



# Fondos de Capital Privado

**IGNEOUS**

Compartimento Inmuebles I

Rendición de Cuentas – Segundo Trimestre 2024



**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 .....	15
3.1 Objetivo de Inversión del Fondo.....	15
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.....	24
5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital.....	24
5.1 Compromisos de Inversión .....	24
5.2 Llamados a Capital .....	25
6. Valor de la Unidad, TIR y Múltiplo de Inversión.....	25
7. Composición del Portafolio.....	27
7.1 Efectivo (Cuentas de Ahorro).....	28
7.2 CDT.....	28
7.3 Fondo de Inversión Colectiva.....	30
7.4 Participación Emisores Extranjeros.....	30
7.5 Derechos Fiduciarios.....	31
7.6 Cuentas por Cobrar y Anticipos .....	34
7.7 Bienes Inmuebles.....	34
7.8 Contratos de Leasing. ....	40
8. Pólizas.....	42
9. Estados Financieros.....	46
10. Gastos del Compartimento .....	46
11. Reuniones celebradas durante el segundo trimestre del año 2024 .....	48
11.1 Asamblea Extraordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I .....	48
11.2 Comité de Inversiones .....	48

11.3	Comité de Vigilancia .....	48
12.	Pago Mayor Valor de la Unidad.....	49
13.	Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.....	49
14.	Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo.....	49
15.	Informe del Gestor Profesional.....	51
16.	Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento.....	51
17.	Última versión del Reglamento y/o Adenda .....	51
18.	Gestión de Riesgo Operativo.....	51
19.	Unidad de Atención al Consumidor Financiero.....	51
20.	Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado.....	52
21.	Defensor al Consumidor Financiero.....	53
22.	Seguridad de la Información .....	53
23.	Advertencia.....	53
24.	Información Contacto Revisor Fiscal.....	54
25.	Información SARLAFT.....	54
26.	Anexos.....	55
I.	Estado de Cuentas con corte a 30 de junio de 2024.....	55
II.	Estados Financieros corte al 30 de junio de 2024.....	55
III.	Notas a los Estados Financieros corte al 30 de junio de 2024.....	55
IV.	Informe Comité de Inversiones.....	55
V.	Informe Comité de Vigilancia.....	55
VI.	Informe del Gestor Profesional.....	55
VII.	Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.....	55
VIII.	Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.....	55

## 1. Información General.

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

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

	SOCIEDAD ADMINISTRADORA Fiduciaria de Occidente S.A. Carrera 13 No. 26 A – 47 Pisos 9 y 10 Bogotá, Colombia
<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>
	Juan Diego Dávila Martha Lucía Cantor Jorge Luis Orjuela (miembro independiente)

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

## 2. Aspectos Generales de la Economía.

### ENTORNO INTERNACIONAL

El Fondo Monetario Internacional (FMI) revisó al alza su proyección de crecimiento de 2024 para la economía mundial hasta 3.2% desde el 3.1% esperado en enero, mientras que para 2025 se mantiene la proyección en 3.2%. Esto debido a que la economía global sigue siendo resiliente, con un crecimiento constante y con la inflación siguiendo una senda de correcciones. Para Estados Unidos revisaron la proyección al alza desde 2.1% hasta 2.7% para el 2024, mientras que para la Zona Euro revisó a la baja de 0.9% a 0.8% y para China mantuvieron la proyección en 4.6%. En cuanto a América Latina y el Caribe, revisó al alza de 1.9% a 2.0%, sin embargo, de las economías pares de la región, Colombia presentaría el menor crecimiento este año (1.1% a/a, revisado a la baja desde 1.3%), en contraste, Perú presentaría el mejor crecimiento (2.5%).

A pesar de que el crecimiento se ha mostrado constante y resiliente, la entidad destaca algunos desafíos que enfrenta la economía global: i) volver a alcanzar las metas de inflación en medio de un contexto donde la corrección de los precios se está estancando, ii) las divergencias económicas entre los países siguen aumentando, por ejemplo, Estados Unidos ve una demanda sobrecalentada y un sólido crecimiento de la productividad y el empleo, por el contrario, las economías del bloque europeo no muestran una demanda sobre recalentada, sino todo lo contrario, y en China, vemos que la demanda interna es demasiado débil acompañado de una crisis en el sector inmobiliario, iii) debe ser prioridad para los gobiernos alcanzar una consolidación fiscal creíble que permita reducir los costos de financiación, mejorar el espacio fiscal y la estabilidad financiera, y v) las tensiones geopolíticas, pues tienen implicaciones en las perspectivas de crecimiento de mediano plazo dado que cambia los vínculos comerciales, afectando la cooperación global.

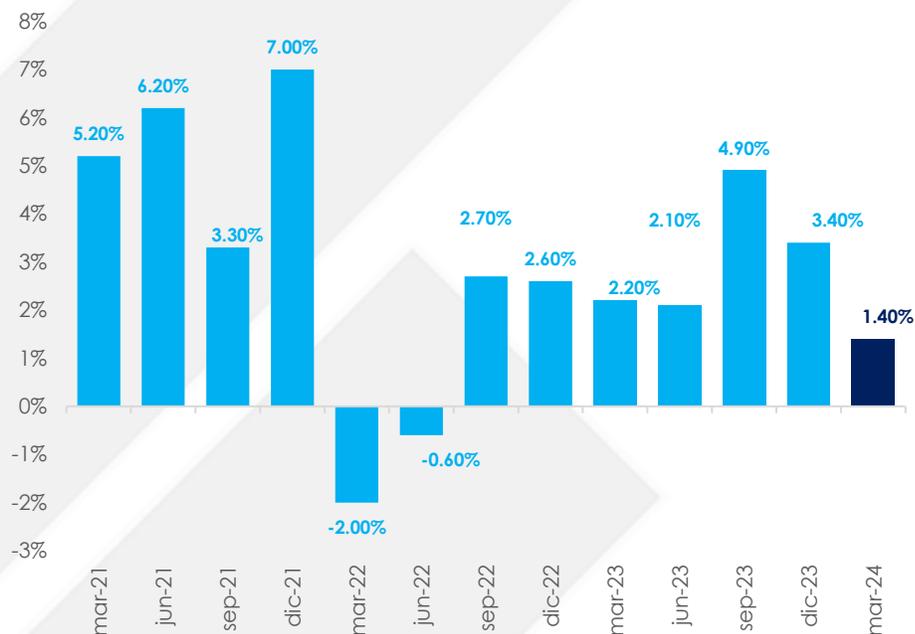
### Estados Unidos

#### PIB

La economía estadounidense creció 1.4% a/a en el 1T2024 (gráfico 01), por debajo de lo esperado por el mercado (2.5% a/a) y de lo registrado en el 4T2023 (3.4% a/a), marcando su crecimiento más bajo desde 2T2022 (-0.6% a/a). Este dato se explicó principalmente por: i) la fortaleza en el consumo de los hogares que creció 1.5% a/a, se dio principalmente en servicios (3.3%) y contrarresto la contracción del consumo de bienes (-2.3%), seguido del ii) crecimiento de la inversión fija residencial (16.0%) y no residencial (4.4%) y iii) el gasto de los gobiernos estatales y locales (3.0%). En contraste, la moderación del ritmo de crecimiento se atribuye a una disminución de la inversión en inventarios privados, principalmente en los sectores de comercio mayorista y manufactura, y por un incremento de las importaciones para cubrir el fuerte gasto de los consumidores. El hecho de que el consumo de los hogares se mantenga fuerte aviva las preocupaciones sobre las persistentes presiones sobre los

precios, lo que se vio reflejado en la inflación PCE trimestral, que creció 3.4% a/a, por encima del 1.8% a/a registrado en el 4T2023.

**Gráfico 01. PIB trimestre anualizado**

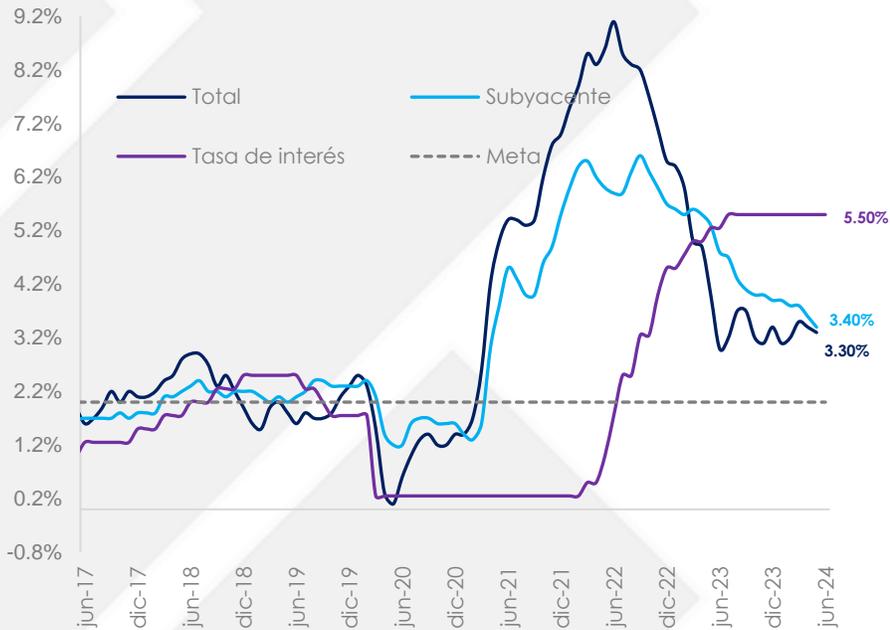


Fuente: Bloomberg, elaboración propia

## INFLACIÓN

Durante el 1S2024 los precios han registrado presiones inflacionarias (gráfico 02), derivadas principalmente de los altos precios del sector servicios, más particularmente, de la subclase de alquileres. De esta manera, la inflación en diciembre de 2023 cerró en 3.4% a/a y en enero de este año moderó hasta 3.10% a/a, sin embargo, en febrero y marzo amentó hasta 3.5% a/a debido al incremento a las presiones en el rubro de energía a medida que los precios de la gasolina aumentaron. Para abril y mayo la inflación moderó gradualmente hasta 3,3% a/a, ante la contracción en los precios de la energía y la moderación en el crecimiento de los precios de los servicios, sin embargo, la corrección estuvo limitada por la persistente inflación los alquileres. Este panorama aumenta las preocupaciones de la convergencia de la inflación hacia la meta del 2.0%, lo que llevaría a que la Reserva Federal (Fed) mantenga las tasas altas por más tiempo.

Gráfico 02. Inflación anual y tasa de interés en Estados Unidos



Fuente: Bloomberg, elaboración propia

Jerome Powell, presidente de la Fed, comentó que, para poder tener confianza en la senda de correcciones de la inflación, las variaciones mensuales deberían ser de 0.1% o 0.2%, sin embargo, a excepción de mayo, las variaciones durante el 1S2024 oscilaban entre 0.3% y 0.4%.

En cuanto a la inflación subyacente, esta se ha mantenido en una senda de correcciones moderada, iniciando el año en 3.9% a/a y cerrando en mayo con una inflación de 3.4% a/a. Esta corrección de 50pbs se ha debido a la contracción en los precios de los bienes y a la moderación de los precios de los servicios, con excepción de los alquileres, que contrarresta los demás datos positivos.

## TASA DE INTERÉS

Durante el primer semestre del año la Reserva Federal mantuvo la tasa de interés en el rango de 5.25% y 5.50%. El Comité Federal de Mercado Abierto (FOMC) ha destacado que la actividad económica se continúa expandiendo a un ritmo sólido, el empleo sigue fuerte, la tasa de desempleo baja y la inflación se mantiene en niveles altos, pero ha moderado.

Adicionalmente, la entidad presentó la actualización de sus proyecciones macroeconómicas en junio. Respecto al PIB, la entidad mantuvo el crecimiento esperado para 2024 en 2.1%, mientras que, las expectativas para 2025 y 2026 se mantuvieron en 2.0%. La expectativa de tasa de desempleo se mantuvo para 2024 en 4.0%. Respecto a la inflación PCE y a la subyacente, las expectativas se revisaron

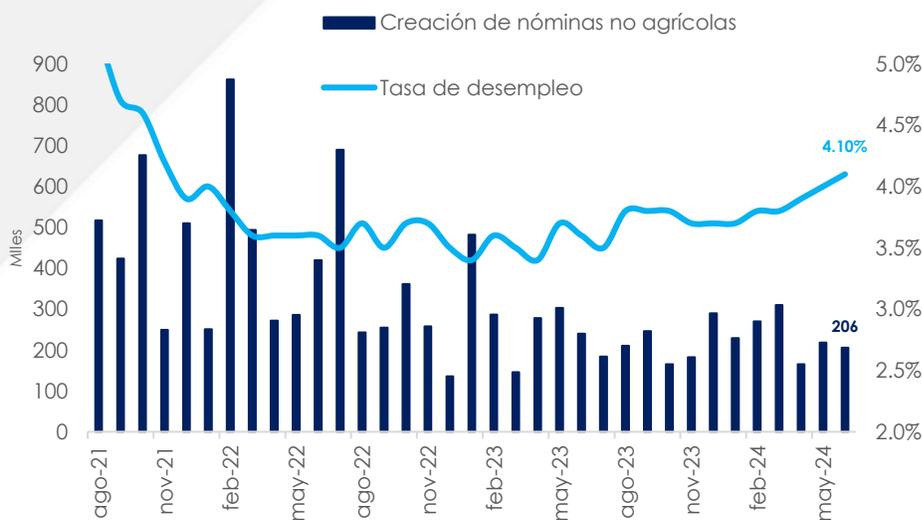
al alza para 2024 en 20 pbs (2.6% y 2.8% respectivamente) y en 2025 10 pbs (2.3% en ambas), evidenciando mayor persistencia en el crecimiento de los precios. Finalmente, las expectativas sobre recortes en la tasa de interés disminuyeron y actualmente los miembros ven un solo recorte en el año, ya no serían tres recortes como lo esperado en marzo. De esta manera, la tasa de interés quedaría en el rango entre 5.00% y 5.25%. Mientras que para el 2025 esperan ser más agresivos y recortar la tasa en 100pbs y no en 75pbs como esperaban en marzo, así, la tasa de interés cerraría el próximo año en el rango entre 4.0% y 4.25%.

En línea con esto, las expectativas del mercado también estuvieron evolucionando a lo largo del semestre. Para inicio de año, el mercado estaba esperando seis recortes a lo largo del año, con un inicio del ciclo de recortes de la tasa de interés en marzo. No obstante, a medida que la inflación seguía mostrando persistentes presiones inflacionarias y los miembros mantenían su discurso de cautela, el mercado fue ajustando su expectativa y a cierre del semestre esperan uno o máximo dos recortes que se llevarían a cabo en el último trimestre del año.

## EMPLEO

Durante el primer semestre del año, en promedio, se crearon 233K nóminas no agrícolas, por debajo del promedio del primer semestre del 2023 (289K). Particularmente, en febrero y marzo fueron los meses en los que hubo una mayor generación de empleo, 270K y 310K, respectivamente. En cuanto a la tasa de desempleo, este aumento desde 3.7% en enero hasta 4.1% en junio (gráfico 03), lo que pone en evidencia que el mercado laboral estadounidense se está moderando en línea con la lucha contra la inflación, lo cual es positivo, ya que ejerce menos presiones sobre los precios, apoyando la converja de la inflación al 2.0%.

**Gráfico 03. Creación de nóminas no agrícolas y tasa de desempleo**



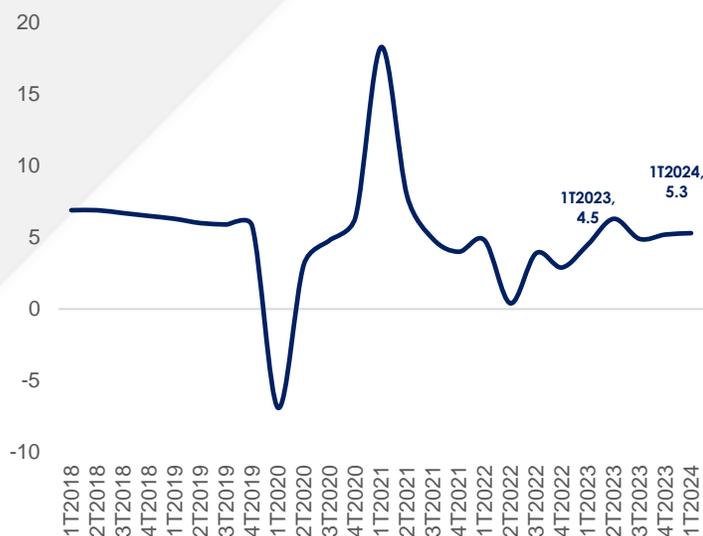
Fuente: Bloomberg, elaboración propia

## China

El crecimiento del 2023 fue de 5.2% a/a, por encima de la meta del Gobierno del 5.0% a/a y del crecimiento de 2022 (3.0% a/a). No obstante, fue una recuperación económica inestable, marcada por la crisis inmobiliaria que atraviesa el país, riesgos deflacionarios, aumento de la deuda de los gobiernos locales, débil confianza de los consumidores y empresarios y una demanda interna y externa débil. Si bien el Gobierno anunció que el objetivo de crecimiento este año es de 5.0%, los analistas consideran que el crecimiento para este año podría estar alrededor del 4.5%, implicando un posible estancamiento secular, es decir que, se podría evidenciarse una desaceleración continua que imposibilite a China lograr los niveles de crecimiento vistos durante los últimos años.

El PIB del 1T2024 creció 5.3% a/a (gráfico 04), por encima del 4.5% a/a registrado en el 1T2023 y de lo esperado por el mercado (4.8% a/a). Este impulso en la economía se debió principalmente al crecimiento de la demanda externa, debido a que el volumen de las exportaciones creció 14% a/a y debido al impulso de la producción industrial (6.1% a/a) que ha estado jalonada por la producción de manufacturas de alta tecnología. No obstante, la demanda interna se mantiene débil y genera preocupaciones sobre la dinámica de la economía para este año. Se observó que la inversión inmobiliaria cayó 9.5% a/a en el 1T2024, así mismo, las ventas de casas nuevas cayeron 27.6% a/a, lo que refleja el freno del gasto de los hogares a medida que la incertidumbre económica y las débiles perspectivas laborales aumentan. En esta línea, la inversión del sector privado fue de tan solo 0.5% a/a y la inversión extranjera cayó 10.4% a/a.

Gráfico 04. PIB anual de China por trimestres



Fuente: Bloomberg, elaboración propia

La agencia de calificación Fitch Ratings revisó la perspectiva de la calificación soberana de China de estable a negativa y mantuvo la calificación en A+, sin embargo, esta revisión en la perspectiva indica una posible rebaja de la calificación en el mediano plazo. Esta decisión estuvo basada en los riesgos que ve Fitch en términos de finanzas públicas en relación con la desaceleración económica y una mayor deuda. Fitch espera que la deuda de los gobiernos central y local aumente 61.3% del PIB en 2024 desde el 56.1% registrado en 2023.

Recalca que este cambio en la perspectiva refleja la incertidumbre que enfrenta la economía china en medio de una transición desde un crecimiento basado en la propiedad y sector inmobiliario, a un crecimiento más sostenible. Cabe mencionar que Fitch espera que China crezca 4.5% en 2024, desde el 5.2% del 2023 y por debajo de la meta de crecimiento del Gobierno de 5%.

En cuanto a la inflación, el país asiático estaba inmerso en un escenario desinflacionario a finales del 2023, no obstante, durante el primer trimestre del 2024 ha registrado inflaciones positivas, sin embargo, estas no superan el 1% a/a, lo que refleja la débil demanda que hay en el país, teniendo repercusiones sobre el crecimiento económico.

## ENTORNO LOCAL

### INFLACIÓN

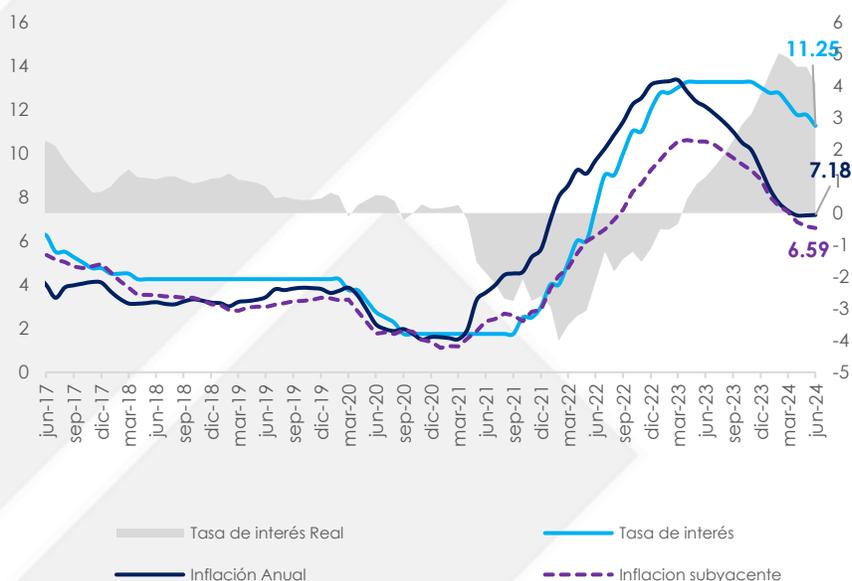
Tras el cierre de la inflación en el 2023 en 9.28% a/a, la inflación tuvo una senda de correcciones hasta mayo en donde se había estabilizado en 7.16% a/a, sin embargo, al finalizar el 1S2024 rompió la tendencia de moderación que traía después de 14 meses y creció hasta 7.18% a/a. No obstante, la inflación sin alimentos ni regulados, cayó desde el 8.81% a/a a cierre del 2023 a 6.59% a/a en junio (gráfico 5). Las razones detrás del comportamiento de la inflación son: i) la disminución de las presiones sobre los precios de los alimentos y la energía a pesar de los choques climáticos; ii) una alta base estadística en 2023; iii) la estabilidad del tipo de cambio durante gran parte del semestre; y iv) la desaceleración de la demanda interna producto de la política monetaria contractiva del Banco de la República. No obstante, persisten riesgos para el 2S2024 que podrían impedir una mayor moderación en la inflación, como las presiones en los precios de la energía, los combustibles, los alimentos y una menor base estadística.

### TASA DE INTERÉS

Durante el primer semestre del año, el Banco de la República consolidó un ciclo de recortes en su tasa de interés que comenzó en diciembre de 2023 desde el nivel máximo en su ciclo contractivo de 13.25% con un recorte de 25pbs, hasta el 11.25% actual (gráfico 5). Las razones detrás de estos recortes son: i) la moderación de la inflación; ii) la disminución en el promedio de las expectativas de inflación a 12 meses; iii) la desaceleración de la actividad económica, que resultó en un crecimiento del 0.6% a/a en el 1T2024 y iv) la expectativa de condiciones financieras restrictivas a nivel internacional por más

tiempo del esperado. Se espera que los recortes continúen y, desde Occieconómicas esperamos que la tasa de interés cierre 2024 en 8.75%. Sin embargo, la magnitud de los recortes dependerá de la velocidad en la moderación de la inflación y de las condiciones financieras externas.

**Gráfico 05. Inflación y tasas de interés Colombia**



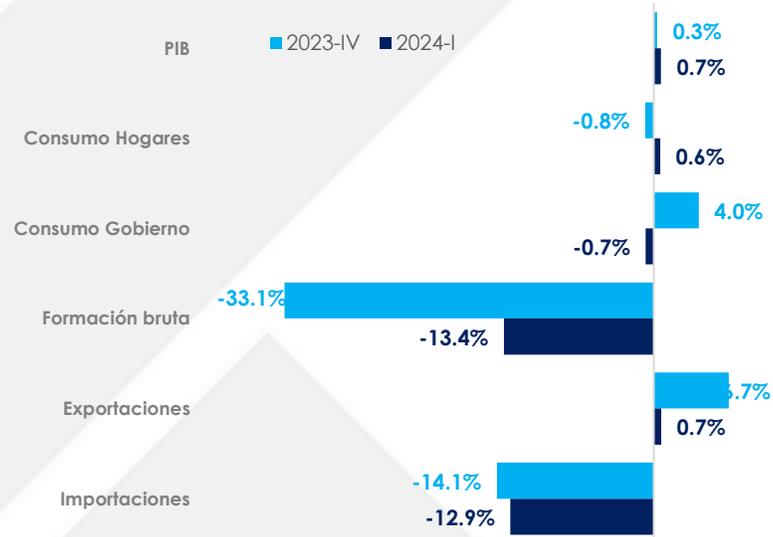
Fuente: DANE, elaboración propia

## PIB

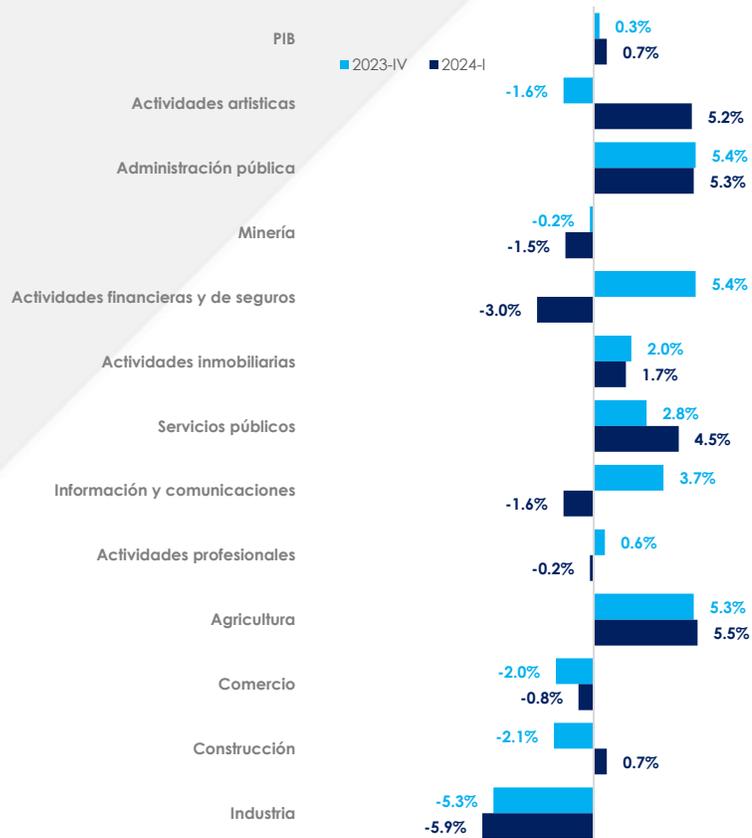
La economía colombiana creció en el 1T2024 0.7% a/a, por encima de lo esperado por los analistas mediante la Encuesta de del BanRep (0.2% a/a) y al 4T2023 (0.3% a/a). Desde la perspectiva de la oferta, el crecimiento del trimestre estuvo explicado por el sector de Administración pública y defensa; Educación y Actividades de la salud que presentó un aumento de 5.3% a/a, con lo cual aportó 0.7 pps al total, adicional, el rubro de agricultura, ganadería, caza, silvicultura y pesca creció 5.5% a/a y aportó 0.5 pps. Lo anterior fue compensado parcialmente por caídas en 6 de las 12 actividades económicas, las industrias manufactureras fueron las más afectadas con una contracción de 5.9% a/a y una contribución de -0.7 pps (gráfico 07).

El PIB observado desde el enfoque del gasto, evidencia que continúan las caídas en la inversión, la formación bruta de capital se contrajo en 13.4% a/a, con una caída de 6.5% a/a de la formación bruta de capital fijo, explicada principalmente por menor inversión en Maquinaria y equipos (-10.8% a/a) y en Vivienda (-6.8% a/a). Por su parte, el gasto del Consumo final presentó un ligero aumento (0.4% a/a), ante un aumento de 0.6% a/a del gasto de los hogares, mientras el gasto del gobierno se contrajo en -0.7% a/a. Por último, el déficit de comercio exterior se redujo ante el crecimiento de 0.7% a/a de las exportaciones, mientras las importaciones cayeron 12.9% a/a (gráfico 06), lo cual se explicaría por una débil demanda interna.

**Gráfico 06. Expectativas PIB por demanda**



**Gráfico 07. Expectativas PIB por oferta**



Fuente: Dane, elaboración propia

## REFORMAS

Respecto al trámite de las reformas del Gobierno durante el semestre, hubo algunas dificultades para la discusión de estas en el Congreso y algunas se hundieron como la de educación o el avance de su discusión fue parcial, como la laboral, sin embargo, logró la aprobación de la reforma pensional. Dentro de los artículos aprobados destacados se encuentran: i) el umbral del pilar contributivo será de 2,3 salarios mínimos, ii) el Banco de la República será el administrador del fondo de ahorro de los recursos del pilar contributivo, iii) el régimen de transición quedó establecido para mujeres con al menos 750 semanas cotizadas y hombres con 900 semanas, iv) se amplía el subsidio para los adultos mayores que no logran obtener una pensión, pasando de \$80 mil a \$223 mil y aumentando los beneficiarios de 1.7M a 2.5M, v) la entrada en vigencia de la reforma será a partir de julio de 2025.

Después de su sanción el 16 de julio, la Corte Constitucional entrará a revisar las demandas que ya fueron anunciadas sobre la inconstitucionalidad de la reforma por algunas irregularidades que presentó en su último debate en la Cámara previo a su aprobación. La Corte tendrá entre 4 y 8 meses para emitir un concepto y la reforma no podría entrar en vigor hasta que la Corte no se pronuncie al respecto.

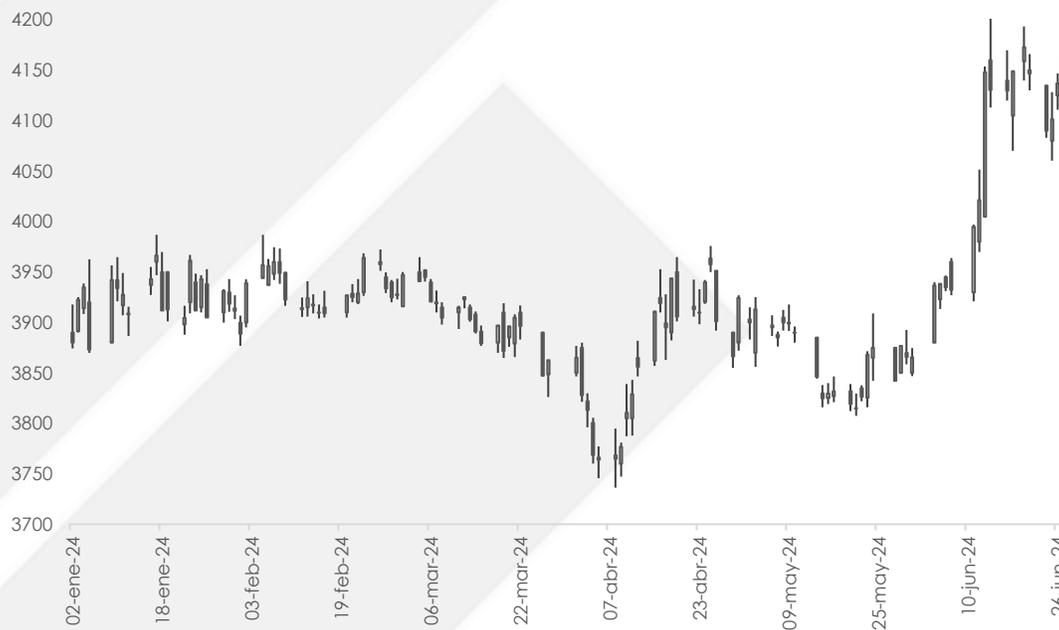
## DÓLAR

Durante el 1T2024, la tasa de cambio presentó un comportamiento estable, con un valor promedio de \$3,922, favorecido por una relativa tranquilidad en los mercados internacionales. Al finalizar el primer trimestre de 2024, se consolidó una tendencia bajista hasta alcanzar el mínimo del año de \$3.736, influenciado por: i) el flujo de dólares provenientes del pago de impuestos de grandes contribuyentes, ii) la oferta pública de adquisición (OPA) de Nutresa, iii) el incremento en los precios de las materias primas, iv) un menor déficit en cuenta corriente debido a una caída en las importaciones y v) un diferencial de tasas alto respecto a los países de la región. Posteriormente, a comienzos del 2T2024 ante el aumento de las tensiones geopolíticas en Medio Oriente y la persistencia de la inflación en Estados Unidos, el dólar se fortaleció a nivel mundial debido a las expectativas de tasas de interés altas por más tiempo, lo que llevó el tipo de cambio a niveles similares a los del 1T2024.

Al finalizar el 2T2024, el peso experimentó presiones alcistas en un contexto en el que las monedas de la región se desvalorizaron debido al incremento de las primas de riesgo, la disminución en los precios de las materias primas y el aumento en las expectativas de condiciones financieras restrictivas a nivel internacional por más tiempo del esperado. Particularmente en Colombia, la incertidumbre con respecto al escenario fiscal añadió presiones al alza, llevando al peso a niveles no vistos desde octubre de 2023, alcanzando el máximo del año de \$4.215. Esta incertidumbre fue luego apaciguada con la publicación del Marco Fiscal de Mediano Plazo 2024, cuyos mensajes de responsabilidad fiscal y compromiso con el cumplimiento de la regla fiscal dieron tranquilidad al mercado.

Para el 2S2024 pre vemos que el par se mantenga en niveles entre los \$3,900 y \$4,200 ante riesgos internacionales como: i) inflación persistentemente alta, ii) condiciones financieras restrictivas por más tiempo, iii) elecciones presidenciales en Estados Unidos, y iv) ralentización de la dinámica de consumo de China. En el entorno local, además de los problemas inflacionarios, observamos riesgos por: i) bajo crecimiento, ii) aumento del déficit fiscal, iii) deterioro en la inversión e iv) incertidumbre política ante la discusión de las reformas estructurales.

**Gráfico 08. Tasa de Cambio**

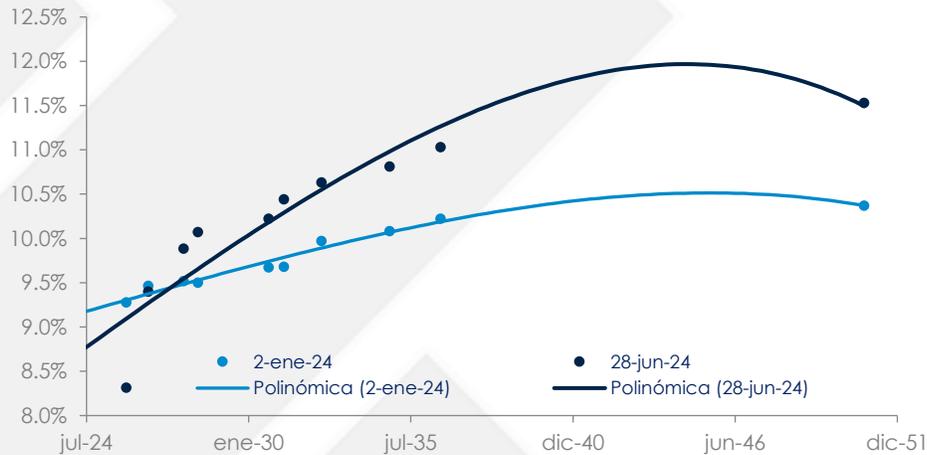


Fuente: Bloomberg, elaboración propia

## RENTA FIJA

Finalmente, la renta fija, excluyendo el bono 2024, registró desvalorizaciones en promedio a lo largo del primer semestre de 55pbs (gráfico 09). Este comportamiento se debió principalmente a la alta volatilidad que ha habido en los tesoros americanos debido a la incertidumbre en torno a la hoja de ruta de la política monetaria de la Fed. En el entorno local, estas desvalorizaciones han estado jalonadas por la incertidumbre política a medida que se discutían las reformas sociales en el Congreso y a la incertidumbre derivada del escenario fiscal para este y el próximo año. En esta línea, los TES UVR se desvalorizaron 125pbs, a medida que la inflación continuaba con su senda de correcciones durante la primera mitad del año luego de haber cerrado el año en 9,28% a/a.

**Gráfico 09. Curva de rendimientos TES Tasa Fija**



Fuente: SEN, elaboración propia

### 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:

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

Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies; Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto; Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales; Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles; Usos hoteleros Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros; Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos; Uso mixto: locales, oficina, hoteles.

- (b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
- (c) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.
- (d) Participaciones en otros Fondos de Capital Privado inmobiliarios en Colombia y en Exterior.
- (e) Fondos de Inversión en el Exterior.
- (f) Proyectos Inmobiliarios, ubicados en Colombia o en el exterior, consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
- (g) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras (inversiones en el exterior) cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cuente con la aprobación del comité de inversiones en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.
- (h) Contratos de arriendo inmobiliarios. La definición de las condiciones financieras para registrar este tipo de contratos estará a cargo del comité de inversiones.

## 4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento

### 4.1 Riesgos Asociados al Fondo

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

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

##### **Riesgo macroeconómico:**

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

crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, entre otras, sobre las cuales ni la Sociedad Administradora, ni el Gestor Profesional, tienen control.

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

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

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

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

#### **Riesgo Jurídico:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Riesgo de liquidez:**

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

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

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

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

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

### **Riesgo de liquidez de las Unidades**

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

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

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

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

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

### **Riesgo cambiario**

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

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

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

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

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

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

#### **Riesgo de concentración:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

#### **Riesgo de contraparte:**

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

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

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

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

#### **Riesgos Constructivos:**

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

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

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

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

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

**Riesgo Regulatorio:**

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

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

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

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

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

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

**Riesgo de mercado:**

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

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

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

Impacto: Así, cuando el valor de un activo perteneciente al portafolio del Fondo decrece, por efecto de cualquiera de las variables mencionadas, el Fondo registrará una pérdida por efectos de riesgo de

mercado. En caso contrario, cuando el valor del activo en el mercado se incremente, el Fondo registrará una utilidad.

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

### **Riesgo de crédito**

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

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

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

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

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

## **4.2 Riesgos Asociados al Compartimento**

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

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

### **5.1 Compromisos de Inversión**

Al 30 de junio de 2024 el Fondo de Capital Privado Igneous – Compartimento Inmuebles I tiene suscritos Compromisos de Inversión cuyo valor asciende a la suma de \$ 536,124,920,920. Este valor no presenta variación con relación a los Compromisos de Inversión informados con corte al 31 de marzo de 2024.

El 28 de junio de 2024 fue llevada a cabo la primera oferta privada de unidades de participación del compartimento Inmuebles I de este Fondo de Capital Privado. La oferta fue liderada por Corredores

Davivienda. El inversionista Areas Comerciales cedió 2,425 unidades de participación por valor total de \$ 97,000,000 a 97 nuevos inversionistas. El valor de la cesión fue de \$40.000 por unidad.

## 5.2 Llamados a Capital

En virtud de los Compromisos de Inversión y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional a 30 de junio de 2024 hemos efectuado los siguientes llamados a capital:

Fecha de Llamado de Capital	Valor del Llamado de Capital*
23 de diciembre de 2016	\$ 13,098,000,000.00
3 de enero de 2017	\$ 49,091,159,268.00
28 de febrero de 2017	\$ 12,171,810,822.40
30 de junio de 2017	\$ 78,226,253,000.00
7 de noviembre de 2017	\$ 35,210,352,996.00
28 de junio de 2018	\$ 11,505,921,674.00
6 de agosto de 2018	\$ 7,245,783,494.00
12 de noviembre de 2019	\$ 6,357,880,953.00
24 de septiembre de 2019	\$ 119,749,468,275.00
27 de marzo de 2020	\$ 10,976,545,725.00
28 de junio de 2022	\$ 12,194,632,054.00
28 de diciembre de 2022	\$ 32.825.855.968.00
09 de febrero de 2023	\$ 7.286.228.000.00
20 de marzo de 2024	\$ 9.057.283.901.00
<b>Total Llamados de Capital</b>	<b>\$ 404,997,176,130.40</b>
<b>Saldo pendiente por solicitar</b>	<b>\$ 131,127,744,789.60</b>
<b>Total Compromisos</b>	<b>\$ 536,124,920,920.00</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 30 de junio de 2024, tomando como base para su cálculo el valor de la unidad:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
COMPARTIMENTO INMUEBLES I  
DESEMPEÑO DEL VALOR DE LA UNIDAD E.A.  
AL 30 DE JUNIO DE 2024**

Concepto	Porcentaje (%) E.A.
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 180 Días	7.85%
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	0.92%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	22.14%

Adicionalmente, la TIR<sup>1</sup> de este Compartimento al 30 de junio de 2024 fue de 18.2%. Su cálculo fue realizado teniendo en cuenta los aportes realizados por los inversionistas del fondo, las distribuciones y el valor del fondo sobre el periodo comprendido entre el 29 de diciembre de 2016<sup>2</sup> y el 30 de junio de 2024.

De igual manera presentamos el siguiente múltiplo de desempeño al 30 de junio de 2024:

(Valor del Compartimento <sup>3</sup> + Distribuciones) / Aportes de Inversionistas	2.55x
---	-------

A 30 de junio de 2024 el valor de la unidad fue de \$ 44,867.8375 presentando un desempeño positivo de 1.62% en comparación al valor de cierre a 31 de marzo de 2024 y de 3.81% en comparación al valor de cierre a 31 de diciembre de 2023. La variación del valor de la unidad es causada por los ingresos generados en los contratos de arrendamiento, la variación de la UVR, la actualización a valor razonable 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.

El desempeño de la UVR (índice que sigue el desempeño del IPC) ha sido creciente durante el 2024. A junio de 2024 el IPC llegó a 7.18%. En los fondos de capital privado los inmuebles son re expresados a la UVR y por lo tanto se han valorizado.

Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
31 de diciembre de 2023	\$ 43,219.2181	\$ 974,889,224,556.14
31 de marzo de 2024	\$ 44,153.6495	\$ 1,005,071,856,269.59
30 de junio de 2024	\$ 44,867.8374	\$ 1,021,328,955,484.19

*\*(Cifras en pesos colombianos)*

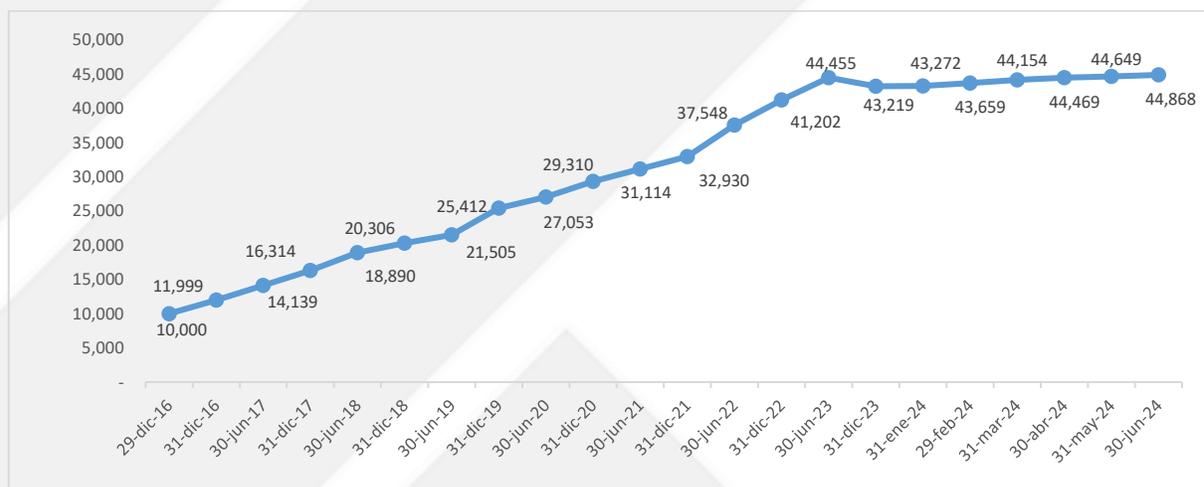
En el siguiente gráfico indicamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 30 de junio de 2024. Los valores expresados en el gráfico son semestrales hasta el mes de diciembre de 2023. Para el

<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 30 de junio de 2024.

año 2024 expresamos los valores de cierre de forma mensual los cuales presentaron el siguiente compartimento:



(Cifras en pesos colombianos)

Al 30 de junio de 2024 el portafolio del compartimento administró un total de 94 activos distribuidos entre 89 inmuebles y 5 derechos fiduciarios, de los cuales fueron actualizados mediante avalúo 33 inmuebles durante el segundo trimestre de 2024, para un total de 39 avalúos en lo corrido del año. De igual forma, el valor de los derechos fiduciarios fue actualizado durante el segundo trimestre de 2024 conforme a los saldos de los estados financieros de cada uno de estos, los cuales fueron suministrados por las entidades administradoras de cada fideicomiso.

## 7. Composición del Portafolio.

A 30 de junio de 2024 el portafolio del Compartimento estaba compuesto por recursos en efectivo, CDT, FIC, participación en emisores extranjeros, inversiones en derechos fiduciarios, cuentas por cobrar e inmuebles clasificados contablemente como propiedades de inversión, de acuerdo con la siguiente distribución:

Composición del Portafolio		
ACTIVO	VALOR	% PARTICIPACIÓN
EFFECTIVO	\$ 28,196.35	2.16%
CDT	\$ 48,795.66	3.74%
FIC (Fondos de Inversión Colectiva)	\$ 15,473.57	1.18%
EMISORES EXTRANJEROS	\$ 14,083.65	1.08%
DERECHOS FIDUCIARIOS	\$ 174,868.07	13.39%
CUENTAS POR COBRAR (Cobro de Arrendamientos)	\$ 5,636.63	0.43%
INMUEBLES	\$ 1,019,027.56	78.02%
<b>Total</b>	<b>\$ 1,306,081.50</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 30 de junio de 2024 y 31 de marzo de 2024.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	30 de junio de 2024	31 de marzo de 2024
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 2,072.61	\$ 5,624.59
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	22,821.02	17,624.59
Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.	AAA	3,282.68	8,604.00
Banco de Bogotá S.A.	AAA	20.04	20.00
<b>Total</b>		<b>\$ 28,196.35</b>	<b>\$ 31,873.19</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

A 30 de junio de 2024 no existen restricciones sobre el efectivo. La variación frente al trimestre anterior se debe principalmente a los pagos de gastos asociados al fondo, así como pago de nuevas inversiones.

## 7.2 CDT

A continuación, presentamos un detalle por emisor de las inversiones que tiene el compartimento a 30 de junio de 2024.

Emisor	Calidad crediticia	30 de junio de 2024	31 de marzo de 2024
BANCO DAVIVIENDA S.A.	AAA	9,568.05	9,751.81
BANCO BBVA S.A.	AAA	31,890.90	32,598.00
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	AAA	5,279.45	5,435.05
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	AAA	2,057.26	2,013.00
<b>TOTAL</b>		<b>48,795.66</b>	<b>49,797.86</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

El respectivo título contiene las siguientes características:

### BANCO DAVIVIENDA S.A.

<i>Tasa Facial:</i>	<i>14.223% TV</i>
<i>TIR Compra:</i>	<i>15% E.A</i>
<i>Valor de Compra:</i>	<i>\$ 5.000.000.000,00</i>
<i>Fecha de Adquisición:</i>	<i>30 de agosto de 2022</i>
<i>Fecha de Vencimiento:</i>	<i>30 de agosto de 2027</i>
<i>Periodicidad de Pago de intereses:</i>	<i>Trimestral</i>

**BANCO DAVIVIENDA S.A.**

<i>Tasa Facial:</i>	10.017% TV
<i>TIR Compra:</i>	10.40% E.A
<i>Valor de Compra:</i>	\$ 4.000.000.000,00
<i>Fecha de Adquisición:</i>	18 de marzo de 2024
<i>Fecha de Vencimiento:</i>	15 de marzo de 2025
<i>Periodicidad de Pago de intereses:</i>	Trimestral

**BANCO BBVA S.A.**

<i>Tasa Facial:</i>	12.9568% T.V.
<i>TIR Compra:</i>	13.55% E.A.
<i>Valor de Compra:</i>	\$ 20.000.000.000
<i>Fecha de Adquisición:</i>	27 de abril de 2023
<i>Fecha de Vencimiento:</i>	27 de abril de 2026
<i>Periodicidad de Pago de intereses:</i>	Trimestral

**BANCO BBVA S.A.**

<i>Tasa Facial:</i>	12.9568% TV
<i>TIR Compra:</i>	13.55% E.A
<i>Valor de Compra:</i>	\$ 10.000.000.000,00
<i>Fecha de Adquisición:</i>	20 de abril de 2023
<i>Fecha de Vencimiento:</i>	20 de abril de 2026
<i>Periodicidad de Pago de intereses:</i>	Trimestral

**BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**

<i>Tasa Facial:</i>	12.3648% TV
<i>TIR Compra:</i>	13.12% E.A
<i>Valor de Compra:</i>	\$ 5.000.000.000,00
<i>Fecha de Adquisición:</i>	24 de abril de 2023
<i>Fecha de Vencimiento:</i>	01 de junio de 2027
<i>Periodicidad de Pago de intereses:</i>	Trimestral

**BANCO DE BOGOTA S.A.**

<i>Tasa Facial:</i>	10.70% E.A
<i>TIR Compra:</i>	10.697% E.A
<i>Valor de Compra:</i>	\$ 2.000.000.000,00
<i>Fecha de Adquisición:</i>	15 de marzo de 2024
<i>Fecha de Vencimiento:</i>	15 de marzo de 2025
<i>Periodicidad de Pago de intereses:</i>	Trimestral

### 7.3 Fondo de Inversión Colectiva

Administrador	30 de junio de 2024	31 de marzo de 2024
Credicorp Capital Colombia S.A.	\$ 11,096.24	\$ 10,269.71
Corredores Davivienda S.A.	4,146.65	2,731.89
Fiduciaria de Occidente S.A.	230.69	218.99
<b>Total</b>	<b>\$ 15,473.57</b>	<b>\$ 13,220.59</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

Los saldos del FIC Capital Alta Liquidez administrado por Credicorp presenta incremento por los rendimientos generados en el mismo, así como el abono en este FIC de los intereses trimestrales generados en el CDT constituido con Banco Scotiabank Colpatría S.A y Banco BBVA S.A.

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

La variación en los saldos del FIC Occidente administrado por Fiduciaria de Occidente corresponde a los rendimientos generados en el mismo.

### 7.4 Participación Emisores Extranjeros

Emisor	30 de junio de 2024	31 de marzo de 2024
DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC - DRAKE	\$ 14,083.65	\$ 14,098.20
<b>Total</b>	<b>\$ 14,083.65</b>	<b>\$ 14,098.20</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

Durante el segundo trimestre de 2023, fue suscrito compromiso de inversión para la sociedad DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC por valor total de USD \$ 3,480,000, esta sociedad está constituida bajo las leyes de Delaware (Estados Unidos). Dicho Fondo tiene como objeto adquirir la propiedad que contiene aproximadamente 13.5 acres de tierra en el Borough of Fair Lawn, ubicado en Bergen County, Nueva Jersey.

Durante el segundo trimestre de 2024, fue realizada valoración de la inversión conforme a los soportes e informes allegados, arrojando una pérdida en la inversión por USD \$ 3,787 equivalente a \$ 14,5 millones de pesos, quedando así la inversión en USD \$ 3,665.423 equivalente a \$ 14,083.65 millones de pesos utilizando una TRM \$3,842.30<sup>4</sup>. La pérdida corresponde a los gastos para el desarrollo del objeto de la sociedad DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC.

<sup>4</sup> Tasa Representativa de Mercado 31 de marzo 2024.

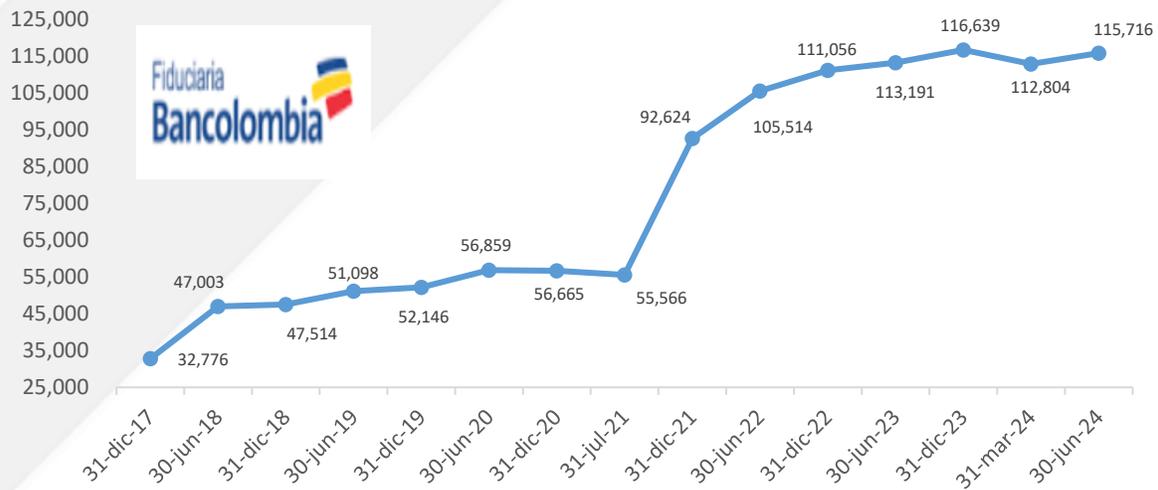
## 7.5 Derechos Fiduciarios

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación del Compartimento	30 de junio de 2024	31 de marzo de 2024
Fideicomiso Central Point	25.00%	\$ 115,715.68	\$ 112,803.87
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,431.70	20,197.38
P.A. FIC 92-11	20.00%	36,676.55	35,752.80
Fideicomiso FTP Igneous	100.00%	452.10	866.22
Fideicomiso Galaxy II	24.10%	1,592.04	2,633.19
<b>Total</b>		<b>\$ 174,868.07</b>	<b>\$ 172,253.45</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 30 de junio de 2024.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

Para el cierre del mes de junio de 2024 registramos un incremento en el valor de este fideicomiso en \$ 2,911.81 millones producto del registro de la valorización sobre el inmueble administrado. Lo

anterior, conforme a estados financieros aportados al 31 de mayo de 2024 entregados por el administrador.

**Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous.** El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. En este fideicomiso se tiene como activo subyacente las oficinas 501, 503A y 503B del Edificio Citibank, en la Ciudad de Bogotá. Para el cierre del mes de junio de 2024 se presentó valorización sobre el inmueble administrado por \$ 234.32 millones de pesos. Lo anterior, conforme a avalúo comercial realizado sobre los inmuebles afectos al fideicomiso.

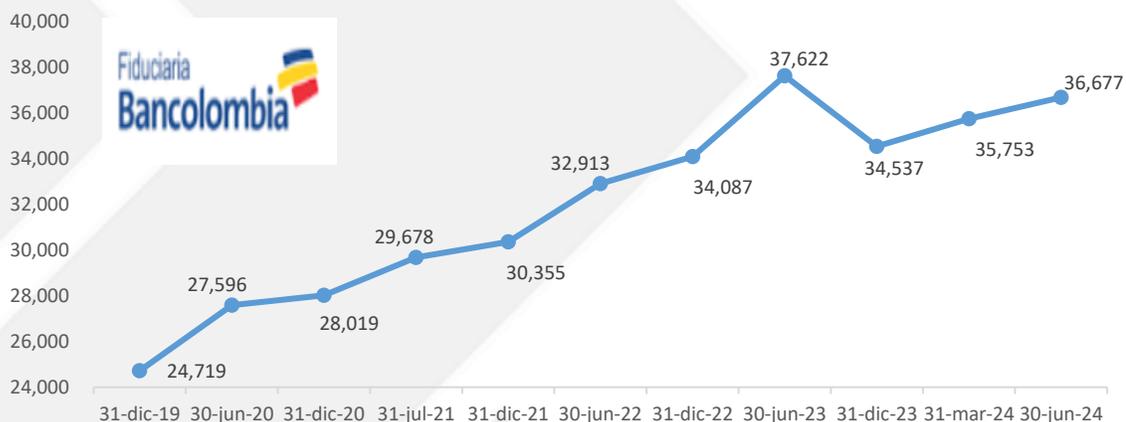
En el siguiente gráfico mostramos la evolución del valor histórico del valor de Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous hasta el 30 de junio de 2024.



*(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 segundo trimestre del 2024 fueron recibidas utilidades por valor de \$763.82, adicionalmente, se presentó una valorización durante este mismo periodo por \$ 1,691.41 millones de pesos.

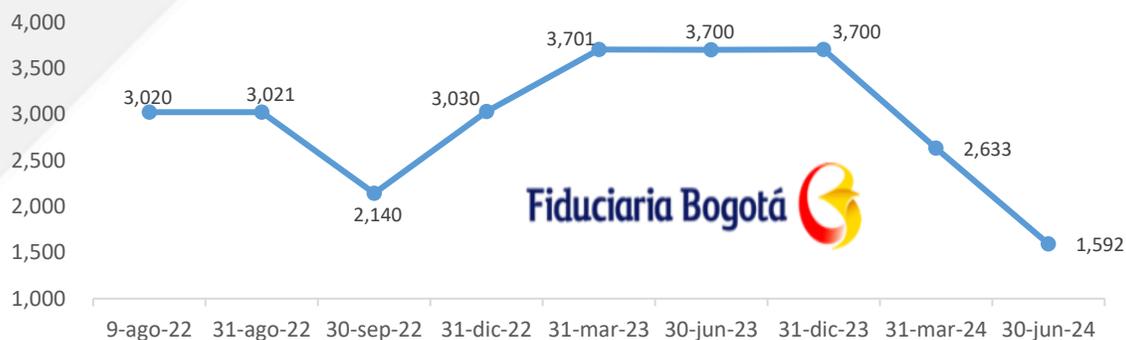


(Cifras expresadas en millones de pesos)

**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.

Durante el segundo trimestre de 2024 presentó una valoración producto de los rendimientos de la cuenta de ahorros del Patrimonio Autónomo por \$ 2.78 millones.

**Fideicomiso Galaxy II.** El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración con Fiduciaria Bogotá S.A., en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 24.0974425888611%, de acuerdo con confirmación del otrosí No. 2 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor inicial fue de \$ 3,029.5 millones, para el segundo trimestre de 2024 fueron recibidos por concepto de restitución de aportes un valor de \$ 341.8, adicionalmente se presenta una valoración negativa por valor de \$699,27 millones conforme estado financiero entregado por sociedad administradora al 31 de mayo de 2024.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

## 7.6 Cuentas por Cobrar y Anticipos

A 30 de junio de 2024 registramos las siguientes cuentas por cobrar:

Cuentas por Cobrar	30 de junio de 2024	31 de marzo de 2024
Canon de Arrendamiento	\$ 5,248.09	\$ 5,866.33
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	282.03	132.13
Anticipo de Contratos	15.00	198.14
Diversos	91.51	518.52
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 5,636.63</b>	<b>\$ 6,715.12</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La mayor diferencia radica en la disminución de las cuentas por cobrar por concepto de arrendamiento, así como la cuenta diversos en donde su mayor medida corresponde a la legalización de los pagos realizados para la adquisición de los inmuebles de Edificio Chestal.

Se presenta una disminución en la cuenta Anticipo de Contratos correspondientes a la legalización de las labores de mantenimiento y obra realizadas en algunos inmuebles que hacen parte del activo del compartimento.

## 7.7 Bienes Inmuebles

A 30 de junio de 2024 el grupo de Bienes Inmuebles administrados en el portafolio del compartimento está compuesto por ochenta y nueve (89) 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	Edificio Av Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 201 Torre B	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 - 1701	Bogotá	Aporte 100%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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 - 46	Bogotá	Aporte 84% Deuda 16%
19	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410	Bogotá	Aporte 100%
20	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 102	Bogotá	Deuda 100%
21	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 108	Bogotá	Deuda 100%
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603	Bogotá	Deuda 100%
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 (CTL) Telecom Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideportivo -Telefónica Santa marta	Santa Marta	Deuda 100%
25	Calle 74 No. 45 - 71 Batelsa Estadio - Telefónica Barranquilla	Barranquilla	Deuda 100%
26	Cra 69 No 25 B 44 Of201, local 101, Dep. 1, 2 y 3 Telefónica	Bogotá	Deuda 100%
27	Lote Calle 18 No. 10 - 34 Interior Telefónica Central Girardot	Girardot	Deuda 100%
28	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 602	Bogotá	Deuda 100%
29	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1803	Bogotá	Deuda 100%
30	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
31	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105	Bogotá	Deuda 100%
32	Edificio Carrera 7a Oficina 1001	Bogotá	Deuda 100%
33	Éxito Calle 80	Bogotá	Aporte 90% Deuda 10%
34	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903	Bogotá	Deuda 100%
35	Lote El Jardín	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
36	Lote Las Pilas	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
37	Casa Avenida Norte con Calle 100	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
38	Casa Avenida 9 con 78	Bogotá	Aporte 56% Deuda 44%
39	Éxito 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%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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	Edificio Mcann Erickson	Bogotá	Deuda 100%
49	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302	Bogotá	Deuda 100%
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102	Bogotá	Deuda 100%
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101	Bogotá	Deuda 100%
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301	Bogotá	Deuda 100%
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
55	Edificio Citibank Oficinas 407 y 901	Bogotá	Aporte 2% Deuda 98%
56	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
57	Edificio Chico 100	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
58	Edificio Avenida Chile Oficina 407	Bogotá	Aporte 8% Deuda 92%
59	Edificio Andino Oficina 601	Bogotá	Aporte 12% Deuda 88%
60	Éxito Armenia	Bogotá	Deuda 100%
61	Edificio Avenida Chile Oficina 1502	Bogotá	Deuda 100%
62	Edificio Avenida Chile Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
63	Edificio Torre Samsung Oficina 1802	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%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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	Oficina 1501 edificio. Avenida Chile	Bogotá	Aporte 100%
80	Oficina 1001 edificio. Torre Proksol	Bogotá	Aporte 37.54% Deuda 62.46%
81	Oficina 401 edificio Citibank	Bogotá	Aporte 100%
82	Oficina 401 edificio Av. Chile	Bogotá	Aporte 54.76% Deuda 45.24%
83	Casa Calle 100 con Av 19	Bogotá	Deuda 100%
84	Oficina 1804 - 1805 Ed. Torre Samsung	Bogotá	Compra 100%
85	Local 1-91 Centro Comercial Milenio	Bogotá	Aporte 100%
86	Edificio Chestal	Bogotá	Compra 100%
87	Casa 98 No. 17 – 31	Bogotá	Deuda 100%
88	Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte	Bogotá	Deuda 100%
89	Local 106 CC Oviedo Medellín	Medellín	Aporte 45.73% Deuda 54.27%

Durante el segundo trimestre de 2024 no fueron recibidos nuevos inmuebles.

En el siguiente cuadro presentamos el desempeño de las inversiones en inmuebles durante el año 2024. 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 2023	(1) Compra o Aporte en el año 2024	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 30 de junio de 2024	Saldo al 30 de junio de 2024 = (1+4)
1	18,158.5	0.0	-599.1	767.6	168.5	0.0	18,327.0
2	28,294.8	0.0	-1,292.0	1,201.7	-90.3	0.0	28,204.5
3	46,364.6	0.0	0.0	1,977.2	1,977.2	0.0	48,341.8
4	5,971.7	0.0	-371.1	253.6	-117.5	0.0	5,854.2
5	11,080.4	0.0	-693.2	470.6	-222.6	0.0	10,857.8
6	5,714.4	0.0	-188.5	241.5	53.0	0.0	5,767.4

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	(1) Compra o Aporte en el año 2024	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 30 de junio de 2024	Saldo al 30 de junio de 2024 = (1+4)
7	7,000.6	0.0	-490.7	285.1	-205.6	0.0	6,795.0
8	16,288.8	0.0	0.0	694.6	694.6	0.0	16,983.4
9	12,020.5	0.0	0.0	512.6	512.6	0.0	12,533.1
10	11,294.3	0.0	-293.7	477.8	184.1	0.0	11,478.4
11	14,929.3	0.0	0.0	636.7	636.7	0.0	15,566.0
12	7,939.6	0.0	0.0	338.6	338.6	0.0	8,278.2
13	18,028.9	0.0	0.0	768.9	768.9	0.0	18,797.8
14	3,987.6	0.0	0.0	170.1	170.1	0.0	4,157.7
15	15,238.5	0.0	0.0	649.9	649.9	0.0	15,888.4
16	9,445.8	0.0	0.0	402.8	402.8	0.0	9,848.6
17	7,048.9	0.0	0.0	300.6	300.6	0.0	7,349.5
18	7,651.0	0.0	-532.9	325.0	-207.9	0.0	7,443.1
19	2,926.8	0.0	-96.6	123.7	27.1	0.0	2,953.9
20	1,630.8	0.0	-53.8	68.9	15.1	0.0	1,645.9
21	1,847.9	0.0	-61.0	78.1	17.1	0.0	1,865.0
22	4,018.0	0.0	-132.6	169.8	37.2	0.0	4,055.2
23	5,686.1	0.0	0.0	242.5	242.5	0.0	5,928.6
24	4,206.1	0.0	0.0	179.4	179.4	0.0	4,385.5
25	10,323.5	0.0	0.0	440.2	440.2	0.0	10,763.7
26	9,269.7	0.0	0.0	395.3	395.3	0.0	9,665.0
27	2,937.5	0.0	0.0	125.3	125.3	0.0	3,062.8
28	3,357.3	0.0	0.0	143.2	143.2	0.0	3,500.5
29	2,173.9	0.0	0.0	92.7	92.7	0.0	2,266.6
30	1,492.9	0.0	0.0	63.7	63.7	0.0	1,556.6
31	2,725.1	0.0	0.0	116.2	116.2	0.0	2,841.3
32	14,000.3	0.0	-586.5	594.6	8.1	0.0	14,008.4
33	163,697.7	0.0	0.0	6,981.0	6,981.0	0.0	170,678.7
34	12,941.2	0.0	0.0	551.9	551.9	0.0	13,493.1
35	9,335.3	0.0	0.0	398.1	398.1	0.0	9,733.4
36	15,852.9	0.0	0.0	676.1	676.1	0.0	16,529.0
37	5,745.3	0.0	0.0	245.0	245.0	0.0	5,990.3
38	2,276.6	0.0	0.0	97.1	97.1	0.0	2,373.7
39	18,676.8	0.0	0.0	796.5	796.5	0.0	19,473.3
40	8,779.7	0.0	0.0	374.4	374.4	0.0	9,154.1
41	10,748.4	0.0	0.0	458.4	458.4	0.0	11,206.8
42	18,434.6	0.0	0.0	786.2	786.2	0.0	19,220.8

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	(1) Compra o Aporte en el año 2024	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 30 de junio de 2024	Saldo al 30 de junio de 2024 = (1+4)
43	9,397.6	0.0	-274.3	397.4	123.1	0.0	9,520.7
44	7,802.0	0.0	-227.8	329.9	102.1	0.0	7,904.1
45	3,599.7	0.0	0.0	153.5	153.5	0.0	3,753.2
46	10,955.3	0.0	0.0	467.2	467.2	0.0	11,422.5
47	2,963.1	0.0	0.0	126.4	126.4	0.0	3,089.5
48	17,455.3	0.0	0.0	744.4	744.4	0.0	18,199.7
49	3,035.2	0.0	-82.2	128.4	46.2	0.0	3,081.4
50	1,005.4	0.0	-27.2	42.5	15.3	0.0	1,020.7
51	1,005.4	0.0	-27.2	42.5	15.3	0.0	1,020.7
52	4,815.3	0.0	-130.4	203.7	73.3	0.0	4,888.6
53	6,886.0	0.0	-186.4	291.3	104.9	0.0	6,990.9
54	4,797.3	0.0	-129.9	202.9	73.0	0.0	4,870.3
55	28,993.9	0.0	-1,140.1	1,224.6	84.5	0.0	29,078.4
56	19,704.5	0.0	0.0	840.3	840.3	0.0	20,544.8
57	15,404.9	0.0	0.0	656.9	656.9	0.0	16,061.8
58	7,118.7	0.0	0.0	303.6	303.6	0.0	7,422.3
59	5,399.4	0.0	0.0	230.3	230.3	0.0	5,629.7
60	15,396.7	0.0	0.0	656.6	656.6	0.0	16,053.3
61	8,540.5	0.0	0.0	364.2	364.2	0.0	8,904.7
62	10,655.0	0.0	0.0	454.4	454.4	0.0	11,109.4
63	1,799.1	0.0	-76.7	76.4	-0.3	0.0	1,798.8
64	2,628.4	0.0	-193.6	106.8	-86.8	0.0	2,541.6
65	5,642.3	0.0	-206.7	234.0	27.3	0.0	5,669.6
66	966.2	0.0	-65.9	39.4	-26.5	0.0	939.7
67	1,795.9	0.0	-76.5	76.3	-0.2	0.0	1,795.7
68	2,723.3	0.0	0.0	116.1	116.1	0.0	2,839.4
69	1,534.0	0.0	-7.7	65.2	57.5	0.0	1,591.5
70	3,682.7	0.0	0.0	157.1	157.1	0.0	3,839.8
71	44,262.1	0.0	0.0	1,887.6	1,887.6	0.0	46,149.7
72	3,034.1	0.0	0.0	129.4	129.4	0.0	3,163.5
73	9,225.0	0.0	-239.9	390.3	150.4	0.0	9,375.4
74	3,298.7	0.0	0.0	140.7	140.7	0.0	3,439.4
75	6,436.7	0.0	0.0	274.5	274.5	0.0	6,711.2
76	3,148.8	0.0	0.0	134.3	134.3	0.0	3,283.1
77	8,571.5	0.0	-311.4	364.1	52.7	0.0	8,624.2
78	16,053.9	0.0	-679.5	681.9	2.4	0.0	16,056.3
79	8,502.0	0.0	-556.0	361.1	-194.9	0.0	8,307.1
80	6,025.4	0.0	-223.8	249.8	26.0	0.0	6,051.4
81	6,415.6	0.0	-338.3	270.5	-67.8	0.0	6,347.8
82	8,414.8	0.0	-550.3	357.4	-192.9	0.0	8,221.9
83	14,914.8	0.0	-656.0	616.3	-39.7	0.0	14,875.1
84	2,121.9	0.0	-89.8	90.1	0.3	0.0	2,122.2

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	(1) Compra o Aporte en el año 2024	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 30 de junio de 2024	Saldo al 30 de junio de 2024 = (1+4)
85	7,492.0	0.0	-482.2	318.2	-164.0	0.0	7,328.0
86	14,435.1	272.7	0.0	627.5	627.5	0.0	15,940.3
87	18,198.0	0.0	0.0	776.1	776.1	0.0	18,974.1
88	3,342.5	0.0	-125.7	142.0	16.3	0.0	3,358.8
89	0.0	19,807.7	0.0	483.1	483.1	0.0	20,290.8
<b>Total</b>	<b>969,138.9</b>	<b>20,080.4</b>	<b>-12,497.2</b>	<b>41,700.4</b>	<b>29,203.2</b>	<b>0.0</b>	<b>1,019,027.5</b>

A 30 de junio de 2024, 39 de los 89 inmuebles que tenemos registrados en el compartimento fueron actualizado mediante avalúo comercial, los inmuebles restantes serán actualizados en el transcurso del año de 2024.

## 7.8 Contratos de Leasing.

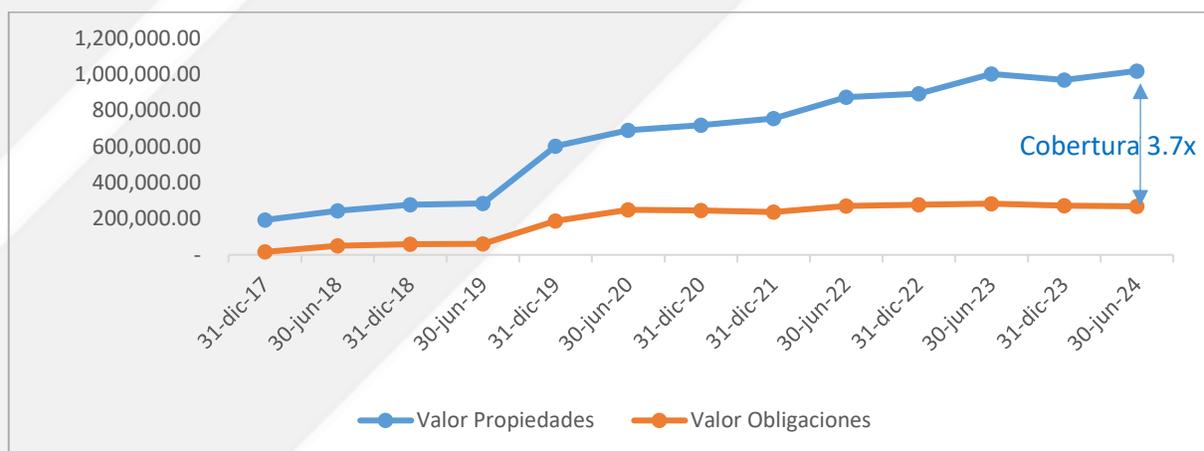
A 30 de junio de 2024, el Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous cuenta con un total de deuda que asciende a \$268,919 millones de los cuales el compartimento paga intereses en periodos mensuales. Las condiciones generales de los contratos de Leasing las presentamos a continuación:

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Bancolombia	50	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	51	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	52	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	53	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	54	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	55	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	61	IBR+3.10	94 meses
Bancolombia	63	IBR+3.10	76 meses
Bancolombia	58	IBR+3.10	50 meses
Bancolombia	40	IBR+3.10	122 meses
Bancolombia	42	IBR+3.10	122 meses
Bancolombia	34	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	56	IBR+3.10	113 meses
Bancolombia	33	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	41	IBR+3.10	123 meses
Bancolombia	25	IBR+3.10	120 meses

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Bancolombia	59	IBR+3.10	99 meses
Bancolombia	60	IBR+3.10	94 meses
Bancolombia	44	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	26	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	45	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	48	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	43	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	46	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	47	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	24	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	62	IBR+3.10	92 meses
Bancolombia	3	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	57	IBR+3.10	26 meses
Bancolombia	68	4.86	120 meses
Bancolombia	71	IBR +2.45 %	120 meses
Bancolombia	72	IBR +2.45 %	120 meses
Bancolombia	84	IBR +3.65 %	120 meses
Bancolombia	87	IBR +3.65 %	36 meses
Bancolombia	88	IBR + 4.1 %	120 meses
Bancolombia	89	DTF + 3.5 %	56 meses
Itau	17	IBRM+4.1 puntos	144 meses
Itau	20	IBRM+3,85 puntos	144 meses
Itau	21	IBRM+3,85 puntos	144 meses
Itau	22	IBRM+3,85 puntos	144 meses
Itau	23	IBRM+3,595 puntos	144 meses
Itau	27	IBRM+3,595 puntos	144 meses
Itau	30	IBRM+3,9 puntos	144 meses
Itau	31	IBRM+3,9 puntos	144 meses
Itau	32	IBRM+3,596 puntos	132 meses
Itau	35	DTF+3%	180 meses
Itau	36	DTF+3,5%	117 meses
Itau	37	IBRM + 3.0	218 meses
Itau	38	IBRM + 3.0	209 meses

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Itau	49	IBR + 3.32%	144 meses
Itau	69	IBR +3 %	120 meses
Itau	18	IBR + 3.5%	120 meses
Itau	81	DTF+3,5%	93 meses
Itau	83	9%	33 meses
Occidente	64	IBR + 4.5%	120 meses
Occidente	65	IBR + 3.4%	120 meses
Occidente	66	IBR + 3.4%	120 meses
Occidente	67	IBR + 4.3%	120 meses
Davivienda	70	IBR + 4 %	120 meses
Banco de Bogotá	76	IBR +3.25 %	120 meses

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



(Cifras expresadas en millones de pesos)

## 8. Pólizas.

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

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Av Chile Torre A	Oficina	801	Chubb 226	1-feb-24	31-ene-25
		903			
		1501			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Av Chile Torre B		1701			
		1801			
		1901			
		407			
		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
302					
603					
701					
702					
1101					
1102					
1103					
1301					
1302					
1303					
1401					
1402					

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		1403			
Teleport	Oficina	1101	Chubb 89	31-dic-23	30-dic-24
		1102			
		1103			
		1104			
		1105			
		1106			
		1107			
		1108			
		1109			
		1110			
		1111			
Torre Samsung	Oficina	602	Chubb 52705	2-sep-23	1-sep-24
		608			
		1001			
		1002			
		1003			
		1004			
		1005			
		1006			
		1007			
		1008			
		1103			
		1104			
		1105			
		1802			
Carrera Séptima Torre A	Oficina	601	Chubb 47198	1-may-24	30-abr-25
Carrera Séptima Torre B		1001			
		1701			
		1801			
Scotiabank	Oficina	501	Sura 935062-1	1-ago-23	1-ago-24
		503			
		1101			
		1201			
Coasmedas	Local	101	Axxa 11320	28-feb-24	28-feb-25
		102			
	Oficina	601	Sura 807255-6	1-dic-23	1-nov-24

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Andino					
Proksol	Oficina	702	Chubb 47996	30-may-24	30-may-25
Torres Unidas II	Oficina	1803	Chubb 200	1-ene-24	31-dic-25
WTC	Local	152-153	Chubb 53516	5-nov-23	5-nov-24
Porto Azul	Local	219	Chubb 53516	5-nov-23	5-nov-24
Calimas	Edificio		Chubb 53484	3-nov-23	2-nov-24
Calle 92	Edificio		Sura 0810755-8	30-jun-24	30-jun-25
Central Point	Edificio		Chubb - 221	1-feb-24	31-ene-25
Chicó 100	Edificio		Chubb 53484	3-nov-23	2-nov-24
Granmar	Edificio		Chubb 53484	3-nov-23	2-nov-24
McCann	Edificio		AXA - 2339	1-jun-24	31-may-25
Colón	Edificio		Sura 827906-8	1-nov-23	1-nov-24
Casa Aut 100	Casa		Chubb 53484	3-nov-23	2-nov-24
Casa Av 19	Casa				
Casa Av 9	Casa				
Casa CII 90	Casa				
Casa Pepe Sierra	Casa		Chubb 53516	5-nov-23	5-nov-24
Éxito Armenia	Local		Allianz 22765997	14-oct-23	13-oct-24
Éxito Barranquilla	Local		Sura 827873-3	1-nov-23	1-nov-24
Éxito CII 80	Local		Sura 556636-0	1-nov-23	1-nov-24
Éxito Cúcuta	Local		Sura 827873-3	1-nov-23	1-nov-24
Éxito Fusagasugá	Local				
Éxito Popayán	Local				
Movistar Barranquilla	Local		Sura 556636-0	1-nov-23	1-nov-24
Movistar Bogotá	Local				
Movistar Cúcuta	Local		Zurich 19915654-1	18-jul-23	17-jul-24
Movistar Girardot	Local		Zurich 18401630-1	6-sep-23	5-sep-24
Movistar Santa Marta	Local		Sura 556636-0	1-nov-23	1-nov-24

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
PI San Diego	Bodega	2B	Previsora 1003010	15-mar-24	15-mar-25
El Jardín	Lote		Sura 642162	6-nov-23	6-nov-24
Las Pilas	Lote		Sura 639673	6-nov-23	6-nov-24

Las pólizas suscritas por el compartimento tienen renovación automática.

## 9. Estados Financieros.

El Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2024 con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2023 y el Estado de Resultado Integral a 30 de junio de 2024 con cifras comparativas 30 de junio de 2023, y sus respectivas Notas se anexan a la presente Rendición Semestral de Cuentas (ver Anexos II y III).

## 10. Gastos del Compartimento

Los gastos a 30 de junio de 2024 ascienden a la suma de \$ 38,595.59 millones de pesos los cuales se discriminan a continuación. Presentamos comparativos para el cuarto trimestre y el segundo trimestre de 2023:

Detalle	30 de junio 2024	31 de marzo 2024	30 de junio 2023
Gastos de intereses (leasing)*	\$ 20,303.53	\$ 10,499.79	\$ 20,231.43
Comisión servicios bancarios	2.96	1.48	1.29
Comisión sociedad administradora	257.28	126.91	247.73
Comisión gestor profesional	3,216.04	1,586.32	3,096.13
Comisiones Fiduciarias**	60.09	29.95	90.89
Honorarios***	509.16	146.06	6,313.65
Impuestos GMF	238.63	116.83	700.82
Impuesto Predial	8,730.99	3,202.96	6,430.07
Seguros	271.02	170.39	168.28
Mantenimiento y reparaciones****	1,071.74	391.76	3,363.59
Diversos	3,934.15	2,488.48	19,565.18
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 38,595.59</b>	<b>\$ 18,760.92</b>	<b>\$ 60,209.05</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

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

\*\*\*A 30 de junio de 2024 en la cuenta de Honorarios estamos registrando el valor pagado a la Revisoría Fiscal cuyo valor asciende \$28.58 y asesorías y representaciones legales por \$ 92.40, diseño arquitectónico por \$20 millones de pesos, corretaje por \$ 318.17 y servicios administrativos por \$ 50 millones de pesos.

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

A continuación, presentamos los Gastos Diversos a 30 de junio de 2024:

Detalle	30 de junio 2024	31 de marzo 2024	30 de junio 2023
Pago Mayor Valor de la Unidad*	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 10,000.00
Custodia de Títulos Valores	75.07	41.63	74.56
Arrendamiento Mobiliarios, planta eléctrica, otros	442.05	253.31	349.50
Anulación Facturas periodos anteriores**	1,016.83	1,016.05	77.84
Seguridad Privada	224.76	112.38	72.36
Servicio de Aseo	50.57	25.05	50.18
Gastos de Administración	1,901.67	886.98	1,248.13
Gastos de Papelería	7.20	0.00	9.32
Gastos Notariales***	22.74	15.12	922.92
Afiliaciones y Sostenimiento ****	102.60	102.60	93.10
Servicios Públicos	90.67	35.37	80.07
Cambios por Reexpresión	0.00	0.00	6,587.20
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 3,934.15</b>	<b>\$ 2,488.48</b>	<b>\$ 19,565.18</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

\* Conforme instrucción del Gestor Profesional y de acuerdo con la Sección 5.09 y 5.10 del reglamento se realizó la distribución del mayor valor de las Unidades de Participación, se giraron los recursos de acuerdo con la participación de cada inversionista del compartimento, para un total distribuido en el año 2023 de \$13.000 millones de pesos, durante el año 2024 no han sido realizadas distribuciones.

\*\*La notas crédito de periodos anteriores corresponde a descuentos aplicados a las facturas 4551, 4652, 4754, 4852, 4961, 5105, 5192, 5295 y 5420 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322 y 324 las cuales fueron anuladas por cambio en tercero de facturación por cesión de contrato de arrendamiento, descuentos aplicados a las facturas 3966, 4056,

4160, 4266, 4374, 4460, 4566, 4665, 4768, 4865, 4976, 5089, 5141, 5250 y 5372 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312 y 313 las cuales fueron anuladas por acuerdo de pago con el tercero y solicitud de nueva facturación, descuentos aplicados a las facturas 4342, 5445, 5446, 5450 y 5451 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 335, 336, 337, 338 y 339 las cuales fueron anuladas por inconvenientes al momento de recibir la facturación por parte de los terceros, así como los descuentos aplicados a las facturas 4033, 4138, 4237, 4338, 4434, 4541, 4643 y 4743 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 344, 345, 346, 351, 352, 353, 362, 363, 366 y 367 las cuales corresponden a descuentos brindados al tercero en facturación de arrendamiento.

\*\*\*La disminución en gastos notariales para el año 2024 corresponden a que durante el 2023 fueron asumidos gastos por el fondo en la adquisición de los inmuebles del Edificio Chestal, mientras que la cantidad de inmuebles adquiridos durante en 2024 ha disminuido.

\*\*\*\*A 30 de junio de 2024 se ha realizado pago de sostenimiento de emisores de la BVC por \$102.60 millones.

## **11. Reuniones celebradas durante el segundo trimestre del año 2024**

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

- Durante el segundo trimestre de 2024 no fueron celebradas asambleas extraordinarias en el Fondo de Capital.

### **11.2 Comité de Inversiones**

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

### **11.3 Comité de Vigilancia**

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

Para el día 29 de abril de 2024 se citó reunión de Comité de Vigilancia No. 27 en el que se debía tratar el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario del Comité de Vigilancia.
3. Lectura y Aprobación del Orden del Día.

4. Informe de la sociedad administradora.
5. Informe presentado por el gestor profesional.
6. Propositiones o Varios.

El acta No. 27 del Comité de Vigilancia se encuentra firmada y en custodia de la sociedad administradora. El informe del comité de vigilancia se adjunta al presente documento (ver Anexo V).

## 12. Pago Mayor Valor de la Unidad.

Durante el segundo trimestre del año 2024 no fueron realizados giros del mayor valor de las Unidades de Participación en el compartimento.

Durante la duración del Fondo se han realizado los siguientes giros por mayor valor de la unidad conforme instrucción del Gestor Profesional y acuerdo con la Sección 5.09 y 5.10 del reglamento:

Fecha del Pago	Valor del Pago
05 de abril de 2023	\$ 10,000,000,001.00
26 de septiembre de 2023	\$ 3,000,000,000.00
<b>Total Girado por Mayor Valor de la Unidad</b>	<b>\$ 13,000,000,001.00</b>

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

Durante el segundo trimestre del año 2024 fue llevada a cabo la primera oferta privada de unidades de participación del Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento 1, el 28 de junio de 2024 el inversionista Areas Comerciales cediendo 2,425 unidades a 97 nuevos inversionistas.

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

Durante el segundo trimestre del año 2024, la Sociedad Administradora no identificó situaciones que hayan afectado en gran medida el normal funcionamiento del Fondo.

Los aspectos relevantes para el segundo semestre son los siguientes:

Temas	Aspectos Relevantes del periodo objeto de revelación
Comercial	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se llevo a cabo la primera oferta privada de unidades de participación del FCP Igneous Compartimento I la cual se perfecciono el 28 de junio de 2024.</li> </ul>

Temas	Aspectos Relevantes del periodo objeto de revelación
Normativo / Legal	<ul style="list-style-type: none"> <li>• En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia Financiera mediante la Circular 012 del 2022, en el mes de mayo remitimos por correo electrónico información correspondiente al primer trimestre del año 2024.</li> <li>• Al 30 de junio se realizó las correspondientes actualizaciones a valor razonable de 39 inmuebles mediante avalúo comercial y actualización del valor de los derechos fiduciarios con los últimos balances emitidos por las sociedades administradoras.</li> <li>• La Sociedad Administradora fue notificada del proceso adelantado por el Fondo de Capital Privado contra la sociedad Logic Zona Franca por parte del Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá, proceso que se encuentra aún en curso.</li> <li>• Se informa que en la actualidad se adelanta ante el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, D.C., el trámite del interrogatorio de parte como prueba extraprocésal solicitado por Liliana Jaramillo Mutis contra el Fondo de Capital Privado (el Fondo) y otros; y que el apoderado judicial del Fondo interpuso recurso de reposición en contra del auto proferido el 11 de abril de 2024, mediante el cual el mencionado despacho judicial decidió admitir la solicitud de dicha prueba extraprocésal y fijar como fecha para la diligencia el 14 de junio de 2024. Corresponderá ahora al Juzgado resolver el recurso, previo estudio de su procedencia y traslado a las otras partes intervinientes en el trámite judicial.</li> </ul>
Tributario	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Con la finalidad de cumplir la obligación formal de reportar los beneficiarios finales de las estructuras sin personería jurídica, establecida por la DIAN mediante Resolución 000164 del 27 de diciembre de 2021, se remitió el formulario a cada uno de los inversionistas solicitando la información necesaria con los respectivos soportes de las personas naturales que ostentan la calidad de <b>beneficiarios finales</b>, con el fin de recopilar la respectiva información y transmitirla a la DIAN.</li> </ul>
Financiero	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Se encuentra en proceso de negociación el pago de la opción de compra de la obligación financiera No. 115651 con Banco Itau a fin de financiar y diferir la misma.</li> </ul>

## 15. Informe del Gestor Profesional.

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

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

### *Modificaciones al Reglamento del FCP.*

Durante el segundo trimestre del año 2024 no se presentaron modificaciones al Reglamento ni a la Adenda del Compartimento Inmuebles I.

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

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

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

## 18. Gestión de Riesgo Operativo

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

## 19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero

Con el fin de identificar situaciones que puedan afectar el cumplimiento de la debida atención, principio de trato justo, respeto y servicio hacia los Consumidores Financieros, la Fiduciaria de Occidente cuenta con diferentes medios de contacto para que los mismos puedan acceder a ella a fin de presentar una PQRS (petición, queja, reclamo o solicitud). Tales medios de contacto son:

- **Formulario PQRS:** al cual se puede acceder a través de la página web: [www.fiduoccidente.com.co/Contacto](http://www.fiduoccidente.com.co/Contacto)
- **Línea gratuita Nacional de atención** al Consumidor Financiero: **01 8000 189818**
- **Línea directa de atención** al Consumidor Financiero Bogotá **(601) 7427445**
- **Correspondencia escrita o presencial**, que puede ser radicada en cualquier oficina de la Fiduciaria o del Banco de Occidente a nivel nacional, dentro de los horarios de atención.

De igual manera, los Consumidores Financieros podrán interponer sus inconformidades o solicitudes a cualquiera de las siguientes instancias, las cuales atenderán dentro del alcance que señale la normatividad vigente:

- **Defensor del Consumidor Financiero:** Se recomienda consultar el alcance de las funciones del Defensor, información que se encuentra disponible en la página web: [www.fiduoccidente.com.co/servicio al cliente](http://www.fiduoccidente.com.co/servicio%20al%20cliente).
- **Superintendencia Financiera de Colombia:** Recibe cualquier petición del consumidor financiero.
- **AMV (Autorregulador del mercado de valores de Colombia):** Esta entidad tiene alcance con respecto a los siguientes productos: Fondos de Inversión Colectiva (FIC), Fondos de Capital Privado (FCP) y Portafolios Individuales de Inversión.

## 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

---

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

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.

## **21. Defensor al Consumidor Financiero**

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.

## **22. Seguridad de la Información**

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

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

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

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

## **23. 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.

## 24. Información Contacto Revisor Fiscal.

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

## 25. Información SARLAFT.

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

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

Documentos Solicitados	Personas Jurídicas	Personas Naturales
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado " <a href="#">Solicitud de vinculación persona natural</a> " adjuntando los soportes allí requeridos. (*)		X
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado " <a href="#">Solicitud de vinculación persona jurídica</a> " adjuntando los soportes allí requeridos. (*)	X	
Certificado de ingresos y retenciones del último año fiscal.		X
Declaración de renta del último año fiscal.	X	
Estados financieros con corte a Diciembre 31 de 2023 y/o con corte a 30 de junio de 2024 suscritos por Contador Público.		X
Estados financieros con corte a Diciembre 31 de 2023 y/o con corte a 30 de junio de 2024 suscritos por Contador Público.	X	
Fotocopia del documento de identidad (C.C., T.I., C.E., entre otros)	X	X
Certificado de Existencia y Representación legal con vigencia no mayor de treinta (30) días o documento equivalente.	X	
Rut actualizado	X	X
Composición accionaria hasta ultimo beneficiario persona natural.	X	

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

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

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

## 26. Anexos.

- I. Estado de Cuentas con corte a 30 de junio de 2024.
- II. Estados Financieros corte al 30 de junio de 2024.
- III. Notas a los Estados Financieros corte al 30 de junio de 2024.
- IV. Informe Comité de Inversiones.
- V. Informe Comité de Vigilancia.
- VI. Informe del Gestor Profesional.
- VII. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.
- VIII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.

Cordialmente,



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



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

Elaboró: Angie Melisa Pereira  
Revisó: Alex Ferney Torres

---

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

---

Línea de Atención al Consumidor Financiero  
Bogotá: (+57) 601 7427445  
Resto del país: 018000189818  
[atencionalconsumidor@fiduoccidente.com.co](mailto:atencionalconsumidor@fiduoccidente.com.co)

