaleza Inmobiliaria, así como sobre los Proyectos Inmobiliarios.

### 3.2 Política de Inversión del Compartimento

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

- (a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:  
Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies; Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto; Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales; Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles; Usos hoteleros Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros; Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos; Uso mixto: locales, oficina, hoteles.
- (b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
- (c) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.
- (d) Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios en Colombia.
- (e) Fondos de Inversión en el Exterior.
- (f) Proyectos Inmobiliarios, ubicados en Colombia o en el exterior, consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
- (g) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.
- (h) Contratos de arriendo inmobiliarios. La definición de las condiciones financieras para registrar este tipo de contratos estará a cargo del comité de inversiones.

## 4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento

### 4.1 Riesgos Asociados al Fondo

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

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

##### **Riesgo macroeconómico:**

Definición: Es la posibilidad de obtener desvalorizaciones y/o pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte un Compartimento debido al el desempeño negativo de algunas variables macroeconómicas como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, entre otras, sobre las cuales ni la Sociedad Administradora, ni el Gestor Profesional, tienen control.

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

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

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

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

##### **Riesgo Jurídico:**

Definición: Es la posibilidad de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos que puedan afectar al Fondo o al Compartimento respectivo o a los Activos en los cuales invierta, debido a problemas con la tradición de los inmuebles, extinción de dominio, contingencias, litigios, cambios regulatorios y demás

eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones.

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

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

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

Valoración y probabilidad: La valoración y probabilidad de materialización de este riesgo es: Improbable. La materialización de este riesgo podría tener impactos, materiales de valor significativos para los Inversionistas, sin embargo, se considera que su materialización es improbable en la medida en que la normativa colombiana está definida, y no se han visto cambios sustanciales a la misma en materia relevante en los últimos años.

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

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

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

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

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

### **Riesgo de liquidez:**

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

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

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

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

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

### **Riesgo cambiario**

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

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

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

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

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

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

### **Riesgo de concentración:**

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

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

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

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

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

### **Desvalorización de las inversiones:**

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

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

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

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

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

### **Vacancia o imposibilidad de venta:**

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

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

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

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

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

### **Deterioro de los activos:**

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

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

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

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

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

### **Riesgo de contraparte:**

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

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

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

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

### **Riesgos Constructivos:**

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

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

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

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

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

### **Riesgo Regulatorio:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Riesgo de crédito**

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

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

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

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

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

#### 4.2 Riesgos Asociados al Compartimento

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

### 5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital

#### 5.1. Compromisos de Inversión

Al 31 de diciembre de 2022 el Fondo de Capital Privado Igneous – Compartimento Inmuebles I tuvo suscritos Compromisos de Inversión cuyo valor asciende a la suma de \$ 527,067,637,019. Los mismos presentan un incremento con los Compromisos de Inversión de \$2,552,699,019 respecto a los informados con corte al 30 de septiembre de 2022.

#### 5.2. Llamados a Capital

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

Fecha de Llamado de Capital	Valor del Llamado de Capital*
23 de diciembre de 2016	\$ 13,098,000,000.00
3 de enero de 2017	\$ 49,091,159,268.00
28 de febrero de 2017	\$ 12,171,810,822.40
30 de junio de 2017	\$ 78,226,253,000.00
7 de noviembre de 2017	\$ 35,210,352,996.00
28 de junio de 2018	\$ 11,505,921,674.00
6 de agosto de 2018	\$ 7,245,783,494.00
12 de noviembre de 2019	\$ 6,357,880,953.00
24 de septiembre de 2019	\$ 119,749,468,275.00
27 de marzo de 2020	\$ 10,976,545,725.00

Fecha de Llamado de Capital	Valor del Llamado de Capital*
28 de junio de 2022	\$ 12,194,632,054.00
28 de diciembre de 2022	\$ 32.825.855.968.00
<b>Total Llamados de Capital</b>	<b>\$ 388,653,664,229.40</b>
<b>Saldo pendiente por solicitar</b>	<b>\$ 138,413,972,789.60</b>
<b>Total Compromisos</b>	<b>\$ 527,067,637,019.00</b>

(Cifras expresadas en pesos)

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

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

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS COMPARTIMENTO INMUEBLES I DESEMPEÑO DEL VALOR DE LA UNIDAD E.A. AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022	
Concepto	Porcentaje (%)E.A
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 180 Días	20.47%
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	25.12%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	26.57%

La TIR<sup>1</sup> de este Compartimento al 31 de diciembre de 2022 fue de 22.11%. Su cálculo fue realizado teniendo en cuenta los aportes realizados por los inversionistas del fondo y el valor del fondo sobre el periodo comprendido entre el 29 de diciembre de 2016<sup>2</sup> y el 31 de diciembre de 2022.

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

Valor del Compartimento <sup>3</sup> / Aportes de Inversionistas	2.37x
--	-------

El desempeño de la UVR ha sido creciente durante todo el 2022. Lo anterior teniendo en cuenta la coyuntura inflacionaria presentada tanto a nivel local<sup>4</sup> como internacional. A diciembre de 2022 el IPC llegó a 13,12%. En los fondos de capital privado, los inmuebles son re expresados a la UVR en la

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

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

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

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

contabilidad del fondo, y por lo tanto se han valorizado. El efecto de valorización puede apreciarse en el crecimiento del valor de la unidad.

A 31 de diciembre de 2022 el valor de la unidad fue de \$ 41,202.2970 presentando un desempeño positivo de 9.73% en comparación al cierre del 30 de junio de 2022 y de 25.12 % en comparación al cierre del 1 de enero 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 los gastos asociados al compartimento variables que se registran en el estado de resultados del compartimento.

Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
1 de enero de 2022	\$ 32,931.4365	\$ 698,080,362,647.80
30 de junio de 2022	\$ 37,547.9947	\$ 808,100,960,973.87
31 de diciembre de 2022	\$ 41,202.2970	\$ 922,190,970,659.23

\*(Cifras en pesos colombianos)

En el siguiente gráfico indicamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 31 de diciembre de 2022. Los valores expresados en el gráfico son semestrales hasta el mes de diciembre de 2021. Para el primer, segundo y tercer trimestre del año 2022 expresamos los valores de cierre de forma trimestral, sin embargo, para el cuarto trimestre expresamos los valores de forma mensual que tuvo el compartimento.



(Cifras en pesos colombianos)

Al 31 de diciembre de 2022 el portafolio del compartimento administró un total de 89 activos distribuidos entre 84 inmuebles y 5 derechos fiduciarios, de los cuales fueron actualizados mediante

avalúo un total de 77 inmuebles, los inmuebles restantes fueron registrados durante el mes de diciembre de 2022 a valor de costo de transacción reciente. De igual forma el valor de los derechos fiduciarios fue actualizado durante el cuarto trimestre de 2022 conforme los estados financieros de cada uno suministrados por las entidades administradoras de cada fideicomiso.

## 7. Composición del Portafolio.

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

Composición del Portafolio		
ACTIVO	VALOR	% PARTICIPACIÓN
EFFECTIVO	\$ 33,785.14	2.79%
CDT	\$ 4,679.95	0.39%
FIC	\$ 10,947.85	0.91%
DERECHOS FIDUCIARIOS	\$ 169,801.21	14.04%
CUENTAS POR COBRAR	\$ 96,900.40	8.01%
INMUEBLES	\$ 892,937.42	73.85%
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 1,209,051.97</b>	<b>100.00%</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

### 7.1 Efectivo (Cuentas de Ahorro)

A continuación, presentamos un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes de las cuentas de ahorro en las que invierte el Compartimento, al igual se presentan los saldos a 31 de diciembre de 2022 y 30 de septiembre de 2022.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2022
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 7,616.05	\$ 3,443.28
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	15,130.33	21,032.26
Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.	AAA	11,038.76	10,854.08
<b>Total</b>		<b>\$ 33,785.14</b>	<b>\$ 35,329.62</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

## 7.2 CDT – DAVIVIENDA S.A

Emisor	Calidad crediticia	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2022
BANCO DAVIVIENDA S.A.	AAA	\$ 4,679.95	\$ 4,961.85
<b>Total</b>		<b>\$ 4,679.95</b>	<b>\$ 4,961.85</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

El respectivo título contiene las siguientes características:

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

## 7.3 Fondo de Inversión Colectiva

Administrador	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2022
Credicorp Capital Colombia S.A.	\$ 10,721.37	\$ 10,429.03
Corredores Davivienda S.A.	226.48	52.86
<b>Total</b>	<b>\$ 10,947.85</b>	<b>\$ 10,481.89</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

La variación en los saldos del FIC administrado por Corredores Davivienda S.A. corresponde a los rendimientos generados en el mismo, así como la consignación de los intereses trimestrales abonados en el mes de noviembre de 2022 correspondientes al CDT constituido con Banco Davivienda S.A.

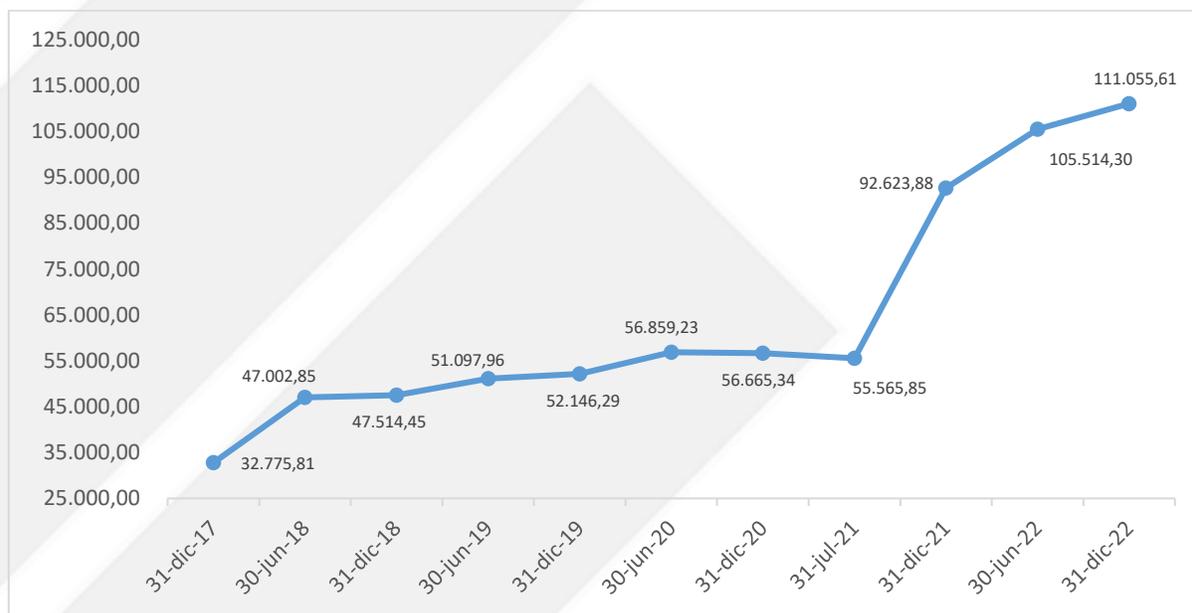
## 7.4 Derechos Fiduciarios

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación del Compartimento	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2022
Fideicomiso Central Point	25.00%	\$ 111,055.61	\$ 108,070.81
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,018.56	20,018.07
P.A. FIC 92-11	20.00%	34,086.71	33,779.40
Fideicomiso FTP Igneous	100.00%	1,610.78	1,014.64
Fideicomiso Galaxi II	29.55%	3,029.55	2,140.48
<b>Total</b>		<b>\$ 169,801.21</b>	<b>\$ 165,023.40</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

**Fideicomiso Central Point.** Por instrucción del gestor profesional, el Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.10407 con Fiduciaria Bancolombia S.A. denominado P.A. Central Point, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 25%. A través de este vehículo administramos el Centro Empresarial Central Point.

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



*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

Para el cierre del mes de diciembre registramos un incremento en el valor de este fideicomiso en \$2,984.78 millones producto del registro de la valorización sobre el inmueble administrado. Lo anterior, conforme a estados financieros aportados al 30 de noviembre de 2022 entregados por el administrador.

**Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous.** El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. El valor de este vehículo presenta variación teniendo en cuenta que fue realizado el avalúo comercial de la totalidad de los bienes del fideicomiso.

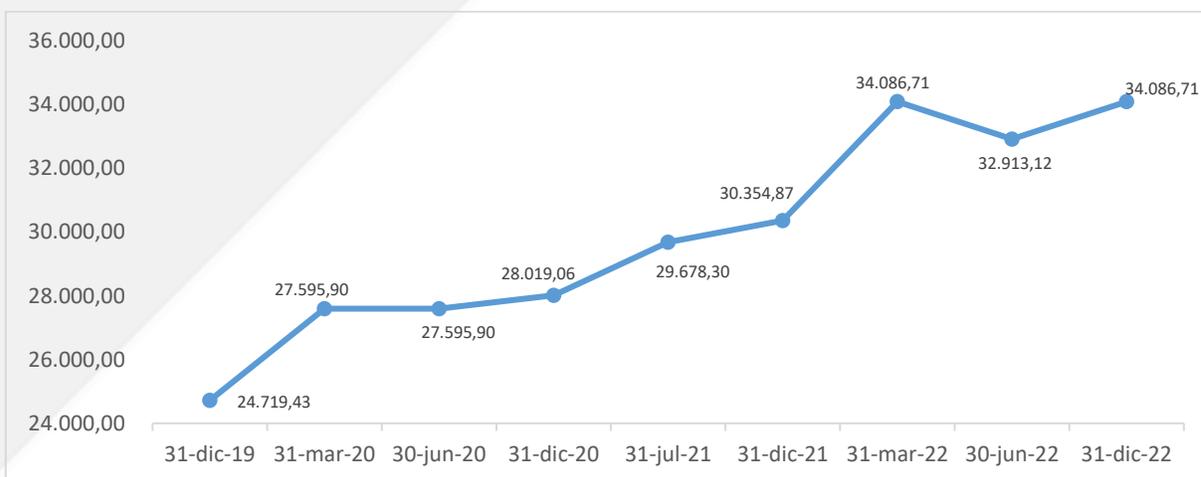
En el siguiente gráfico mostramos la evolución del valor histórico del valor de Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous hasta el 31 de diciembre de 2022.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

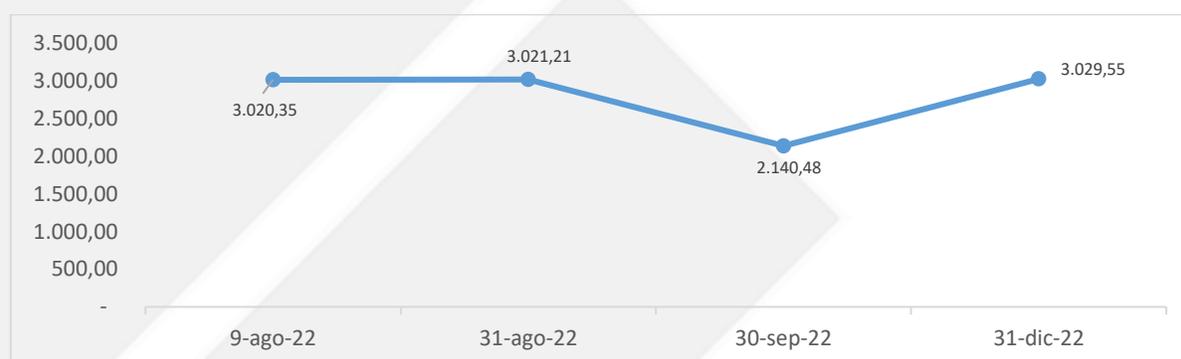
**P.A. FIC 92-11.** Luego de cumplir con los aportes establecidos en el acuerdo de entendimiento firmado con Fiduciaria Bancolombia S.A., se realizó cesión de posición contractual en calidad de fideicomitente con un derecho equivalente al 20% mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.6911 denominado P.A. FIC 9211. El valor inicial fue de \$24,719.43 millones de pesos. Durante el cuarto trimestre del 2022 recibimos utilidades por \$ 1,238.52 millones de pesos presentando así una valorización durante este mismo periodo por \$ 1,548.76 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 29.556650%, de acuerdo a confirmación del otrosí No. 1 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor inicial fue de \$ 3,021.2 millones, para el cuarto trimestre de 2022 se presenta una valoración por valor de \$888,3 millones llegando a \$3.029,55 millones.



## 7.5 Cuentas por Cobrar y Anticipos

A 31 de diciembre de 2022 registramos las siguientes cuentas por cobrar:

Cuentas por Cobrar	31 de diciembre de 2022	30 de septiembre de 2022
Canon de Arrendamiento	2,124.02	2,198.55
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	243.03	116.89
Anticipo de contratos	521.62	655.91
Diversos – Valor por Recibir por venta de inmueble	94,011.73	320.38
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 96,900.40</b>	<b>\$ 3,291.74</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

La mayor diferencia radica en el aumento de las cuentas por cobrar de diversos, las cuales corresponden en mayor medida a los recursos pendientes por recibir producto de la venta de las Bodegas 134A y 134B de la Agrupación Zona Franca en la ciudad de Bogotá, así como el aporte realizado al proyecto Central Point para pago de retención en la fuente para el otorgamiento de las Escrituras de Compraventa de la Torre D.

## 7.6 Bienes Inmuebles

A 31 de diciembre de 2022 el grupo de Bienes Inmuebles administrados en el portafolio del compartimento está compuesto por ochenta y cuatro (84) 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%
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%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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%
45	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102	Bogotá	Aporte 34% Deuda 66%
46	Edificio Avenida Chile Oficina 1501	Bogotá	Aporte 25% Deuda 75%
47	Corona Inmueble Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
48	Mcann Erickson	Bogotá	Deuda 100%
49	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302	Bogotá	Deuda 100%
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102	Bogotá	Deuda 100%
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101	Bogotá	Deuda 100%
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301	Bogotá	Deuda 100%
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
55	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Bogotá	Aporte 2% Deuda 98%
56	Edificio Citibank Oficinas 407 y 901	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
57	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
58	Edificio Chico 100	Bogotá	Aporte 8% Deuda 92%
59	Edificio Avenida Chile Oficina 407	Bogotá	Aporte 12%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
			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%
76	Lote 113 Zona Franca	Bogotá	Compra 100%
77	Piso 11 Torres unidas II	Bogotá	Aporte 100%
78	Piso 4 Edificio Torre Samsung	Bogotá	Aporte 100%
79	Of 1501 Ed. Avenida Chile	Bogotá	Aporte 100%
80	Of. 1001 Ed. Torre Proksol	Bogotá	Aporte 37.54% Deuda 62.46%
81	Of. 401 Edificio Citibank	Bogotá	Aporte 100%
82	Of. 401 Edificio Av. Chile	Bogotá	Aporte 54.76% Deuda 45.24%
83	Casa Calle 100 con Av 19	Bogotá	Deuda 100%
84	Of. 1804 - 1805 Ed. Torre Samsung	Bogotá	Compra 100%

Durante el mes de diciembre de 2022, se llevó a cabo la venta del inmueble Cra 106 15 A - 25 Bodega 134 A Y 134 B a la compañía SCALA DATA CENTER COLOMBIA S.A.S, conforme instrucción del Gestor Profesional y conforme contrato de promesa de compraventa suscrito con el comprador.

Concepto	Valor
Valor de Venta del Inmuebles	\$ 101,159,511,552.00
Valor del Inmueble en libros	33,190,596,199.19
<b>Utilidad en Venta del Inmueble</b>	<b>\$ 67,968,915,352.81</b>

*(Cifras expresadas en pesos)*

En el siguiente cuadro presentamos el desempeño de las inversiones en inmuebles durante el año 2022. El cambio en el valor de estos activos se debe a la re-expresión diaria por UVR y a la actualización del valor de las inversiones vía avalúos comerciales. 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 2021	(1) Compra o Aporte en el año 2022	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 31 de diciembre de 2022	(6) Saldo al 31 de diciembre de 2022 = (1+4)
1	17,584.6	0.0	-1,875.1	2,172.4	297.3	0.0	17,881.9
2	24,997.1	0.0	-451.2	3,090.9	2,639.7	0.0	27,636.8
3	43,853.9	0.0	-4,291.1	5,415.0	1,123.9	0.0	44,977.8
4	5,419.5	0.0	-72.5	666.5	594.0	0.0	6,013.5
5	10,661.1	0.0	-749.9	1,281.3	531.5	0.0	11,192.6
6	5,533.8	0.0	-584.0	683.1	99.1	0.0	5,632.9
7	5,750.1	0.0	565.9	758.5	1,324.4	0.0	7,074.5
8	14,390.5	0.0	-243.9	1,779.2	1,535.2	0.0	15,925.7
9	9,963.1	0.0	615.3	1,236.9	1,852.2	0.0	11,815.3
10	11,013.4	0.0	-1,162.1	1,359.5	197.4	0.0	11,210.8
11	13,187.0	0.0	-223.5	1,630.3	1,406.8	0.0	14,593.8
12	6,564.0	0.0	503.3	824.1	1,327.4	0.0	7,891.4
13	14,905.2	0.0	1,142.8	1,871.3	3,014.1	0.0	17,919.3
14	3,826.6	0.0	-371.0	472.4	101.4	0.0	3,928.0
15	14,623.2	0.0	-1,421.7	1,805.7	384.0	0.0	15,007.2
16	9,087.1	0.0	-883.5	1,122.1	238.6	0.0	9,325.7
17	6,468.2	0.0	-239.8	791.4	551.5	0.0	7,019.7
18	7,812.0	0.0	-981.9	917.7	-64.2	0.0	7,747.8
19	2,834.3	0.0	-299.1	349.9	50.8	0.0	2,885.1
20	1,579.3	0.0	-165.8	194.9	29.1	0.0	1,608.4
21	1,789.5	0.0	-187.8	220.8	33.0	0.0	1,822.5
22	3,891.0	0.0	-408.4	480.1	71.7	0.0	3,962.7
23	5,238.9	0.0	-266.5	638.4	372.0	0.0	5,610.9
24	3,863.9	0.0	-193.5	471.0	277.5	0.0	4,141.4
25	9,447.8	0.0	-480.6	1,151.3	670.7	0.0	10,118.5
26	8,527.3	0.0	-431.2	1,039.2	608.0	0.0	9,135.3
27	2,711.2	0.0	-140.8	330.3	189.5	0.0	2,900.7
28	32,589.2	0.0	-3,395.1	3,996.5	601.4	33,190.6	0.0
29	3,221.7	0.0	-310.5	397.6	87.0	0.0	3,308.7
30	2,086.6	0.0	-201.1	257.5	56.4	0.0	2,143.0

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2021	(1) Compra o Aporte en el año 2022	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 31 de diciembre de 2022	(6) Saldo al 31 de diciembre de 2022 = (1+4)
31	1,433.0	0.0	-138.1	176.8	38.7	0.0	1,471.7
32	2,615.9	0.0	-252.1	322.8	70.7	0.0	2,686.6
33	12,415.5	0.0	-203.6	1,534.9	1,331.3	0.0	13,746.8
34	155,035.4	0.0	-17,000.3	19,152.5	2,152.2	0.0	157,187.6
35	11,476.3	0.0	-188.2	1,418.8	1,230.6	0.0	12,706.9
36	9,331.9	0.0	-1,139.1	1,151.0	11.9	0.0	9,343.8
37	15,821.4	0.0	-1,931.2	1,951.4	20.2	0.0	15,841.6
38	5,591.4	0.0	-630.8	690.7	60.0	0.0	5,651.4
39	2,102.9	0.0	-231.8	259.8	28.0	0.0	2,130.9
40	17,966.2	0.0	-2,016.2	2,219.4	203.2	0.0	18,169.4
41	8,452.9	0.0	-948.6	1,044.2	95.6	0.0	8,548.5
42	10,342.6	0.0	-1,160.7	1,277.6	117.0	0.0	10,459.6
43	17,740.5	0.0	-1,990.9	2,191.5	200.6	0.0	17,941.1
44	9,135.0	0.0	-958.9	1,127.1	168.2	0.0	9,303.2
45	7,584.0	0.0	-796.1	935.7	139.7	0.0	7,723.7
46	3,436.8	0.0	-377.7	424.0	46.3	0.0	3,483.1
47	9,735.7	0.0	-159.6	1,203.6	1,044.0	0.0	10,779.7
48	2,738.8	0.0	-145.2	334.7	189.5	0.0	2,928.3
49	17,030.7	0.0	-1,699.6	2,093.5	393.9	0.0	17,424.6
50	2,956.6	0.0	-310.3	364.8	54.4	0.0	3,011.0
51	979.4	0.0	-102.8	120.8	18.0	0.0	997.4
52	979.4	0.0	-102.8	120.8	18.0	0.0	997.4
53	4,690.6	0.0	-492.4	578.7	86.4	0.0	4,777.0
54	6,707.7	0.0	-704.1	827.6	123.5	0.0	6,831.2
55	4,673.1	0.0	-490.5	576.6	86.1	0.0	4,759.2
56	28,080.2	0.0	-2,419.7	3,407.4	987.7	0.0	29,067.9
57	15,711.6	0.0	1,967.8	1,992.2	3,960.0	0.0	19,671.7
58	14,402.1	0.0	-717.5	1,761.2	1,043.7	0.0	15,445.8
59	5,888.1	0.0	451.4	739.2	1,190.7	0.0	7,078.8
60	5,001.4	0.0	-254.3	611.5	357.2	0.0	5,358.6
61	14,015.9	0.0	-537.9	1,718.1	1,180.2	0.0	15,196.1
62	7,064.1	0.0	541.6	886.9	1,428.5	0.0	8,492.6
63	8,813.0	0.0	675.7	1,106.4	1,782.1	0.0	10,595.1
64	1,714.5	0.0	-109.5	206.6	97.1	0.0	1,811.6
65	2,246.0	0.0	156.5	290.7	447.2	0.0	2,693.2
66	3,089.4	0.0	2,037.2	558.1	2,595.2	0.0	5,684.6

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2021	(1) Compra o Aporte en el año 2022	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 31 de diciembre de 2022	(6) Saldo al 31 de diciembre de 2022 = (1+4)
67	935.4	0.0	-61.1	110.1	49.0	0.0	984.4
68	2,095.6	0.0	-520.8	233.6	-287.2	0.0	1,808.4
69	2,776.2	0.0	-443.3	342.8	-100.6	0.0	2,675.6
70	0.0	820.6	546.3	165.7	712.0	0.0	1,532.6
71	0.0	3,150.0	118.7	364.8	483.5	0.0	3,633.5
72	0.0	33,000.0	6,351.5	4,711.3	11,062.8	0.0	44,062.8
73	0.0	2,780.1	75.6	137.3	212.9	0.0	2,993.0
74	0.0	6,892.6	4,355.4	345.7	4,701.0	0.0	11,593.7
75	0.0	2,521.9	606.7	125.2	731.9	0.0	3,253.9
76	0.0	6,000.0	73.9	45.5	119.3	0.0	6,119.3
77	0.0	2,100.0	231.9	16.1	248.0	0.0	2,348.0
78	0.0	8,327.2	0.0	4.1	4.1	0.0	8,331.4
79	0.0	12,524.6	0.0	6.2	6.2	0.0	12,530.8
80	0.0	4,080.0	0.0	2.0	2.0	0.0	4,082.0
81	0.0	3,932.5	0.0	1.9	1.9	0.0	3,934.4
82	0.0	4,305.4	0.0	2.1	2.1	0.0	4,307.5
83	0.0	3,857.7	0.0	1.9	1.9	0.0	3,859.6
84	0.0	12,500.0	0.0	6.2	6.2	0.0	12,506.2
85	0.0	1,950.0	0.0	1.0	1.0	0.0	1,951.0
<b>Total</b>	<b>756,228.3</b>	<b>108,742.6</b>	<b>-38,249.7</b>	<b>99,406.8</b>	<b>61,157.1</b>	<b>33,190.6</b>	<b>892,937.4</b>

Durante el cuarto trimestre del año 2022 ingresaron diez (10) nuevos inmuebles al fondo.

## 7.7 Contratos de Leasing.

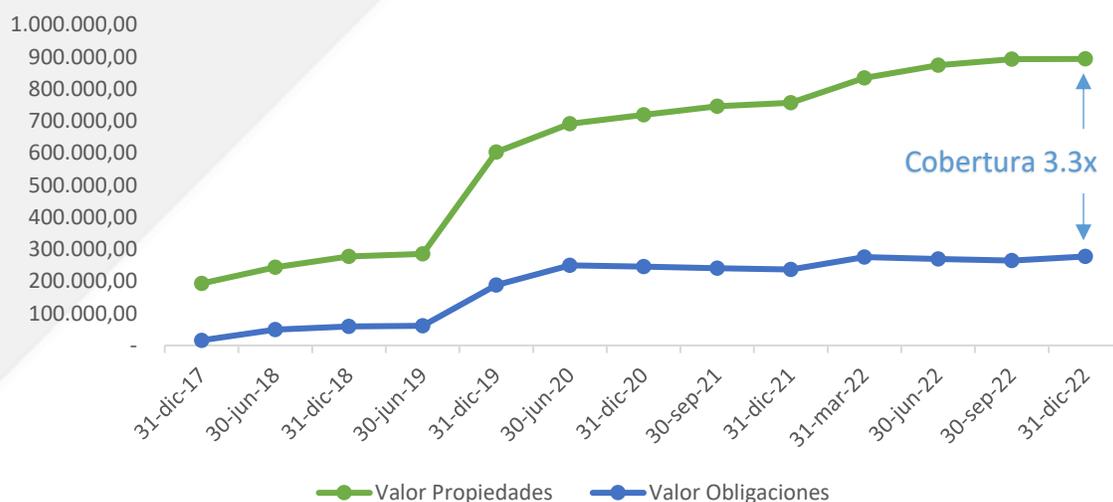
A 31 de diciembre de 2022, el Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous cuenta con los siguientes contratos de Leasing:

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

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
Bancolombia	55	234388	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	61	237752	IBR+3.10	94 meses	Mes
Bancolombia	63	237386	IBR+3.10	76 meses	Mes
Bancolombia	58	240756	IBR+3.10	50 meses	Mes
Bancolombia	40	223948	IBR+3.10	122 meses	Mes
Bancolombia	42	224217	IBR+3.10	122 meses	Mes
Bancolombia	34	220564	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	56	240457	IBR+3.10	113 meses	Mes
Bancolombia	33	222710	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	41	224211	IBR+3.10	123 meses	Mes
Bancolombia	25	213775	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	28	213786	IBR+3.10	144 meses	Mes
Bancolombia	59	237528	IBR+3.10	99 meses	Mes
Bancolombia	60	240757	IBR+3.10	94 meses	Mes
Bancolombia	44	227666	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	26	213769	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	45	227665	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	48	232369	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	43	224218	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	46	227835	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	47	227845	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	24	213771	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	62	237410	IBR+3.10	92 meses	Mes
Bancolombia	3	206560	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	57	240752	IBR+3.10	26 meses	Mes
Bancolombia	68	269909	4.86	120 meses	Mes
Bancolombia	71	283971	IBR +2.45 %	120 meses	Mes
Bancolombia	72	284360	IBR +2.45 %	120 meses	Mes
Bancolombia	84	314508	IBR +6.3 %	120 meses	Mes
Itau	17	129705	IBRM+4.1 puntos	144 meses	Mes
Itau	20	130486	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	21	130487	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	22	130412	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	23	131092	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes
Itau	27	131093	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes
Itau	30	131188	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
Itau	31	131549	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes
Itau	32	132931	IBRM+3,596 puntos	132 meses	Mes
Itau	35	122022	DTF+3%	180 meses	Mes
Itau	36	115651	DTF+3,5%	117 meses	Mes
Itau	37	114412	IBRM + 3.0	218 meses	Mes
Itau	38	118079	IBRM + 3.0	209 meses	Mes
Itau	39	112019	DTF+4%	120 meses	Mes
Itau	49	133616	IBR + 3.32%	144 meses	Mes
Itau	18	106980	9.84 E.A a DTF + 5,45 %	120 meses	Mes
Itau	69	136742	IBR + 3 %	120 meses	Mes
Itau	18	137356	IBR + 3.5%	120 meses	Mes
Itau	81	122650	DTF+3,5%	93 meses	Mes
Itau	83	107206	9%	33 meses	Mes
Occidente	64	180-138876	IBR + 4.5%	120 meses	Mes
Occidente	65	180-131442	IBR + 4.5%	120 meses	Mes
Occidente	66	180-131443	IBR + 4.5%	120 meses	Mes
Occidente	67	180-140327	IBR + 6.3%	120 meses	Mes
Davivienda	70	1015830	IBR + 4 %	120 meses	Mes
Banco de Bogotá	76	757655478	IBR +3.5 %	120 meses	Mes

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



(Cifras expresadas en millones de pesos)

## 8. Pólizas.

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

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Av Chile Torre A		801			
		903			
		1501			
		1701			
		1801			
		1901			
Av Chile Torre B	Oficina	407	Chubb 226	1-feb-22	31-ene-23
		201			
		601			
		901			
		1303			
		1401			
		1501			
		1502			
		1601B			
		Citibank			
108					
Oficina	407				
	410				
	411				
	501				
	601				
	706				
	901				
	502b				
	503 <sup>a</sup>				
	503b				
Street 100	Oficina	301	Chubb 52278	26-jul-22	25-jul-23
		302			
		603			
		701			
		702			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		1101			
		1102			
		1103			
		1301			
		1302			
		1303			
		1401			
		1402			
		1403			
Teleport	Oficina	1101	Chubb 89	31-dic-22	30-dic-23
		1102			
		1103			
		1104			
		1105			
		1106			
		1107			
		1108			
		1109			
		1110			
		1111			
Torre Samsung	Oficina	602	Chubb 52705	2-sep-22	1-sep-23
		608			
		1001			
		1002			
		1003			
		1004			
		1005			
		1006			
		1007			
		1008			
		1103			
		1104			
		1105			
		1802			
Carrera Séptima Torre A	Oficina	601	Chubb 47198	1-may-22	30-abr-23
Carrera Séptima Torre B		1001			
		1701			
		1801			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Scotiabank	Oficina	501	Sura 935062-1	1-ago-22	1-ago-23
		503			
		1101			
		1201			
Coasmedas	Local	101	Axxa 11320	28-feb-22	28-feb-23
		102			
Andino	Oficina	601	Sura 807255-6	1-nov-22	1-nov-23
Proksol	Oficina	702	Chubb 47996	30-may-22	30-may-23
Torres Unidas II	Oficina	1803	Chubb 200	1-ene-22	31-dic-22
WTC	Local	152-153	Chubb 53516	5-nov-22	5-nov-23
Porto Azul	Local	219	Chubb 53516	5-nov-22	5-nov-23
Calimas	Edificio		Chubb 53484	3-nov-22	2-nov-23
Calle 92	Edificio		Sura 0810755-8	30-jun-22	30-jun-23
Central Point	Edificio		Chubb - 221	1-feb-22	31-ene-23
Chicó 100	Edificio		Chubb 53484	3-nov-22	2-nov-23
Granmar	Edificio		Chubb 53484	3-nov-22	2-nov-23
McCann	Edificio		AXA - 2339	1-jun-22	31-may-23
Colón	Edificio		Sura 827906-8	1-nov-22	1-nov-22
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				

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Movistar Cúcuta	Local		Zurich 19915654-1	18-jul-22	17-jul-23
Movistar Girardot	Local		Zurich 18401630-1	6-sep-22	5-sep-23
Movistar Santa Marta	Local		Sura 556636-0	1-nov-22	1-nov-23
PI San Diego	Bodega	2B	Previsora 1003010	15-mar-22	15-mar-23
Zona Franca	Bodega	134a	Chubb 53484	3-nov-22	2-nov-23
El Jardín	Lote		Sura 642162	6-nov-22	6-nov-23
Las Pilas	Lote		Sura 639673	6-nov-22	6-nov-23

## 9. Estados Financieros.

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

## 10. Gastos del Compartimento

Los gastos a 31 de diciembre de 2022 ascienden a la suma de \$ 45,149.21 millones de pesos los cuales se discriminan a continuación. Presentamos comparativos para el tercer trimestre de 2022 y el 31 de diciembre de 2021:

Detalle	31 de diciembre 2022	30 de septiembre 2022	31 de diciembre 2021
Gastos de intereses (leasing)*	\$ 26,290.42	\$ 17,290.28	\$ 12,946.11
Intereses de Mora Leasing	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.31
Comisión servicios bancarios	2.09	81.81	4.34
Comisión sociedad administradora	445.09	331.14	453.07
Comisión gestor profesional	3,479.08	2,054.79	2,180.46
Otras Comisiones**	102.70	80.25	100.69
Honorarios***	627.04	350.12	182.22
Impuestos	6,005.26	5,560.41	5,351.68
Seguros	353.34	218.72	106.27
Mantenimiento y reparaciones****	3,795.33	387.77	196.61
Diversos	4,048.89	3,150.79	3,137.36
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 45,149.21</b>	<b>\$ 29,506.09</b>	<b>\$ 24,659.12</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

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

\*\*\*A 31 de diciembre de 2022 en la cuenta de Honorarios estamos registrando el valor pagado a la Revisoría Fiscal cuyo valor asciende \$47.65, servicio de corretaje por \$396.72, asesorías y representaciones legales por \$ 100.60, Estudio de títulos por \$11.92 y Avalúos por \$70.14 millones de pesos.

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

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

Detalle	31 de diciembre 2022	30 de septiembre 2022	31 de diciembre 2021
Gastos de Administración	\$ 2,125.48	\$ 1,616.48	\$ 2,196.07
Custodia de Títulos Deceval	113.82	83.21	93.61
Arrendamientos	244.72	143.07	176.66
Seguros Obligaciones Financieros	0.00	0.00	213.85
Servicios Públicos	325.44	243.58	278.48
Notas Crédito Periodos Anteriores*	172.71	172.71	19.58
Publicidad	11.38	0.44	2.00
Otros - Pagos Informáticos	1.73	15.48	1.02
Gastos Notariales**	922.28	744.48	35.28
Afiliación y Sostenimiento***	131.34	131.34	120.79
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 4,048.89</b>	<b>\$ 3,150.79</b>	<b>\$ 3,137.36</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

\*\*El incremento en gastos notariales corresponden a los gastos asumidos por el fondo en la adquisición de los últimos diez (10) inmuebles adquiridos en el cuarto trimestre del año.

\*\*\*A 31 de diciembre de 2022 se ha realizado pago de sostenimiento de emisores de la BVC por \$ 82.70 millones y pago a la Superintendencia Financiera de Colombia contribución anual de RNVE.

## **11. Reuniones celebradas durante el cuarto trimestre del año 2022**

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

- Asamblea Extraordinaria de Inversionistas (AEI)

Durante el cuarto trimestre del 2022, no fueron celebradas Asambleas Extraordinarias de inversionistas para el Compartimento Igneous Inmuebles I.

### **11.2 Comité de Inversiones**

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

### **11.3 Comité de Vigilancia**

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

El día 18 de octubre de 2022 se celebró Comité de Vigilancia No. 21 en el que se trató el siguiente orden del día:

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

El acta No. 21 del Comité de Vigilancia se encuentra en proceso de firma por las partes involucradas. El informe del comité de vigilancia se adjunta al presente documento (ver Anexo V).

## **12. Redenciones**

Durante el cuarto trimestre del año 2022 no efectuamos ninguna redención de unidades. Igualmente, desde la fecha de inicio de operaciones hasta el 31 de diciembre de 2022, el Compartimento Inmuebles I del FCP Igneous no ha efectuado redenciones de unidades.

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022 no se han presentado, quejas o reclamos en desarrollo de las actividades del Fondo por parte de cualquier persona natural o jurídica.

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

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

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

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

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

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

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

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

## 18. Gestión de Riesgo Operativo

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

## 19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero

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

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

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

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

Asimismo, Fiduoccidente está comprometida con una política de cero tolerancia frente al fraude y la corrupción en cualquiera de sus modalidades, razón por la cual adoptó unas políticas anti-fraude y anti-corrupción aplicables a todos sus Empleados y Directivos, entidades vinculadas y, en ciertas circunstancias, a sus Proveedores y Clientes, las cuales están basadas en los más altos estándares éticos contenidos en regulaciones nacionales e internacionales[1] como mecanismo para prevenir detectar, investigar y corregir eventos de fraude y la corrupción, promover la transparencia en la gestión de la administración, disuadir las conductas indebidas, incentivar nuestro compromiso contra el fraude y la corrupción y fortalecer la confianza de las relaciones entre Fiduoccidente con sus Empleados, Directivos, Clientes, Proveedores, Prestadores de Red, Outsourcing, Usuarios, Beneficiarios Finales y en general, con el público en general, garantizando un adecuado desempeño de todas sus actuaciones.

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

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

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

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

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

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

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

---

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

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 jeimyardana@kpmg.com o mediante carta a la Calle 90 No. 19 C-74 Piso 5 Bogotá (Colombia). El teléfono de contacto en Bogotá es (601) 6188000.

## 24. Información SARLAFT.

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

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

Documentos Solicitados	Personas Jurídicas	Personas Naturales
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado " <a href="#">Solicitud de vinculación persona natural</a> " adjuntando los soportes allí requeridos. (*)		X
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado " <a href="#">Solicitud de vinculación persona jurídica</a> " adjuntando los soportes allí requeridos. (*)	X	
Certificado de ingresos y retenciones del último año fiscal.		X

Declaración de renta del último año fiscal.	X	
Estados financieros con corte a Junio 30 de 2022 y/o con corte a 31 de Diciembre de 2022 suscritos por Contador Público.		X
Estados financieros con corte a Junio 30 de 2022 y/o con corte a 31 de Diciembre de 2022 suscritos por Contador Público.	X	
Fotocopia del documento de identidad (C.C., T.I., C.E., entre otros)	X	X
Certificado de Existencia y Representación legal con vigencia no mayor de treinta (30) días o documento equivalente.	X	
Rut actualizado	X	X
Composición accionaria hasta ultimo beneficiario persona natural.	X	

(\*): Para descargar los formatos de Solicitud de Vinculación y Actualización Persona Jurídica/Natural por favor consultar el siguiente link: <https://www.fiduoccidente.com/servicio-al-cliente>

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

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

## 25. Anexos.

- I. Estado de Cuentas con corte a 31 de diciembre de 2022.
- II. Estados Financieros corte al 31 de diciembre de 2022.
- III. Notas a los Estados Financieros corte al 31 de diciembre de 2022.
- IV. Informe Comité de Inversión.
- V. Informe Comité de Vigilancia.
- VI. Informe del Gestor Profesional.
- VII. Matriz de Obligaciones.
- VIII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final

Cordialmente,

	
<b>ROCÍO LONDOÑO LONDOÑO</b>	<b>IVAN BAENE ARIZA</b>
<b>VICEPRESIDENTE DE GESTIÓN DE NEGOCIOS</b>	<b>DIRECTOR DE GESTIÓN DE NEGOCIOS</b>
<b>REPRESENTANTE LEGAL</b>	<b>FONDOS DE CAPITAL PRIVADO</b>
<b>FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.</b>	<b>FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.</b>

Elaboró: Angie Melisa Pereira  
Revisó: Alex Ferney Torres

---

FONDOS DE CAPITAL PRIVADO  
**FIDUOCCIDENTE**  
INVIRTIENDO CON  
INNOVACIÓN

---

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