

## FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS

### Socio Gestor: Kentauros SAS

Como socio gestor del Fondo de Capital Privado Igneous identificamos los siguientes riesgos que pueden afectar la administración del vehículo de inversión. Por esta razón desarrollamos mecanismos que nos permitan evitar incurrir en pérdida en el valor de la unidad o que pueda afectar la operación los cuales explicamos a continuación:

- **Riesgo Macroeconómico:** Posibilidad de obtener desvalorización de la unidad o pérdidas por temas de mal desempeño del sector económico como tasas de interés, inflación o ciclos de construcción.

Como socio gestor las inversiones que realizamos son inmuebles terminados tales como oficinas, locales comerciales y bodegas de uso logístico. En este momento no estamos desarrollando ningún proyecto de construcción por tal razón no nos afecta los ciclos de construcción, temas de tasa de cambio o de inflación.

Por otra parte en temas de tasa de interés, nuestro fondo tiene un nivel de endeudamiento inferior al 25% del valor de los activos. La actual subida de tasa de interés ha generado un mayor costo financiero en las obligaciones bancarias que actualmente maneja el Fondo de Capital Privado Igneous, por esta razón en las nuevas inversiones se busca que el canon de arrendamiento tenga una mayor rentabilidad que mitigue el incremento en el costo financiero, mediante estrategias de medición y proyección del beneficio de la inversión. De igual forma con la subida de tasas de interés la liquidez que cuenta el fondo ha aumentado la rentabilidad de las fiducias y cuentas que actualmente se manejan.

El tema de una alta inflación no afecta directamente al fondo por otro lado, los contratos de arriendo que tenemos actualmente incrementan acorde a la inflación y en algunos casos inflación más unos puntos adicionales.

- **Riesgo Jurídico** Posibilidad de incurrir en pérdidas por problemas jurídicos respecto a la inversión en activos.

Teniendo en cuenta que la tradición tanto de los activos adquiridos como de los activos aportados se entiende saneada bien sea por estudio de títulos realizados al momento de la adquisición de los inmuebles o bien por el dominio ejercido por más de 10 años, el riesgo de falsa tradición se encuentra prácticamente eliminado.

Asimismo, en ningún caso el Gestor propicia dentro de sus actividades formas, hechos o negocios jurídicos para evadir su responsabilidad tributaria de orden nacional, departamental, municipal y/o distrital, y siempre vela por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones tributarias y de cualquier orden. Por ello y para el pago de impuestos prediales y de valorización, el Gestor lleva un estricto control para su cancelación oportuna.

- **Riesgo de lado de activos o financiación del terrorismo** Posibilidad de incurrir en pérdida al ser utilizado el fondo a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos.

Toda inversión que realiza el fondo mediante instrucción del comité de inversiones

posterior a la revisión del comité de vigilancia donde se valida su ejecución que sea acorde a la naturaleza del fondo es realizada con los recursos que cuenta actualmente el fondo que vienen con una trazabilidad o se ejecuta apalancándose con créditos de Bancos nacionales del país AAA mitigando el riesgo de recursos ajenos a la operación. De igual forma los contratos de arriendo aportados por los inversionistas, así como los contratos cerrados por el Fondo han sido realizados con clientes institucionales en su mayoría multinacionales. El Gestor realiza la verificación de clientes y proveedores en listas restrictivas de acceso público (OFAC- Lista Clinton), dejando registro de la consulta y realizando monitoreo anual sobre los contratos vigentes

- **Riesgo de liquidez** Posibilidad de incumplir con las obligaciones de corto plazo.

El fondo actualmente maneja un margen EBITDA superior al 24% y los ingresos mensuales son 1.4 veces el valor de las cuotas de crédito; actualmente cuenta con liquidez superior a 10 veces las cuotas de los créditos

- **Riesgo Cambiario:** Dado que el fondo no tiene activos ni pasivos denominados en divisas, el riesgo derivado de este componente es menor en el Fondo.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que la devaluación en la tasa de cambio, predominante durante el primer trimestre de 2.023, ha de traducirse, por un lado, en un alivio en costos para aquellos clientes que son ordenadores del gasto en divisas, conllevando a una mayor estabilidad en los contratos de arriendo; y por otro lado cuando sea absorbida como un mayor valor de la inflación es posible que algunos clientes acudan a la renegociación de reajustes futuros

- **Riesgo de contraparte:** Riesgo de no recibir el pago por parte de los arrendatarios.

El perfil corporativo de los clientes con los cuales el Fondo, a través del Gestor, cierra los contratos de arriendo mitiga el riesgo de contraparte. Asimismo, en algunos casos se evalúa la situación financiera de un posible cliente y su capacidad de pago para esto continuamente se hace gestión de cobro mediante correo electrónico y llamadas telefónicas. Al tener oficinas categoría A nuestros clientes son grandes empresas del país o multinacionales, los cuales en su mayoría siempre se encuentran al día con los pagos. Actualmente tenemos una cartera controlada.

- **Riesgo de vacancia en las oficinas o imposibilidad de venta** Riesgo de no percibir ingresos por falta de arriendo. Teniendo en cuenta los bajos niveles de vacancia de los activos del Fondo, el Gestor ha realizado esfuerzos por

mantener estables los contratos vigentes, alargando la vida media de los contratos de arriendo y propendiendo por renovaciones a su vencimiento superiores a 1 año. Prueba de ello es el indicador de duración de los contratos de arriendo el cual es superior a 5 años.

Respecto a la imposibilidad de venta, no es interés del Gestor materializar ninguna venta dada la calidad de los activos que componen el portafolio de inmuebles.

- **Riesgo de desvalorización:** Posibilidad de incurrir en pérdida por la disminución del valor de los inmuebles, la mitigación de este riesgo se hace al momento de la adquisición del inmueble y precisamente no concentrándose en un solo sitio en tema de ubicación geográfica o en un solo tipo de activo para que en caso de materializarse alguna desvalorización sea compensada por el valor de los demás activos
- **Riesgo de deterioro de los activos** Gastos y/o pérdidas ocasionadas por hechos de fuerza mayor como terremotos, incendios.

Para mitigar este riesgo el Gestor de la mano de reconocidos corredores de seguros, ha contratado a nombre del Fondo las pólizas que garantizan la mitigación de este riesgo, bien sea a través de las copropiedades en las cuales tiene inmuebles o a nombre propio. La totalidad del portafolio cuenta con pólizas que garantizan la seguridad de los inmuebles