

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS

INFORME DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

2.023

Tabla de contenido

| | |
|--|-----------|
| 1. ESTRUCTURA GOBIERNO CORPORATIVO FCP IGNEOUS | 4 |
| 1.1. Asamblea de Inversionistas | 4 |
| 1.2. Comité de Vigilancia | 5 |
| 1.3. Comité de Inversiones | 6 |
| 1.4. Revisoría Fiscal | 7 |
| 1.5. Sociedad Administradora | 7 |
| 2. DEBERES FIDUCIARIOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FCP IGNEOUS..... | 8 |
| 2.1. Profesionalismo..... | 8 |
| 2.2. Segregación..... | 8 |
| 2.3. Prevalencia de los intereses de los inversionistas. | 8 |
| 2.4. Trato equitativo entre inversionistas con características similares..... | 8 |
| 2.5. Deber de información a los inversionistas de los FCP IGNEOUS..... | 9 |
| 2.6. Reserva de la información. | 9 |
| 3. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FCP IGNEOUS..... | 10 |
| 4. MANEJO Y REVELACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y NO FINANCIERA..... | 12 |
| 5. CONFLICTOS DE INTERESES | 13 |
| 6. MODIFICACIONES REALIZADAS AL INTERIOR DEL FCP IGNEOUS..... | 13 |
| 7. GESTIÓN FINANCIERA Y DE RIESGOS DEL FCP IGNEOUS | 14 |
| 7.1. Estado general del portafolio de inmuebles | 14 |
| a. Composición del portafolio | 14 |
| i. Oficinas | 15 |
| ii. Comercio..... | 16 |
| iii. Industrial | 16 |
| iv. Participaciones..... | 16 |
| b. Valor del portafolio | 16 |
| c. Gestión del Pasivo..... | 17 |
| d. Composición del ingreso | 18 |
| e. Indicadores financieros | 19 |
| f. Vacancia del portafolio..... | 21 |
| g. Estrategia comercial..... | 21 |

| | |
|---|-----------|
| 7.2. Gestión de riesgos..... | 22 |
| a. Inherentes a las inversiones | 22 |
| b. Inherentes a los inmuebles y proyectos..... | 24 |
| c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos | 25 |

1. ESTRUCTURA GOBIERNO CORPORATIVO FCP IGNEOUS

La administración y dirección del Fondo de Capital Privado IGNEOUS (en adelante FCP IGNEOUS), es ejercida por Fiduciaria de Occidente S. A., en calidad de sociedad administradora, y por Kentauros S. A. S. en calidad de gestor profesional del fondo.

Kentauros S. A. S. sociedad colombiana legalmente constituida, líder en el desarrollo de proyectos inmobiliarios, representada legalmente por el Dr. Fernando Jaramillo Mutis, ingeniero civil con más de 35 años de experiencia, que ha participado en la construcción y consolidación de proyectos comerciales del sector inmobiliario y de la construcción de calificación AAA, con responsabilidades estratégicas enfocadas a la estructuración financiera de proyectos inmobiliarios, modernización, diseño e implementación de perfiles de copropiedades y elaboración de políticas gerenciales para preservación de activos.

Fernando Jaramillo Mutis ha sido Representante Legal de las empresas Jafenalpa Limitada, Constructora Villa Calasanz S.A., Torres La Castellana S.A., con participación durante más de 35 años en el desarrollo de proyectos de gran envergadura en áreas de urbanismo, construcción de vivienda - oficinas y diseño de proyectos de primer nivel en, Bogotá unido a responsabilidades estratégicas enfocadas a la estructuración financiera de proyectos inmobiliarios.

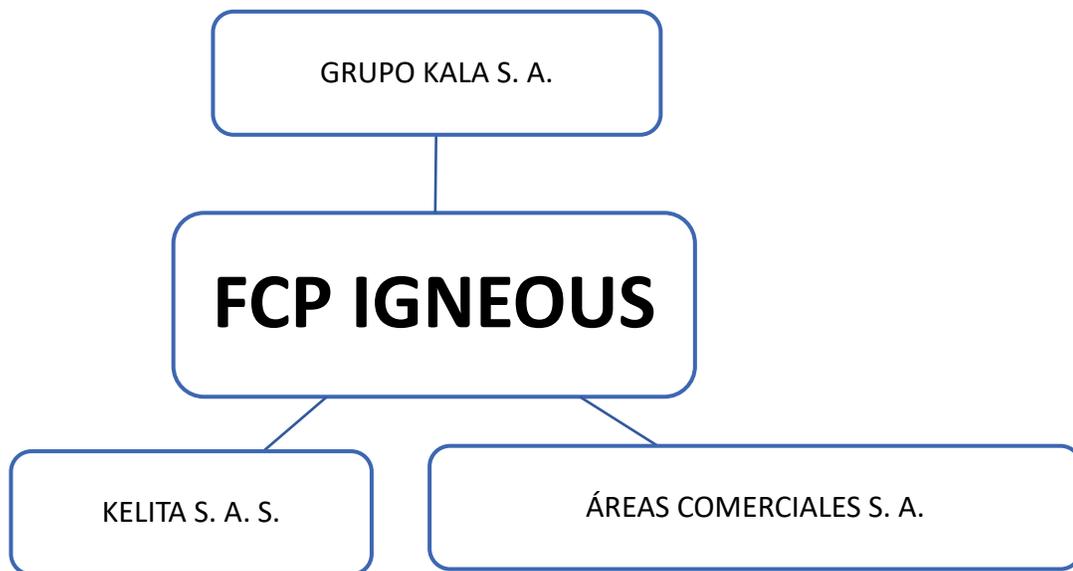
En calidad de Representante Legal de Grupo Kala S.A., Áreas Comerciales S.A. y Kelita S.A., inició la adquisición de inmuebles corporativos para renta, conformando un amplio portafolio que fue aportado por las empresas anteriormente mencionadas para la constitución del FCP IGNEOUS.

El FCP IGNEOUS, cuenta con profesionales de primer nivel, y organismos de administración y control que le permiten llevar a cabo inversiones con responsabilidad eficiencia, y transparencia como la Asamblea de inversionistas, los comités de vigilancia y de inversiones y la revisoría fiscal.

1.1. Asamblea de Inversionistas

La Asamblea de Inversionistas del FCP IGNEOUS se encarga de la aprobación de las modificaciones al reglamento del fondo, de la toma de decisiones en relación con cada compartimiento, de la aprobación de las cuentas presentadas por la sociedad administradora o por el gestor profesional, entre otras funciones establecidas en el reglamento vigente.

La Asamblea está conformada por los inversionistas de cada uno de los compartimientos que posee el FCP IGNEOUS, que para el año 2.023, eran los siguientes:



De acuerdo con el Reglamento del fondo, la Asamblea de inversionistas debe sesionar una vez al año, antes del vencimiento del tercer mes calendario de cada año, durante el término de duración del fondo. La asamblea puede sesionar extraordinariamente en los términos definidos en el reglamento del fondo.

El 28 de marzo de 2.023 fue celebrada la asamblea de inversionistas del fondo la cual contó con un quorum del 100% y fue tratado el siguiente orden del día:

- I. Verificación del Quórum.
- II. Lectura y aprobación del orden del día.
- III. Designación del Presidente y Secretario de la reunión.
- IV. Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2.022.
- V. Informe de Gestión de:
 - a. Sociedad Administradora
 - b. Gestor Profesional
 - c. Comité de Inversiones
 - d. Comité de Vigilancia
- VI. Propositiones y Varios.
- VII. Cierre de la Sesión.

1.2. Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia tiene como propósito el seguimiento de las actividades realizadas por la sociedad administradora y por el gestor profesional del FCP IGNEOUS, en cumplimiento del

reglamento del fondo, y conocer, evaluar y resolver aquellas situaciones que puedan dar lugar a eventuales conflictos de interés.

Es elegido por la Asamblea de Inversionistas para un periodo de dos (2) años, con posibilidad de reelección, y se encuentra conformado tres (3) miembros principales de los cuales uno es independiente al Gestor y a la Sociedad Administradora. Los miembros del comité de vigilancia fueron nombrados en la asamblea extraordinaria de inversionistas.

Las sesiones del comité se realizarán previa convocatoria de (i) la Sociedad Administradora, (ii) el Gestor Profesional, (iii) cualquier miembro del Comité de Vigilancia, (iv) cualquier miembro del Comité de Inversiones, o (v) del o los Inversionistas que representen por lo menos el veinte por ciento (20%) de las Unidades de Participación.

El comité de vigilancia del FCP IGNEOUS, está conformado por el Sr. David Alberto Osorio Rozo, Profesional en Finanzas y Comercio Exterior de la Universidad Sergio Arboleda con Especialización en Finanzas de la Universidad Externado de Colombia y MBA de EALDE Business School de España; el Dr. Jorge Orjuela (miembro Independiente), administrador de empresas de la Universidad de Nebraska con posgrado en mercadeo internacional de la Universidad Católica de Chile y gerenciamiento de cuentas estratégicas de Ashridge School of Business cuenta con una amplia experiencia internacional de 22 años desempeñando altos cargos directivos en compañías multinacionales del sector petroquímico, hospitalario, farmacéutico y de consumo masivo, y desempeñándose como consultor organizacional, asesorando a ejecutivos de primer nivel de compañías internacionales; la Contadora Pública Martha Lucía Cantor, con más de 21 años de experiencia en funciones de contaduría y revisoría fiscal de compañías del sector inmobiliario y reconocidas copropiedades. Los miembros del comité de vigilancia fueron nombrados por la asamblea de inversionistas del fondo.

Durante el año 2.023 el comité de vigilancia sesionó en las siguientes fechas:

- 31 de enero
- 24 de abril
- 23 de octubre

Durante todo el año 2.023 no fue necesario convocar sesiones extraordinarias.

1.3. Comité de Inversiones

El comité de inversiones tiene la calidad de órgano consultivo en el análisis y estudio de inversiones y desinversiones de los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o de los Proyectos Inmobiliarios que desarrolle el FCP IGNEOUS.

Es elegido por el gestor profesional, y se encuentra conformado por tres (3) miembros de libre nombramiento y remoción.

Las sesiones del comité se realizarán cada dos (2) meses, de manera ordinaria, y de forma extraordinaria, previa solicitud del gestor profesional.

El FCP IGNEOUS, conformó el Comité de Inversiones con profesionales de amplia experiencia como la Dra. Ángela María Echeverry, Ingeniera Civil y MBA de la Universidad de los Andes, con experiencia mayor a 21 años en cargos directivos de empresas de renombre nacional; el Dr. Fernando Jaramillo Mutis, Ingeniero Civil, quien además de desempeñarse como gerente de múltiples empresas del sector de la construcción, fue miembro de la Junta Directiva de la empresa de Energía de Bogotá y el Dr. Pedro Alberto Casas, administrador de empresas de la Universidad del Rosario, con experiencia de más de 29 años en el sector de la construcción, inmobiliario y consultoría en propiedad horizontal, presidiendo consejos administrativos de importantes copropiedades comerciales, contribuyendo a la formación de gerentes inmobiliarios líderes del sector; todos ellos con amplia experiencia en sectores productivos, de inversión, constructor y financiero en empresas de renombre nacional.

El comité de inversiones sesionó de acuerdo con las condiciones indicadas en el reglamento del fondo.

1.4. Revisoría Fiscal

De acuerdo con el Reglamento del FCP IGNEOUS, y las normas que regulan los fondos de capital privado, el revisor fiscal del fondo será el mismo revisor fiscal de la Sociedad Administradora. En consecuencia, la revisoría fiscal del FCP IGNEOUS es KPMG.

1.5. Sociedad Administradora

El Fondo será administrado por Fiduciaria de Occidente S.A., cumpliendo con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional en el marco del reglamento. Los Inversionistas, con la adhesión al Reglamento, expresamente aceptan y están de acuerdo que la vigilancia de la gestión del Gestor Profesional será llevada a cabo por el Comité de Vigilancia, salvo cuando el incumplimiento o violación de las normas sea evidente y notoria o corresponda a hechos u

actuaciones con la Sociedad Administradora o que únicamente la Sociedad Administradora puede controlar o conocer, caso en el cual la Sociedad Administradora también vigilará la gestión del Gestor Profesional y notificará de tales hechos oportunamente al Comité de Vigilancia quien procederá de conformidad atendiendo sus funciones.

2. DEBERES FIDUCIARIOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FCP IGNEOUS

2.1. Profesionalismo.

Los funcionarios de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional encargados de la administración y gestión del FCP IGNEOUS deberán actuar de manera profesional, con la diligencia exigible a un experto prudente y diligente, de tal manera que cumplan sus funciones siempre en interés de los inversionistas vinculados al fondo.

2.2. Segregación

Los activos que conforman el FCP IGNEOUS no hacen parte del patrimonio de la Sociedad Administradora ni del patrimonio del Gestor Profesional, motivo por el cual constituyen un patrimonio independiente y separado del de éstos, destinado exclusivamente al desarrollo de las actividades descritas en el reglamento del FCP y al pago de las obligaciones contraídas por el FCP, sin perjuicio de la responsabilidad que le asiste a la Sociedad Administradora y al Gestor Profesional.

En consecuencia, los bienes del Fondo no constituyen prenda general de los acreedores de la Sociedad Administradora o del Gestor Profesional y, por lo tanto, están excluidos de la masa de bienes que pueda conformarse para efectos de cualquier procedimiento sancionatorio.

2.3. Prevalencia de los intereses de los inversionistas.

La sociedad administradora deberá darles prevalencia a los intereses de los inversionistas sobre cualquier otro interés, incluyendo los de la Sociedad Administradora; sus filiales o subsidiarias, su matriz o las filiales o subsidiarias de esta; sus accionistas; sus administradores; sus funcionarios o cualquier persona vinculada o relacionada con los anteriores.

2.4. Trato equitativo entre inversionistas con características similares.

En la administración de FCP IGNEOUS, la Sociedad Administradora otorgará igual tratamiento a los inversionistas que se encuentren en las mismas condiciones objetivas.

2.5. Deber de información a los inversionistas de los FCP IGNEOUS.

La Sociedad Administradora obrará de manera transparente frente a los inversionistas de los FCP asegurando el suministro de información de manera veraz, imparcial, oportuna, completa, exacta, pertinente y útil.

Toda información deberá ser presentada de forma sencilla y comprensible, y estar disponible en las mismas condiciones para todos los inversionistas. Las estipulaciones que impliquen limitaciones a los derechos de los inversionistas deberán ser presentadas de forma resaltada y en letra fácilmente entendible.

La Sociedad Administradora se abstendrá de dar información ficticia, incompleta o inexacta sobre la situación de los FCP bajo su administración, o sobre sí misma.

La Sociedad Administradora enviará de manera oportuna, la información a los inversionistas y a la Superintendencia Financiera de Colombia en los términos del reglamento y de las instrucciones impartidas por la Superintendencia.

2.6. Reserva de la información.

Los funcionarios de la Sociedad Administradora a cuyo cargo están los Fondo de Capital Privado (FCP) así como el equipo del Gestor Profesional se obligan a asegurar el mantenimiento de la reserva de la información que conozcan con ocasión de la actividad de administración de FCP, y a adoptar políticas, procedimientos y mecanismos para evitar el uso indebido de información privilegiada o reservada relacionada con los FCP administrados, sus activos, estrategias, negocios y operaciones, sin perjuicio del cumplimiento de los deberes de información a la Superintendencia Financiera de Colombia.

En todo caso es importante precisar que las obligaciones de la Sociedad Administradora son de medio y no de resultado.

Por expresa disposición legal, los principios de profesionalismo, segregación, prevalencia de los intereses de los inversionistas, trato equitativo entre inversionistas con características similares, son extensivos a la actividad ejecutada por el Gestor Profesional en desarrollo de su actividad de gestión.

3. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FCP IGNEOUS

La Política de Inversión del FCP IGNEOUS se encuentra definida en su reglamento de funcionamiento y en tal sentido, este es el marco bajo el cual se desarrollan las actividades de inversión del FCP y de sus compartimentos, los cuales pueden contener lineamiento adicional en relación con la política de inversión.

En tal sentido el propósito de este Fondo es procurar la inversión de carácter inmobiliario, teniendo en cuenta el activo, su importancia en ubicación geográfica, y su potencial de valorización. Asimismo, el enfoque principal del fondo está en las necesidades del cliente, razón por la cual se ha considerado como activo principal del fondo el portafolio de clientes que tiene actualmente, esforzándose por ampliar dicho conglomerado, dando cabida a todas las firmas inmobiliarias de primer orden.

Para lograr dicho objetivo, la forma de adquisición de los activos o la participación en Proyectos Inmobiliarios se realiza de acuerdo con el reglamento del FCP IGNEOUS, y las normas que regulan la materia, a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permiten realizar la inversión, incluyendo, pero sin limitarse a: la inversión en portafolios o títulos inmobiliarios, derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, fondos de inversión colectiva inmobiliarios, acciones o cuotas o parte de interés social de sociedades extranjeras cuyo objeto sea la inversión en proyectos de construcción, inmobiliarios, preferiblemente listados en bolsas de valores, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.

Igualmente, el Fondo celebra contratos sobre los activos 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.

Los activos inmobiliarios aceptables para invertir catalogados por el FCP IGNEOUS, se encuentran en la sección 3.02. del Reglamento del fondo, entre los cuales se destacan activos de naturaleza inmobiliaria y/o proyectos inmobiliarios, incluyendo, pero sin limitarse a:

- (a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
 - (i) Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies;
 - (ii) Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y

- zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto;
- (iii) Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales;
 - (iv) Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles;
 - (v) Usos hoteleros
 - (vi) 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;
 - (vii) Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos;
 - (viii) Uso mixto: locales, oficina, hoteles.
- (b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;
- (c) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios;
- (d) Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios en Colombia;
- (e) 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;
- (f) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

Asimismo, dichas inversiones tienen establecidas una serie de limitaciones de inversión en la sección 3.03. del reglamento del fondo, entre las cuales se destacan, la inversión mínima por inmueble de cien millones (COP 100.000.000) de pesos, y la inversión máxima por inmueble de

doscientos mil millones (COP 200.000.000.000) de pesos, y una serie de prohibiciones establecidas en la sección 3.04.

En cuanto a los riesgos de las inversiones que realiza el fondo, la Sección 3.08 del reglamento del FCP IGNEOUS identifica tres (3) categorías de riesgo:

- a) **Riesgos inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión:** Riesgo macroeconómico, riesgo Jurídico, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, riesgo de liquidez del Fondo, riesgo de liquidez de las Unidades y riesgo cambiario.
- b) **Riesgos inherentes a los inmuebles y a los proyectos:** Riesgo de concentración, desvalorización de las inversiones, vacancia o imposibilidad de venta, deterioro de los activos, riesgo de contraparte, riesgos constructivos y riesgo regulatorio.
- c) **Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:** Riesgo de mercado, y riesgo de crédito.

El fondo está estructurado por compartimentos y cada uno de ellos puede establecer su política de inversión propia basada en lo indicado por el reglamento.

4. MANEJO Y REVELACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y NO FINANCIERA

El FCP IGNEOUS ha establecido que la información de las inversiones en cada compartimiento, así como la información relacionada con los riesgos, costos y gastos se encuentra a disposición de los inversionistas a través de diferentes mecanismos, entre los cuales se encuentra el reglamento, y las adendas que regulan cada compartimiento, estos documentos son entregados a cada inversionista con anterioridad a su vinculación y se encuentran en todo momento publicados en la página web de la sociedad administradora.

Asimismo, la Sociedad Administradora mantiene a disposición de los inversionistas dicha información de forma permanente, y debe elaborar un informe de rendición de cuentas que contiene el estado de situación financiera del fondo y los pormenores de su gestión cada tres (3) meses, de acuerdo con la sección 12.02 del reglamento del FCP IGNEOUS.

Cualquier persona que pueda estar incurso en un Conflicto de Interés actual o potencial deberá abstenerse de votar en las deliberaciones del Comité de Vigilancia o del órgano al que pertenezca, conservando el derecho a participar en las deliberaciones.

5. CONFLICTOS DE INTERESES

La sección 4.04. del Reglamento del FCP IGNEOUS identifica las situaciones que generan conflictos de intereses, para los inversionistas, el gestor profesional, la Sociedad administradora y los miembros de los comités de inversiones y vigilancia.

Los interesados deben informar al comité de vigilancia los hechos que configuren conflictos de interés, mediante escrito detallado. Luego de ello, se convocará al comité para tomar una decisión sobre: (i) la existencia o no del Conflicto de Interés; y (ii) la forma de resolverlo.

Asimismo, cualquier persona que pueda estar incurso en un Conflicto de Interés actual o potencial deberá abstenerse de votar en las deliberaciones del Comité de Vigilancia o del órgano al que pertenezca, conservando el derecho a participar en las deliberaciones.

Es importante mencionar que el órgano encargado de dirimir los conflictos de interés es el Comité de Vigilancia, cualquier actor al interior del Fondo que haya identificado un posible conflicto de interés debe informarlo al Comité de Vigilancia.

En todas las sesiones de los comités de vigilancia hay un espacio para que tanto el gestor como la sociedad administradora informe sobre la existencia de un conflicto de interés.

6. MODIFICACIONES REALIZADAS AL INTERIOR DEL FCP IGNEOUS

El día 3 de octubre, en la Asamblea Extraordinaria de Inversionistas, mediante el Acta No. 15, fue oficializado el señor Juan Diego Dávila Mejía como miembro del Comité de Vigilancia.

Durante todo el año, no se realizaron enajenaciones de activos, ingresos o retiros de inversionistas.

Por último, en 2.023 se llevó a cabo el pago del mayor valor de la unidad hacia los inversionistas por valor total de \$13.000.000.000, de acuerdo con las facultades que tiene el Gestor Profesional descritas en el reglamento del FCP IGNEOUS en la Sección 5.09 y 5.10: el 5 de abril se giraron \$10.000.000.000 y el 26 de septiembre se giraron \$3.000.000.000.

7. GESTIÓN FINANCIERA Y DE RIESGOS DEL FCP IGNEOUS

Kentauros SAS, Gestor Profesional del FCP IGNEOUS - Compartimiento Inmuebles I, se permite informar a los inversionistas del Fondo acerca de la gestión efectuada durante el año 2023, dando cumplimiento a las obligaciones establecidas en el reglamento aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Asimismo, Fiduciaria de Occidente (Sociedad Administradora del Fondo) ha informado que los Estados financieros a cierre de diciembre de 2023, la rendición de cuentas del primer y segundo semestre de 2023 de la Sociedad Administradora y el Reglamento del fondo, se encuentran a disposición de los inversionistas y del público en general en su página web.

7.1. Estado general del portafolio de inmuebles

a. Composición del portafolio

Con corte a diciembre 31 de 2023, el portafolio de inmuebles del Fondo está compuesto por 88 propiedades: 77 de ellas ubicadas en la ciudad de Bogotá y las demás en Barranquilla, Armenia, Cúcuta, Funza, Fusagasugá, Popayán, Girardot y Santa Marta.

El área total arrendable asciende a 145.540 metros cuadrados, distribuida en oficinas, propiedades de uso comercial, propiedades de uso industrial y participaciones en proyectos inmobiliarios, de acuerdo con lo ilustrado en la Figura 1; adicionalmente se tiene un área de 15.569 metros cuadrados para desarrollo de proyectos a corto, mediano y largo plazo, así como 501.332 metros cuadrados en lotes.

Área por Tipo de Activo

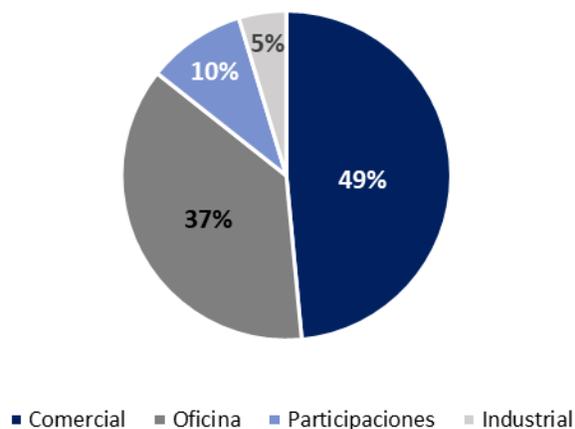


Figura 1 – Área por tipo de activo

Durante el año 2.023 se realizó la adquisición de cuarenta y un (41) inmuebles por valor de treinta y seis mil trescientos treinta millones setecientos dieciocho mil ochocientos cincuenta pesos (\$36.330.718.850). Cabe recalcar que, de los inmuebles mencionados anteriormente, treinta y nueve (39) son apartamentos ubicados en el Edificio Chestal, los cuales se han negociado de forma independiente. Estos activos fueron adquiridos con recursos propios y con financiación de Bancolombia, según se relacionan en la Tabla 1. Estos inmuebles aportan un área nueva por 4.552 metros cuadrados al fondo. Es importante mencionar que del Edificio Chestal, aún resta por adquirir seis (6) apartamentos, los cuales se encuentran actualmente en negociación para ser incluidos dentro del fondo.

| Ciudad | Dirección | Inmueble | Valor | Financiación |
|--------|------------------------|--|--------------------------|------------------|
| Bogotá | Calle 98 # 17 - 31 | Casa 98 No. 17 - 31 | \$ 18.000.000.000 | Bancolombia |
| Bogotá | Calle 100 # 19 - 45 | Edificio Chestal | \$ 14.990.718.850 | Recursos Propios |
| Bogotá | Transversal 17 # 97-61 | Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte | \$ 3.340.000.000 | Bancolombia |
| | | | \$ 36.330.718.850 | |

Tabla 1 – Adquisiciones

Durante el año 2.023 hubo un único aporte de inmuebles por parte de los inversionistas, por valor de siete mil doscientos ochenta y seis millones doscientos veintiocho mil pesos (\$7.286.228.000), lo cual representó una adición de 4.230 metros cuadrados al FCP IGNEOUS.

| Ciudad | Dirección | Inmueble | Área | Valor |
|--------|----------------------------|---|-------|-------------------------|
| Bogotá | Carrera 86 N° 42b - 51 Sur | Local 1-91 Centro Comercial Milenio Plaza | 4.230 | \$ 7.286.228.000 |
| | | | | \$ 7.286.228.000 |

Tabla 2 – Cesiones

Las adquisiciones y cesiones quedaron registradas durante el año 2.023, aportando un área nueva para el FCP IGNEOUS de 8.782 metros cuadrados.

i. Oficinas

El portafolio de oficinas del Fondo se concentra en su totalidad en edificios de primer nivel de la ciudad de Bogotá. Se tiene presencia en los edificios Avenida Chile, Carrera Séptima, Centro de Negocios Andino, 100 Street, Citibank, Torre Samsung, Torres Unidas II, Proksol, Scotiabank y Teleport. Adicionalmente, son propiedad del Fondo las sedes de Vanti y de McCann-Erickson en Bogotá.

En total, los inmuebles de oficinas cuentan con cerca de 55 mil metros cuadrados de área arrendable.

ii. Comercio

Los activos de uso comercial del Fondo son en su mayoría locales Stand Alone o anclas en Centros Comerciales reconocidos, arrendados a grandes superficies, los cuales se relacionan a continuación:

- Éxito Calle 80, Bogotá
- Éxito Centro Comercial Panorama, Barranquilla
- Éxito Centro Comercial Manila, Fusagasugá
- Éxito Centro Comercial Unicentro, Armenia
- Éxito Popayán
- Éxito Cúcuta

Como complemento, se tienen algunos locales arrendados a compañías de telefonía y entidades financieras. Son algo más de 70 mil metros cuadrados de área arrendable en este tipo de activos.

iii. Industrial

El Fondo es propietario de tres bodegas, dos de ellas ubicadas en la Zona Franca de Bogotá y la otra en el Parque Industrial San Diego, en Funza. Son cerca de 7.000 metros cuadrados de área arrendable, cuyo valor comercial ronda los 32 mil millones de pesos.

iv. Participaciones

El Fondo cuenta con una participación en el Edificio FIC9211 ubicado en la carrera 11 con calle 92 en la ciudad de Bogotá. Este inmueble entró en funcionamiento a finales del año 2020: son 11.899 metros cuadrados de área arrendable, de los cuales el FCP IGNEOUS es dueño del 20%. Este edificio se encuentra ocupado en su totalidad.

Adicionalmente, se tiene una participación en las etapas 1 y 2 del Complejo Empresarial Central Point, ubicado sobre la calle 26 con Avenida Boyacá, en la ciudad de Bogotá, el cual consiste en dos torres de 11 pisos de oficinas cada una y comercio en el primer piso. Entre las dos torres suman cerca de 47.000 metros cuadrados de área arrendable, de los cuales el FCP IGNEOUS tiene una participación del 25%.

Durante el período, se ha implementado una estrategia para fortalecer la diversificación y aprovechar oportunidades de inversión fuera de Colombia. En este sentido, se hizo una inversión en un proyecto de construcción de una bodega logística en Estados Unidos, a través del vehículo inmobiliario *Drake Real Estate Partners*. Esta iniciativa responde a la visión estratégica de mitigar riesgos al diversificar la cartera geográficamente y aprovechar las oportunidades de mercado presentadas en el ámbito internacional.

La decisión de expandir nuestras inversiones más allá de las fronteras nacionales busca, no sólo diversificar el riesgo inherente a las inversiones inmobiliarias, sino también capitalizar de manera efectiva las oportunidades identificadas en el mercado estadounidense.

Esta estrategia de inversión fuera de Colombia refleja nuestro compromiso continuo con la gestión prudente y estratégica de los recursos del fondo, con el objetivo de optimizar el rendimiento y ofrecer a nuestros inversionistas un portafolio diversificado y resiliente ante diferentes condiciones del mercado.

b. Valor del portafolio

Con corte a 31 de diciembre de 2.023, el total de los activos inmobiliarios administrados por el Fondo ascendió a 1,16 billones de pesos aproximadamente, presentando un incremento respecto a diciembre de 2.022 en cerca de 100 mil millones de pesos (9,14%), gracias a la adquisición de nuevos activos y al incremento por valorizaciones de los inmuebles según avalúos comerciales.



Figura 2 – Valor de Activos Bajo Administración

c. Gestión del Pasivo

En relación con la estructura financiera del Fondo, el saldo de obligaciones financieras ha alcanzado la cifra de 270 mil millones de pesos, representando así un 21,46% con respecto al valor total de los activos. Es importante destacar que la cartera del fondo se mantiene saludable, evidenciando un cumplimiento oportuno por parte de la mayoría de los arrendatarios en el pago del canon de arriendo. Esta buena gestión de los ingresos ha posibilitado el cumplimiento puntual de las cuotas asociadas a los créditos con entidades bancarias. De manera complementaria, en colaboración con el Comité de Inversiones, el gestor ha venido explorando nuevas alternativas

estratégicas con el objetivo de aliviar el flujo de caja derivado del servicio de la deuda. En la medida en que comiencen a disminuir las tasas, la estrategia será de sentarse a negociar con las diferentes entidades financieras para renegociar condiciones. Este enfoque proactivo demuestra nuestro compromiso continuo con la optimización de la gestión financiera del Fondo, asegurando así su estabilidad y crecimiento sostenible.

d. Composición del ingreso

Del total de los ingresos por concepto de arriendo y participaciones, el 45% corresponde a inmuebles de oficinas, el 40% fue generado por propiedades de uso comercial, el 11% por participaciones y el 4% por propiedades de uso Industrial. El total de ingresos por todos los conceptos durante 2.023 fue de alrededor de \$80 mil millones.

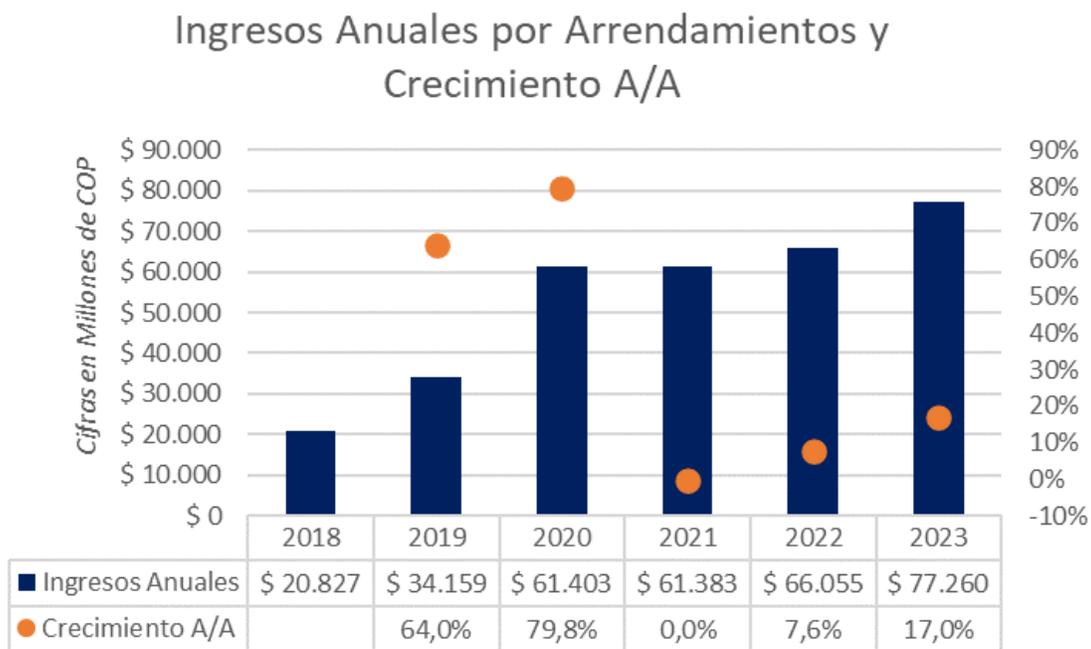


Figura 3 – Ingresos Anuales por Arrendamientos

Los ajustes anuales de los contratos de arrendamiento en nuestro portafolio están directamente vinculados al Índice de Precios al Consumidor (IPC), y en casos específicos, se aplican puntos adicionales al IPC. Esta estrategia brinda la ventaja de que buena parte del aumento que tuvieron los intereses sobre la deuda durante 2.023, fue compensada por el incremento en los ingresos generados.

Además, se continúa implementando una sólida gestión comercial con el objetivo de aumentar las colocaciones y reducir aún más los niveles de vacancia. Los inmuebles bajo nuestra

administración ostentan la calificación AAA y se encuentran arrendados a multinacionales y grandes empresas. Nuestra estrategia sigue siendo la de tener un foco en ofrecer espacios excelentes que se ajusten a las necesidades específicas de estas compañías. La firma de nuevos contratos a términos superiores a dos años busca proporcionar estabilidad a la cartera, al mismo tiempo que contribuye al crecimiento sostenible de los ingresos. Este enfoque proactivo fortalece nuestra posición en el mercado y respalda la rentabilidad a largo plazo del fondo.

Finalmente, al analizar la Figura 4, se destaca el crecimiento significativo de los ingresos, alcanzando un 17% entre el año 2.022 y 2.023. Este incremento se atribuye principalmente a varios factores. En primer lugar, se observa un aumento en los cánones de arrendamiento. En segundo lugar, la incorporación de un nuevo inmueble aportado por los inversionistas, el cual ha generado ingresos adicionales al fondo. Por último, la estrategia de arrendamiento de inmuebles que se encontraban vacantes ha tenido un impacto positivo en el flujo de ingresos, subrayando la eficacia de las iniciativas de gestión y ocupación de la cartera inmobiliaria del fondo.

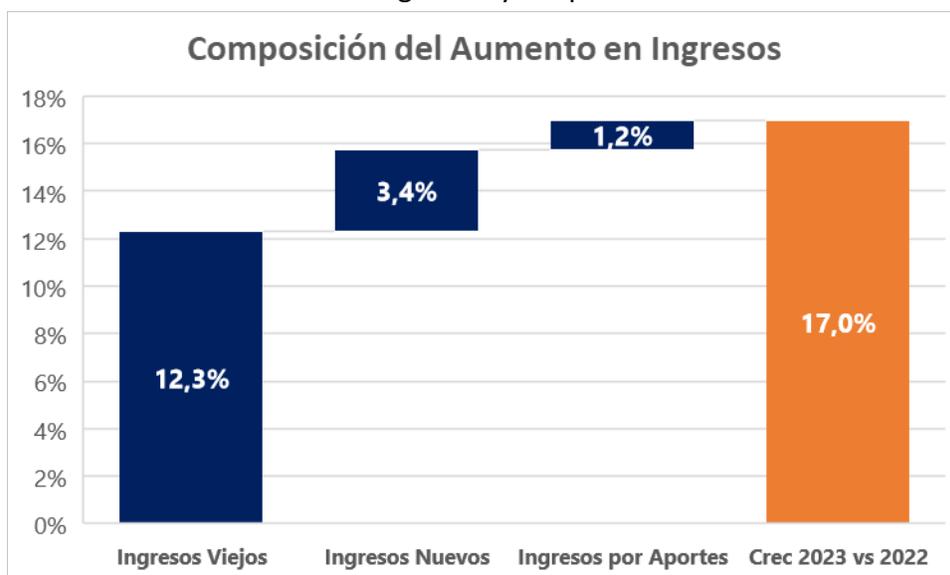


Figura 4 – Composición incremento de ingresos 2.022 vs 2.023

e. Indicadores financieros

Dentro de la gestión del FCP IGNEOUS, ha sido clave llevar a cabo el monitoreo de sus indicadores para evaluar la salud de sus estados financieros. A pesar del notable incremento en los ingresos por arrendamientos del Fondo, vale la pena destacar que el margen neto experimentó un impacto significativo. Este fenómeno se atribuye principalmente al aumento en las tasas de interés del Banco de la República, que generó un incremento directo en los gastos de intereses en obligaciones financieras, registrando un crecimiento superior al 60%, equivalente a \$16.000 millones en comparación con el año 2.022.

Adicionalmente, se incurrió en gastos no operativos ni recurrentes, detallados en el capítulo 6 de este informe, junto con comisiones en compraventa de inmuebles por un monto de \$6.000 millones. Cabe resaltar que los ingresos no operativos del año anterior se vieron favorecidos por una utilidad extraordinaria de cerca de \$68.000 millones derivada de la venta de inmuebles, una cifra excepcionalmente elevada y que no se replicó en el presente ejercicio.

A pesar de las afectaciones en los indicadores de rentabilidad, es importante destacar que, al considerar exclusivamente los rubros operacionales del Fondo, el EBITDA mostró un desempeño muy positivo, siendo el dato histórico más alto para el Fondo. Este resultado refuerza la solidez financiera y la eficacia de la gestión operativa; el buen manejo permitió al Fondo mantener un nivel de endeudamiento saludable, lo que contribuyó a mitigar con mayor solidez el impacto mencionado de los elevados niveles de tasas de interés en la economía.

El año 2.023 se caracterizó por ser un periodo desafiante, no solo para nuestro fondo, sino para el sector inmobiliario y la economía en su conjunto. Los resultados obtenidos subrayan la importancia de contar con un excelente equipo directivo al frente de la operación y entes de control competentes, así como un equipo de trabajo comprometido; para el Fondo ha sido factor determinante del éxito la habilidad para discernir el momento propicio entre ser agresivos y adoptar una postura más cautelosa.

| | dic-21 | dic-22 | dic-23 |
|-------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| Rentabilidad | | | |
| MARGEN NETO | 75,7% | 79,9% | 32,4% |
| ROA | 8,1% | 14,8% | 3,6% |
| ROE | 11,0% | 19,4% | 4,7% |
| Liquidez | | | |
| EBITDA | \$ 53.134.552.651 | \$ 52.886.916.032 | \$ 68.816.078.440 |
| MARGEN EBITDA | 52,4% | 23,6% | 49,1% |
| Endeudamiento | | | |
| EBITDA INTERESES | 4,10 | 2,01 | 1,63 |
| NIVEL DE ENDEUDAMIENTO | 25,9% | 24,9% | 22,7% |

Tabla 3 – Indicadores Financieros

f. Vacancia del portafolio

En el transcurso del año 2.023, se llevaron a cabo vencimientos de contratos que no representaron un obstáculo significativo para la dinámica operativa del fondo. A pesar de estos vencimientos, se logró colocar una mayor área de la que se desocupó, generando un impacto positivo que se tradujo en una reducción de la vacancia al cierre del año, la cual se situó en torno al 8%.

Es importante señalar que este cálculo abarca la totalidad del área arrendable, considerando tanto los inmuebles arrendados directamente como aquellos asociados a participaciones en derechos fiduciarios. En este cálculo se excluyen los activos en etapa de desarrollo, lo que brinda una visión precisa y actualizada de la ocupación efectiva de la cartera del fondo.

Una vez más, se demuestra que la gestión del Fondo fue muy positiva durante el año, reflejándose en la tasa de ocupación como consecuencia de la efectividad de las estrategias implementadas para mantener un equilibrio saludable en la cartera inmobiliaria y fortalecer la estabilidad financiera del fondo a lo largo del año.

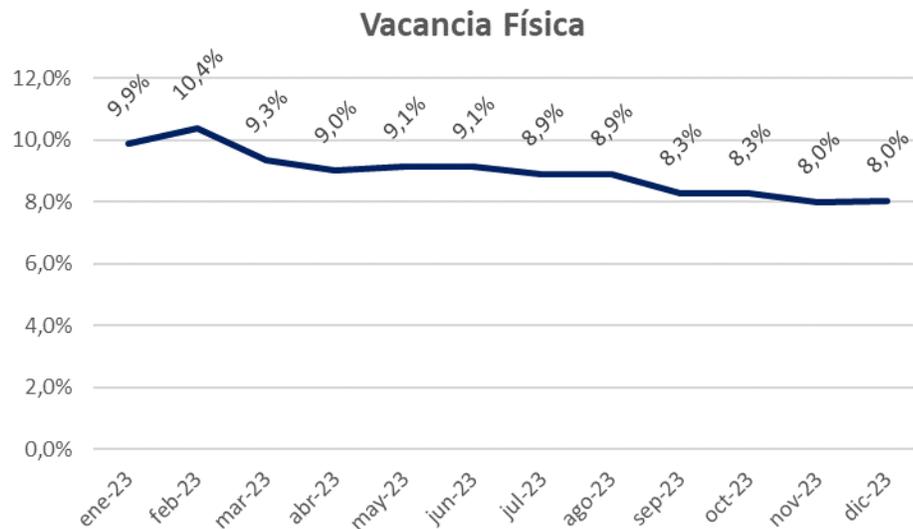


Figura 5 – Comportamiento de Vacancia Física en 2.023

g. Estrategia comercial

El hecho más relevante a nivel comercial y de mercadeo fue la actualización de la página web del Fondo, www.igneous.co, que facilita la visualización de la oferta de inmuebles disponibles para arriendo. A través de recorridos virtuales de 360°, videos en el portal y la disponibilidad de los planos de las oficinas, buscamos agilizar la gestión comercial en la colocación de activos, proporcionando a las inmobiliarias aliadas una herramienta efectiva para explorar las diversas áreas disponibles y satisfacer la demanda de distintos sectores.

Esta actualización se orienta a llegar directamente a las inmobiliarias, permitiéndoles conocer de manera detallada las áreas disponibles en el fondo, fortaleciendo nuestra presencia en el mercado y fomentando la colaboración con empresas del sector.

Cabe resaltar que se ha observado una reactivación en la búsqueda de nuevos espacios con áreas más espaciosas por parte de potenciales clientes. Grandes empresas y compañías han demostrado interés en espacios para expandir sus operaciones o realizar traslados estratégicos. La actualización de la página web no solo optimiza la visibilidad de nuestra oferta, sino que también contribuye a captar el interés de clientes en busca de soluciones inmobiliarias que se adapten a sus necesidades de crecimiento y desarrollo empresarial.

7.2. Gestión de riesgos

A continuación, se indican las actividades realizadas por el Gestor que permitieron identificar, medir, gestionar, administrar y controlar los riesgos de la actividad de gestión del portafolio del Fondo:

a. Inherentes a las inversiones

- i. **Macroeconómico:** Los efectos de la política monetaria restrictiva implementada a lo largo del año 2023 han ocasionado un aumento en la tasa de interés, generando un mayor costo financiero en las obligaciones bancarias actualmente gestionadas por el FCP IGNEOUS. Con el objetivo de mitigar los impactos en el flujo de caja, se ha buscado, con el respaldo del Gestor y del Comité de Inversiones, que las nuevas inversiones en el portafolio tengan un canon de arrendamientos más rentable. Estrategias de medición y proyección se han implementado para maximizar los beneficios de dichas inversiones en un contexto de tasas de interés elevadas y costos financieros crecientes.

Ante el incremento en el costo financiero y las altas tasas de interés, se ha optado por realizar inversiones en el mercado financiero, centrándose en títulos a tasa fija a largo plazo con rendimientos superiores a los estándares del mercado. Esta estrategia busca optimizar la rentabilidad y contrarrestar los efectos negativos de las condiciones macroeconómicas desafiantes.

En el contexto internacional, se identifican factores que influyen directamente en la economía local, como las guerras de Rusia-Ucrania e Israel-Palestina. Estos

conflictos han impactado en los costos de importación de insumos para procesos agrícolas y tecnológicos, provocando inflación en el país debido a los altos costos de los productos y su escasez. Este escenario ha llevado a la implementación de una política monetaria que incrementa las tasas de interés. La crisis a nivel global, los altos precios en los mercados extranjeros, la devaluación del peso frente al dólar y el euro han contribuido a una alta inflación en el mercado nacional, afectando particularmente a los productos importados. Todo ello, sumado a la escasez y al alza de precios de los materiales de construcción, ha creado un entorno desafiante que se espera que no tenga un impacto tan acentuado en la rentabilidad y valor del Fondo en los resultados proyectados para el año 2024.

Se espera que durante el 2.024 las condiciones locales de mercado no tengan un impacto significativo sobre la rentabilidad y valor del Fondo.

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

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

Frente a la situación política actual de Colombia, el fondo continúa trabajando en adaptarse a las nuevas condiciones, identificando oportunidades de negocio y desarrollo de proyectos que permitan ejecutar la actividad de la mejor forma posible. Con la política de tener clientes AAA, el fondo busca incrementar su colocación de área rentable con grandes empresas o clientes multinacionales que quieran instalarse en el país, constituyendo contratos a mediano-largo plazo.

- iii. **Sarlaft:** los contratos de arriendo aportados por los inversionistas, así como los contratos cerrados por el Fondo, han sido realizados con clientes institucionales en su mayoría multinacionales. El Gestor realiza la verificación de clientes y

proveedores en listas restrictivas de acceso público (OFAC- Lista Clinton), dejando registro de la consulta y realizando monitoreo anual sobre los contratos vigentes.

- iv. **De liquidez:** el Gestor vela por la existencia de un flotante de recursos líquidos disponibles para el cumplimiento de las obligaciones recurrentes y no recurrentes. Asimismo, el Gestor proyecta el flujo de caja del Fondo bajo escenarios conservadores lo que le permite anticiparse a sus compromisos futuros.
- v. **Cambiario:** dado que el fondo no tiene activos ni pasivos denominados en divisas, el riesgo derivado de este componente es menor en el Fondo.

Sin embargo, se debe tener en cuenta que la revaluación en la tasa de cambio, predominante durante el año 2.023, ha de traducirse en un mayor apetito para las empresas extranjeras que ven a Colombia como una oportunidad de inversión.

b. **Inherentes a los inmuebles y proyectos**

- i. **De concentración:** si bien la mayoría de los inmuebles están ubicados en Bogotá, lo que podría materializarse en un riesgo de concentración en esta plaza, al interior de la ciudad existe diversificación por sectores sobre los cuales el Fondo tiene inversiones en distintas ubicaciones como son: Salitre, centro financiero Calle 72, Chicó y Santa Bárbara. Asimismo, este riesgo se minimiza teniendo en cuenta el número de clientes y los sectores económicos a los cuales pertenecen.
- ii. **De desvalorización:** la mitigación de este riesgo se hace al momento de la adquisición del inmueble y precisamente no concentrándose para que en caso de materializarse alguna desvalorización sea compensada por el valor de los demás activos.
- iii. **Vacancia o imposibilidad de venta:** teniendo en cuenta los bajos niveles de vacancia de los activos del Fondo, el Gestor ha realizado esfuerzos por mantener estables los contratos vigentes, alargando la vida media de los contratos de arriendo y propendiendo por renovaciones a su vencimiento superiores a 1 año. Prueba de ello es el indicador de duración de los contratos de arriendo el cual es superior a 5 años.

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

- iv. **Deterioro de los activos:** la mano de reconocidos corredores de seguros, el Gestor ha contratado a nombre del Fondo las pólizas que garantizan la mitigación de este riesgo, bien sea a través de las copropiedades en las cuales tiene inmuebles, o a nombre propio. La totalidad del portafolio cuenta con pólizas que garantizan su reposición.
- v. **Contraparte:** el perfil corporativo de los clientes con los cuales el Fondo, a través del Gestor, cierra los contratos de arriendo mitiga el riesgo de contraparte. Asimismo, en algunos casos se evalúa la situación financiera de un posible cliente y su capacidad de pago. Finalmente se complementa con la adquisición de una póliza que cubre la renta que se deja de percibir para algunos activos hasta por 1 año.
- vi. **Constructivos:** para la adquisición de nuevos proyectos en construcción se hace indispensable la exigencia por parte de Gestor de un interventor, así como de las respectivas pólizas contratadas por el constructor. De otra forma no se realiza inversión.
- vii. **Regulatorio:** Para mitigar este riesgo, el Gestor, en la evaluación de una nueva inversión tiene en consideración el marco normativo aplicable y los cambios potenciales, así como la posibilidad y conveniencia de suscribir acuerdos de estabilidad jurídica.

c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos

- i. **De mercado y de crédito:** el Gestor procura mantener los recursos líquidos en productos financieros denominados *a la vista* (cuentas corrientes, de ahorros, fondos de inversión colectiva, entre otros) en entidades financieras cuya calificación crediticia sea mínimo AA+.

El Gestor continuará monitoreando el desempeño del portafolio del Fondo de la mano con la experiencia y solidez de la Sociedad Administradora, implementando estrategias y ofreciendo alternativas a los arrendatarios para minimizar cualquier afectación en los ingresos. La actual

solidez financiera del Fondo seguirá siendo la principal herramienta para fortalecer su estabilidad.

A handwritten signature in dark blue ink, appearing to read "Rocío Londoño Londoño".

ROCÍO LONDOÑO LONDOÑO

Representante Legal

Fiduciaria de Occidente S.A.

Fernando
Sociedad Administradora

A handwritten signature in black ink, appearing to read "Fernando Jaramillo Mutis".

FERNANDO JARAMILLO MUTIS

Representante Legal

Kentauros S.A.S.

Gestor Profesional