



Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

Compartimento Inmuebles I

Informe Periódico de Fin de Ejercicio
31 de diciembre 2024



Fiduoccidente
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

VERIFIED BY OCCIDENTE

Contenido

1. Aspectos Generales de la Operación	4
Información Básica del Emisor	4
1.1. Descripción del Objeto del Negocio Emisor (Fondo)	5
1.1.1. Políticas de Inversión.....	5
1.1.2. Descripción de Activos	6
1.1.2.1. Efectivo (Cuentas de Ahorro)	6
1.1.2.2. Efectivo (Cuentas de Compensación).....	7
1.1.2.3. CDT	7
1.1.2.4. Fondos de Inversión Colectiva.....	9
1.1.2.5. Participación en Emisores Extranjeros	9
1.1.2.6. Derechos Fiduciarios	11
1.1.2.7. Cuentas de Cobro y Anticipos	14
1.1.2.8. Bienes Inmuebles	14
1.2. Litigios, procesos judiciales y administrativos en los que sea parte el emisor y que tengan la capacidad de afectar materialmente su operación, situación financiera y/o los cambios a su situación financiera	20
1.3. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos.....	20
2. Desempeño Bursátil y Financiero.....	28
2.1. Comportamiento y desempeño de los valores en los sistemas de negociación en que se encuentren inscritos.....	28
2.2. Participación en el capital del Emisor	28
2.3. Información Financiera del ejercicio reportado.....	28
2.4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados del Emisor	30
2.4.1. Variaciones materiales del resultado de la operación	30
4.1.1. Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia del emisor	36
4.1.2. Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente las operaciones, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera, así como los supuestos utilizados para elaborar estos análisis	38
4.1.3. Operaciones efectuadas por fuera de balance que puedan impactar materialmente las operaciones del emisor, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera .	39
4.2. Análisis cualitativo y cuantitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones en el mercado	40

4.3. Operaciones materiales con partes relacionadas al emisor	40
4.4. Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.....	41
3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor	41
3.1. Análisis del Gobierno Corporativo	41
3.1.1. Descripción de la estructura de la administración del emisor	41
3.1.2. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales implementados por el emisor.....	48
4. Anexos	48
5. Glosario	48

1. Aspectos Generales de la Operación

Información Básica del Emisor

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

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

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

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-.

Emisión en circulación:

- a. **Clase de Valor:** Unidades de participación
- a. **Sistema de Negociación:** Las unidades de participación son negociadas en la Bolsa de Valores de Colombia.
- b. **Monto de la Emisión Inicial:** 1,309,800 unidades.
- c. **Monto en Circulación a la fecha:** 22,763,052.81 unidades.

1.1. Descripción del Objeto del Negocio Emisor (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.

1.1.1. Políticas de Inversión

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

- (a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies; Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto; Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales; Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles; Usos hoteleros Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros; Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos; Uso mixto: locales, oficina, hoteles.
- (b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.
- (c) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.
- (d) Participaciones en otros Fondos de Capital Privado inmobiliarios en Colombia y en Exterior.
- (e) Fondos de Inversión en el Exterior.
- (f) Proyectos Inmobiliarios, ubicados en Colombia o en el exterior, consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.
- (g) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras (inversiones en el exterior) cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o

socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cuente con la aprobación del comité de inversiones en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

- (h) Contratos de arriendo inmobiliarios. La definición de las condiciones financieras para registrar este tipo de contratos estará a cargo del comité de inversiones.

1.1.2. Descripción de Activos

A 31 de diciembre 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:

ACTIVO	VALOR	% PARTICIPACIÓN
EFFECTIVO	\$ 27,434.65	2.07%
CDT	55,845.59	4.21%
FIC (Fondos de Inversión Colectiva)	16,486.87	1.24%
EMISORES EXTRANJEROS	17,532.69	1.32%
DERECHOS FIDUCIARIOS	178,055.79	13.43%
CUENTAS POR COBRAR (Cobro de Arrendamientos)	6,207.86	0.47%
INMUEBLES	1,023,789.79	77.25%
Total	\$ 1,325,353.24	100.00%

(Cifras expresadas en millones de pesos)

1.1.2.1. Efectivo (Cuentas de Ahorro)

A continuación, presentamos un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadores de riesgo independientes de las cuentas de ahorro en las que invierte el Compartimento, al igual se presentan los saldos a 31 de diciembre y 31 de diciembre de 2023

Entidad Financiera	Calidad crediticia	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 8,604.27	\$ 9,594.22
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	18,830.22	13,039.21
Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A.	AAA	0.00	11,858.05
Banco de Bogotá S.A.	AAA	0.16	0.00
Total		\$ 27,434.65	\$ 34,491.48

(Cifras expresadas en millones de pesos)

A 31 de diciembre de 2024 no existen restricciones sobre el efectivo. La variación frente al año anterior se debe principalmente a los pagos de gastos asociados al fondo, así como pago de nuevas inversiones e ingreso de recursos por concepto de arrendamiento y rendimientos de inversiones a corto plazo.

1.1.2.2. Efectivo (Cuentas de Compensación)

A continuación, presentamos un detalle de la cuenta de compensación del fondo de capital, teniendo en cuenta que la misma es necesaria por manejar ingresos y/o egresos por concepto de operaciones sujetas al requisito de canalización por conducto del mercado cambiario.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 1.93	\$ 0.00

La respectiva cuenta se encuentra activa y vigente a la fecha.

1.1.2.3. CDT

A continuación, presentamos un detalle por emisor de las inversiones que tiene el compartimento a 31 de diciembre de 2024.

Emisor	Calidad crediticia	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
BANCO DAVIVIENDA S.A.	AAA	5,568.50	5,736.30
BANCO BBVA S.A.	AAA	34,388.23	32,263.00
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	AAA	5,321.30	5,414.85
BANCOLOMBIA S.A.	AAA	5,359.60	0.00
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	AAA	5,207.96	0.00
Total		55,845.59	43,414.15

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Los respectivos títulos contienen las siguientes características:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

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

Periodicidad de Pago de intereses: Trimestral

BANCO BBVA S.A.

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

BANCO BBVA S.A.

Tasa Facial: 9.5989% TV
TIR Compra: 10.03% E.A
Valor de Compra: \$ 2.500.000.000,00
Fecha de Adquisición: 18 de diciembre de 2024
Fecha de Vencimiento: 13 de noviembre de 2026
Periodicidad de Pago de intereses: Trimestral

BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

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

BANCO DE BOGOTA S.A.

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

BANCO DE BOGOTA S.A.

Tasa Facial: 10.48% T.V
TIR Compra: 9.54% E.A
Valor de Compra: \$ 3.000.000.000,00
Fecha de Adquisición: 11 de octubre de 2024
Fecha de Vencimiento: 20 de junio de 2026
Periodicidad de Pago de intereses: Trimestral

BANCOLOMBIA S.A.

Tasa Facial:	IPC + 6.55%TV
TIR Compra:	11.426% o IPC + 5%
Valor de Compra:	\$ 5.000.000.000,00
Fecha de Adquisición:	12 de septiembre de 2024
Fecha de Vencimiento:	7 de julio de 2025
Periodicidad de Pago de intereses:	Trimestral

1.1.2.4. Fondos de Inversión Colectiva

Administrador	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Credicorp Capital Colombia S.A.	\$ 5,654.52	\$ 13,422.73
Corredores Davivienda S.A.	7,194.14	1,780.99
Fiduciaria de Occidente S.A.	308.59	228.72
Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A.	3,329.61	0.00
Total	\$ 16,486.87	\$ 15,432.44

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La variación en los saldos del FIC Capital Alta Liquidez administrado por Credicorp Capital corresponde a la adquisición de nuevas inversiones de los recursos de este, tanto en CDT como nuevos FIC.

La variación en los saldos del FIC administrado por Corredores Davivienda S.A. corresponde a los rendimientos generados en el mismo, así como el abono en este FIC de los intereses trimestrales generados en el CDT constituido con Banco Davivienda y Banco BBVA S.A, igualmente, a las nuevas inversiones solicitadas a instrucción del Gestor Profesional.

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

Durante el año 2024, ha sido constituida nueva Inversión en FIC con la sociedad Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A. a solicitud del Gestor Profesional y el comité de inversiones, así mismo, su incremento desde la constitución corresponde a los rendimientos generados por este.

1.1.2.5. Participación en Emisores Extranjeros

Emisor	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC - DRAKE	15,081.79	\$ 15,041.18
DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND V OFFSHORE, LP	2,450.91	0.00
Total	\$ 17,532.69	\$ 15,041.18

(Cifras expresadas en millones de pesos)

DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC - DRAKE

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 (Estados Unidos).

Durante el cuarto trimestre de 2024, fue realizada valoración de la inversión conforme a los soportes e informes allegados, arrojando una pérdida en la inversión por USD \$ 20,960 equivalente a \$ 28,2 millones de pesos, quedando así la inversión en USD \$ 3,621.764 equivalente a \$ 15,081.79 millones de pesos utilizando una TRM \$4,164.21¹. La pérdida corresponde a los gastos para el desarrollo del objeto de la sociedad DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC.

DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND V OFFSHORE, LP

Durante el segundo trimestre de 2024, fue suscrito compromiso de inversión para la sociedad DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND V OFFSHORE, LP por valor total de USD \$ 1,500,000, esta sociedad está constituida bajo las leyes de Delaware (Estados Unidos). Dicho Fondo tiene como objeto adquirir, gestionar, supervisar, renovar, reposicionar, desarrollar, re-urbanizar, mantener con fines de inversión y, de otro modo, negociar y enajenar dichas inversiones de origen inmobiliario.

Durante el trimestre fue realizado el pago del llamado de capital No. 1 por valor de USD \$504,348.93 equivalente a \$ 2,029.40 millones de pesos, pago realizado a una TRM de \$ 4,023.80 pesos. Durante el cuarto trimestre fue realizado el pago del llamado de capital No. 2 por valor de USD \$12,527.78 equivalente a \$ 54,3 millones de pesos, pago realizado a una TRM de \$ 4,335 pesos y el llamado No. 3 por valor de USD \$95,876.98 equivalente a \$ 417.92 millones de pesos, pago realizado a una TRM de \$ 4,359 pesos.

Durante el cuarto trimestre de 2024, fue realizada valoración de la inversión conforme a los soportes e informes allegados, arrojando una pérdida en la inversión por USD \$ 50,489.93 equivalente a \$ 220,0 millones de pesos, quedando así la inversión en USD \$ 562,263.78 equivalente a \$ 2,450.91 millones de pesos utilizando una TRM \$4,359.00. La pérdida corresponde a los gastos para el desarrollo del objeto de la sociedad DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND V OFFSHORE, LP.

¹ Tasa Representativa de Mercado 30 de septiembre 2024.

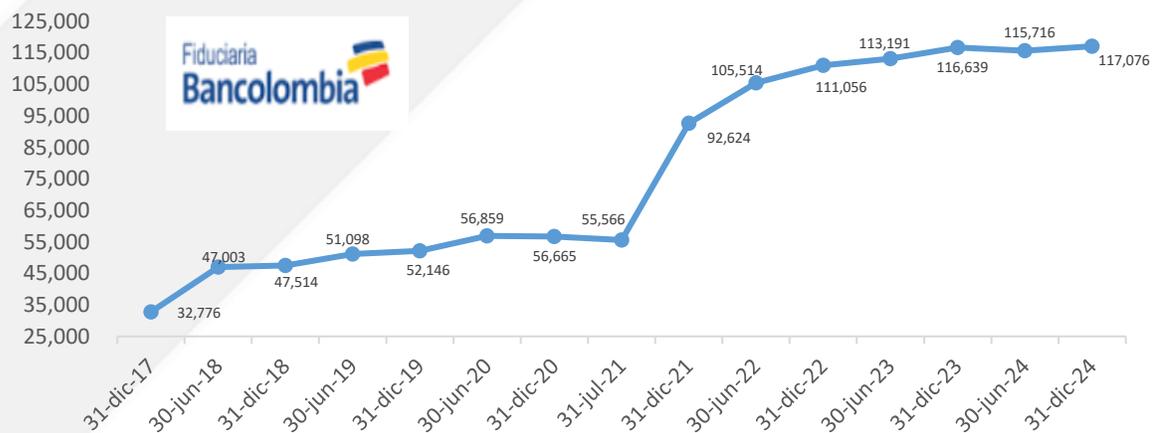
1.1.2.6. Derechos Fiduciarios

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación del Compartimento	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Fideicomiso Central Point	25.00%	\$ 117,075.55	\$ 116,639.04
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,432.23	20,197.38
P.A. FIC 92-11	20.00%	34,420.64	34,536.52
Fideicomiso FTP Igneous	100.00%	3,571.27	599.48
Fideicomiso Constellation II	2.86%	999.99	0.00
Fideicomiso Galaxy II	24.10%	1,556.11	3,700.21
Total		\$ 178,055.79	\$ 175,672.62

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

En el siguiente gráfico mostramos el desempeño histórico del valor de Fideicomiso Central Point hasta el 31 de diciembre de 2024.

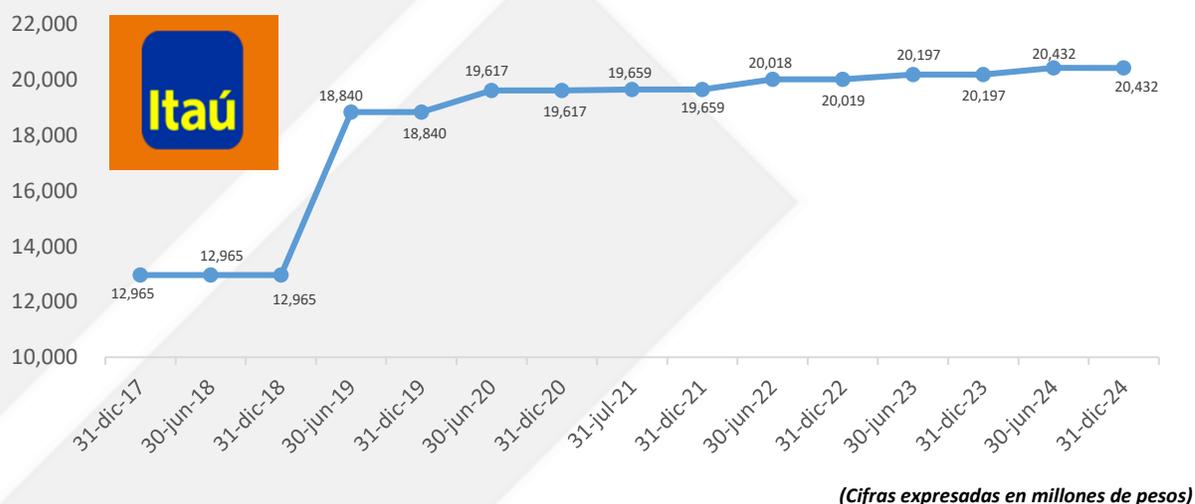


(Cifras expresadas en millones de pesos)

Para el cierre del mes de diciembre de 2024 registramos un incremento en el valor de este fideicomiso en \$305.20 millones producto del registro de la valorización sobre el inmueble administrado. Lo anterior, conforme a estados financieros aportados al 30 de noviembre de 2024 entregados por el administrador.

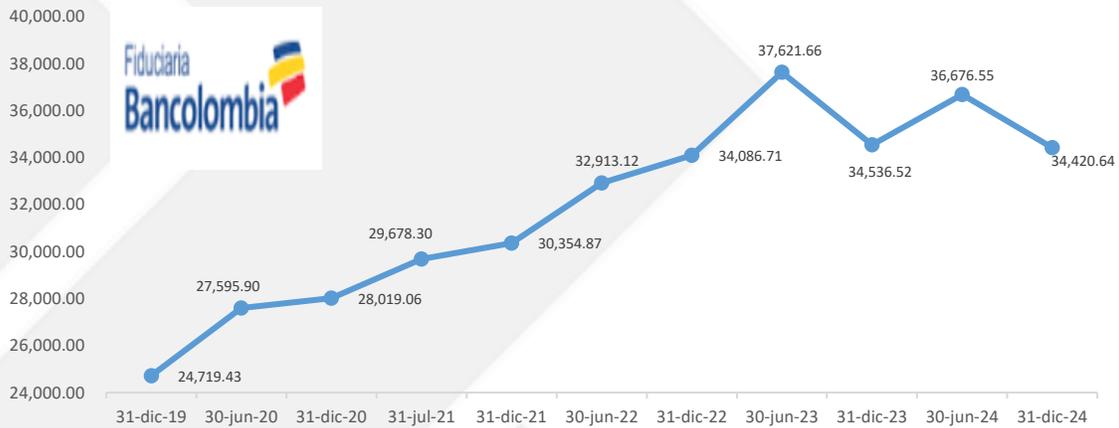
Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. En este fideicomiso se tiene como activo subyacente las oficinas 501, 502B, 503A y 503B del Edificio Citibank, en la Ciudad de Bogotá. Para el cierre del mes de diciembre de 2024 se presentó valorización sobre el inmueble administrado por \$ 0.01 millones de pesos. Lo anterior, conforme a estados financieros aportados al 30 de noviembre de 2024 entregados por el administrador.

En el siguiente gráfico mostramos la evolución del valor histórico del valor de Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous hasta el 31 de diciembre de 2024.



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

P.A. FIC 92-11. Luego de cumplir con los aportes establecidos en el acuerdo de entendimiento firmado con Fiduciaria Bancolombia S.A., se realizó cesión de posición contractual en calidad de fideicomitente con un derecho equivalente al 20% mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.6911 denominado P.A. FIC 9211. El valor inicial fue de \$24,719.43 millones de pesos. Durante el cuarto trimestre del 2024 fueron recibidas utilidades por valor de \$1,495.91, se realizó pago de comisión fiduciaria por \$3.82, adicionalmente, se presentó una valorización durante este mismo periodo por \$ 872.86 millones de pesos conforme a estados financieros aportados al 30 de noviembre de 2024 entregados por el administrador.

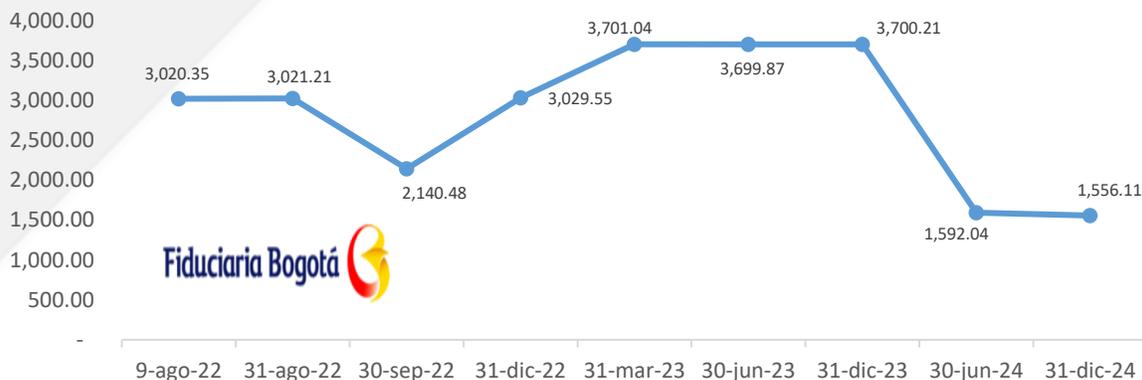


(Cifras expresadas en millones de pesos)

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 cuarto trimestre de 2024 presentó una valoración producto de los rendimientos de la cuenta de ahorros del Patrimonio Autónomo por \$ 2.9 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 cuarto trimestre de 2024 fueron recibidos por concepto de restitución de aportes un valor de \$ 17.8, adicionalmente se presenta una pérdida en valoración por valor de \$1,29 millones conforme estado financiero entregado por sociedad administradora al 30 de noviembre de 2024.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

Fideicomiso Constalletion II. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración con Fiduciaria Bogotá S.A. el 29 de noviembre de 2024, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 2.8571 %, de acuerdo con lo estipulado en el contrato. Para el cuarto trimestre de 2024 fue realizado el primer aporte al contrato conforme instrucción del gestor profesional y del comité de inversiones por \$ 999.9.

1.1.2.7. Cuentas de Cobro y Anticipos

A 31 de diciembre de 2024 registramos las siguientes cuentas por cobrar:

Cuentas por Cobrar	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Canon de Arrendamiento	\$ 5,700.03	\$ 6,430.57
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	264.29	252.75
Anticipo de Contratos	153.85	103.29
Diversos	89.69	736.17
TOTAL	\$ 6,207.86	\$ 7.522.78

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

Hay un incremento en la cuenta Anticipo de Contratos correspondientes a los solicitados para mejoras de los inmuebles.

1.1.2.8. Bienes Inmuebles

Durante la vida del compartimento Inmuebles I hemos administrado 91 inmuebles. A 31 de diciembre de 2024 el grupo de Bienes Inmuebles administrados en el portafolio del compartimento está compuesto por noventa (90) inmuebles y uno (1) vendido², de los cuales están 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%

² El inmueble ubicado en la casilla 28 (Bodega 134 A y 134 B Carrera 106 N° 15 A – 25) del cuadro fue vendido.

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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%
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 Of 201, 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	Bodega 134 A y 134 B Carrera 106 N° 15 A - 25	Bogotá	Vendido
29	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Oficina 602	Bogotá	Deuda 100%
30	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 Oficina 1803	Bogotá	Deuda 100%
31	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 Oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
32	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105	Bogotá	Deuda 100%
33	Edificio Carrera 7a Oficina 1001	Bogotá	Deuda 100%
34	Éxito Calle 80	Bogotá	Aporte 90% Deuda 10%
35	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903	Bogotá	Deuda 100%
36	Lote El Jardín	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
37	Lote Las Pilas	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
38	Casa Avenida Norte con Calle 100	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
39	Casa Avenida 9 con 78	Bogotá	Aporte 56%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
			Deuda 44%
40	Éxito Fusagasugá	Fusagasugá	Deuda 100%
41	Éxito Popayán	Popayán	Deuda 100%
42	Éxito Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
43	Éxito Barranquilla	Barranquilla	Deuda 100%
44	Edificio 100 Street Oficinas 301 y 302	Bogotá	Aporte 35% Deuda 65%
45	Edificio 100 Street Oficinas 701 y 702	Bogotá	Aporte 31% Deuda 69%
46	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102	Bogotá	Aporte 34% Deuda 66%
47	Edificio Avenida Chile Oficina 1501	Bogotá	Aporte 25% Deuda 75%
48	Corona Inmueble Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
49	Edificio Mcann Erickson	Bogotá	Deuda 100%
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302	Bogotá	Deuda 100%
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102	Bogotá	Deuda 100%
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101	Bogotá	Deuda 100%
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301	Bogotá	Deuda 100%
55	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
56	Edificio Citibank Oficinas 407 y 901	Bogotá	Aporte 2% Deuda 98%
57	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
58	Edificio Chico 100	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
59	Edificio Avenida Chile Oficina 407	Bogotá	Aporte 8% Deuda 92%
60	Edificio Andino Oficina 601	Bogotá	Aporte 12% Deuda 88%
61	Éxito Armenia	Bogotá	Deuda 100%
62	Edificio Avenida Chile Oficina 1502	Bogotá	Deuda 100%
63	Edificio Avenida Chile Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
64	Edificio Torre Samsung Oficina 1802	Bogotá	Deuda 100%
65	Casa Pepe Sierra	Bogotá	Deuda 100%
66	Edificio WTC Oficina Itaú	Bogotá	Deuda 100%
67	Complejo Portoazul Local 219	Barranquilla	Deuda 100%
68	Edificio Torre Samsung Oficina 608	Bogotá	Deuda 100%
69	Edificio Av. Chile oficina 901 Torre B	Bogotá	Deuda 100%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
70	Oficina 702 Edificio Proksol	Bogotá	Deuda 100%
71	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile	Bogotá	Deuda 100%
72	Edificio Colón	Bogotá	Aporte 1.52% Deuda 98.48%
73	Oficina 901 Edificio Ahorramas	Bogotá	Aporte 100%
74	Oficina 603 Edificio Citibank – 78.903%	Bogotá	Aporte 100%
75	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank	Bogotá	Aporte 100%
76	Bodega 109 Zona Franca	Bogotá	Deuda 100%
77	Lote 113 Zona Franca	Bogotá	Compra 100%
78	Piso 11 Torres unidas II	Bogotá	Aporte 100%
79	Piso 4 Edificio Torre Samsung	Bogotá	Aporte 100%
80	Oficina 1501 Edificio Avenida Chile	Bogotá	Aporte 100%
81	Oficina 1001 Edificio Torre Proksol	Bogotá	Aporte 37.54% Deuda 62.46%
82	Oficina 401 Edificio Citibank	Bogotá	Aporte 100%
83	Oficina 401 Edificio Avenida Chile	Bogotá	Aporte 54.76% Deuda 45.24%
84	Casa Calle 100 con Av. 19	Bogotá	Deuda 100%
85	Oficina 1804 - 1805 Edificio Torre Samsung	Bogotá	Compra 100%
86	Local 1-91 Centro Comercial Milenio	Bogotá	Aporte 100%
87	Edificio Chestal	Bogotá	Compra 100%
88	Casa 98 No. 17 – 31	Bogotá	Deuda 100%
89	Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte	Bogotá	Deuda 100%
90	Local 106 CC Oviedo Medellín	Medellín	Aporte 45.73% Deuda 54.27%
91	Oficina 1101 Torre B Edificio Avenida Chile	Bogotá	Deuda 100%

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 31 de diciembre de 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2024 = (1+4)
1	18,158.5	0.0	-599.1	948.5	349.4	0.0	18,507.9

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 31 de diciembre de 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2024 = (1+4)
2	28,294.8	0.0	-1,292.0	1,480.2	188.2	0.0	28,483.0
3	46,364.6	0.0	-2,073.5	2,455.4	381.9	0.0	46,746.5
4	5,971.7	0.0	-371.1	311.4	-59.6	0.0	5,912.1
5	11,080.4	0.0	-693.2	577.8	-115.4	0.0	10,965.0
6	5,714.4	0.0	-188.5	298.5	110.0	0.0	5,824.4
7	7,000.6	0.0	-490.7	352.2	-138.5	0.0	6,862.1
8	16,288.8	0.0	-899.6	859.8	-39.7	0.0	16,249.1
9	12,020.5	0.0	-663.8	634.5	-29.3	0.0	11,991.2
10	11,294.3	0.0	-293.7	591.2	297.5	0.0	11,591.8
11	14,929.3	0.0	-825.7	788.1	-37.6	0.0	14,891.8
12	7,939.6	0.0	-483.0	419.1	-63.8	0.0	7,875.8
13	18,028.9	0.0	-1,096.7	951.7	-145.0	0.0	17,883.9
14	3,987.6	0.0	-102.4	210.5	108.1	0.0	4,095.7
15	15,238.5	0.0	-391.1	804.3	413.2	0.0	15,651.7
16	9,445.8	0.0	-218.2	498.6	280.4	0.0	9,726.2
17	7,048.9	0.0	-442.1	369.7	-72.4	0.0	6,976.5
18	7,651.0	0.0	-532.9	398.5	-134.4	0.0	7,516.6
19	2,926.8	0.0	-96.6	152.9	56.3	0.0	2,983.1
20	1,630.8	0.0	-53.8	85.2	31.4	0.0	1,662.2
21	1,847.9	0.0	-61.0	96.5	35.6	0.0	1,883.5
22	4,018.0	0.0	-132.6	209.9	77.3	0.0	4,095.3
23	5,686.1	0.0	-122.3	299.7	177.4	0.0	5,863.5
24	4,206.1	0.0	-238.4	220.8	-17.6	0.0	4,188.5
25	10,323.5	0.0	-382.8	543.1	160.3	0.0	10,483.8
26	9,269.7	0.0	-337.2	487.7	150.5	0.0	9,420.1
27	2,937.5	0.0	-36.4	155.2	118.8	0.0	3,056.3
28 ³	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29	3,357.3	0.0	-86.2	177.2	91.0	0.0	3,448.3
30	2,173.9	0.0	-55.2	114.7	59.5	0.0	2,233.4
31	1,492.9	0.0	-37.9	78.8	40.9	0.0	1,533.8
32	2,725.1	0.0	-69.0	143.8	74.8	0.0	2,799.9
33	14,000.3	0.0	-586.5	732.9	146.5	0.0	14,146.7
34	163,697.7	0.0	-2,610.8	8,659.9	6,049.1	0.0	169,746.8
35	12,941.2	0.0	-676.7	685.3	8.6	0.0	12,949.8
36	9,335.3	0.0	-461.3	492.9	31.6	0.0	9,366.9
37	15,852.9	0.0	-648.1	837.2	189.1	0.0	16,042.0

³ Corresponde a un inmueble vendido.

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 31 de diciembre de 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2024 = (1+4)
38	5,745.3	0.0	-115.1	302.8	187.7	0.0	5,933.0
39	2,276.6	0.0	34.5	120.4	154.9	0.0	2,431.5
40	18,676.8	0.0	-449.3	987.7	538.4	0.0	19,215.1
41	8,779.7	0.0	-211.7	464.3	252.6	0.0	9,032.2
42	10,748.4	0.0	-296.6	568.3	271.7	0.0	11,020.1
43	18,434.6	0.0	-468.9	974.8	505.9	0.0	18,940.5
44	9,397.6	0.0	-274.3	491.4	217.1	0.0	9,614.7
45	7,802.0	0.0	-227.8	408.0	180.2	0.0	7,982.2
46	3,599.7	0.0	-76.9	189.7	112.8	0.0	3,712.6
47	10,955.3	0.0	-549.8	580.1	30.3	0.0	10,985.7
48	2,963.1	0.0	-162.1	155.6	-6.6	0.0	2,956.5
49	17,455.3	0.0	-758.9	921.7	162.8	0.0	17,618.1
50	3,035.2	0.0	-82.2	158.8	76.7	0.0	3,111.8
51	1,005.4	0.0	-27.2	52.6	25.4	0.0	1,030.8
52	1,005.4	0.0	-27.2	52.6	25.4	0.0	1,030.8
53	4,815.3	0.0	-130.4	252.0	121.6	0.0	4,936.9
54	6,886.0	0.0	-186.4	360.3	173.9	0.0	7,059.9
55	4,797.3	0.0	-129.9	251.0	121.2	0.0	4,918.5
56	28,993.9	0.0	-1,140.1	1,511.7	371.6	0.0	29,365.5
57	19,704.5	0.0	-703.5	1,039.3	335.8	0.0	20,040.3
58	15,404.9	0.0	259.8	815.4	1,075.3	0.0	16,480.1
59	7,118.7	0.0	-429.8	375.8	-54.0	0.0	7,064.8
60	5,399.4	0.0	-295.6	283.5	-12.2	0.0	5,387.3
61	15,396.7	0.0	-170.6	814.7	644.1	0.0	16,040.8
62	8,540.5	0.0	-515.6	450.9	-64.7	0.0	8,475.8
63	10,655.0	0.0	-643.2	562.5	-80.8	0.0	10,574.2
64	1,799.1	0.0	-76.7	94.2	17.5	0.0	1,816.6
65	2,628.4	0.0	-193.6	131.9	-61.7	0.0	2,566.7
66	5,642.3	0.0	-206.7	290.0	83.4	0.0	5,725.7
67	966.2	0.0	-65.9	48.7	-17.2	0.0	949.0
68	1,795.9	0.0	-76.5	94.0	17.5	0.0	1,813.4
69	2,723.3	0.0	-136.7	144.2	7.5	0.0	2,730.8
70	1,534.0	0.0	-7.7	80.9	73.2	0.0	1,607.2
71	3,682.7	0.0	-192.6	195.0	2.4	0.0	3,685.2
72	44,262.1	0.0	-2,195.5	2,336.9	141.5	0.0	44,403.5
73	3,034.1	0.0	-129.8	160.2	30.4	0.0	3,064.5
74	9,225.0	0.0	-239.9	482.9	243.0	0.0	9,468.0
75	3,298.7	0.0	-76.7	174.1	97.4	0.0	3,396.1
76	6,436.7	0.0	-266.3	338.5	72.2	0.0	6,508.9
77	3,148.8	0.0	766.6	171.0	937.6	0.0	4,086.4
78	8,571.5	0.0	-311.4	449.3	137.9	0.0	8,709.4
79	16,053.9	0.0	-679.5	840.5	161.0	0.0	16,214.9

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 31 de diciembre de 2024	Saldo al 31 de diciembre de 2024 = (1+4)
80	8,502.0	0.0	-556.0	443.1	-112.9	0.0	8,389.1
81	6,025.4	0.0	-223.8	309.5	85.8	0.0	6,111.2
82	6,415.6	0.0	-338.3	333.2	-5.1	0.0	6,410.5
83	8,414.8	0.0	-550.3	438.6	-111.7	0.0	8,303.1
84	14,914.8	0.0	-656.0	763.1	107.1	0.0	15,021.9
85	2,121.9	0.0	-89.8	111.1	21.3	0.0	2,143.1
86	7,492.0	0.0	-482.2	390.6	-91.6	0.0	7,400.3
87	14,435.1	1,200.2	-597.8	783.0	185.2	0.0	15,820.5
88	18,198.0	0.0	-603.4	961.9	358.5	0.0	18,556.5
89	3,342.5	0.0	-125.7	175.2	49.4	0.0	3,392.0
90	0.0	19,807.7	-1,181.1	680.5	-500.6	0.0	19,307.2
91	0.0	17,567.0	0.0	6.1	6.1	0.0	17,573.1
Total	969,138.9	38,574.9	-35,621.9	51,697.8	16,076.0	0.0	1,023,789.7

A 31 de diciembre de 2024, 89 de los 90 inmuebles activos que tenemos registrados en el compartimento fueron actualizado mediante avalúo comercial, el inmueble restante fue adquirido en el mes de diciembre de 2024. Teniendo en cuenta que fue una transacción reciente no fue necesaria la actualización del inmueble. Para la vigencia 2025 su valor será actualizado mediante avalúo.

1.2. Litigios, procesos judiciales y administrativos en los que sea parte el emisor y que tengan la capacidad de afectar materialmente su operación, situación financiera y/o los cambios a su situación financiera

Durante el año 2024 la Sociedad Administradora no identificamos situaciones que hayan afectado el normal funcionamiento del Fondo.

De igual manera la Sociedad Administradora no ha sido notificada de procesos, quejas o reclamos en desarrollo de las actividades del Fondo por parte de cualquier persona natural o jurídica.

1.3. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos

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.

2. Desempeño Bursátil y Financiero

2.1. Comportamiento y desempeño de los valores en los sistemas de negociación en que se encuentren inscritos

El fondo tiene inscrito las unidades de participación en la Bolsa de Valores de Colombia.

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 Áreas Comerciales cediendo 2,425 unidades a 97 nuevos inversionistas.

Durante el tercer trimestre del 2024 uno de los inversionistas vinculados en la primera oferta de unidades cedió su participación de 25 unidades a otro inversionista vinculado, quedando así el fondo con un total de 99 inversionistas.

2.2. Participación en el capital del Emisor

La participación del emisor se encuentra distribuida de la siguiente manera:

- Personas jurídicas 99.99%.
- Personas naturales 0.01%

2.3. Información Financiera del ejercicio reportado

El Estado de Situación Financiera a 31 de diciembre de 2024 (con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2023). El Estado de Resultado Integral a 31 de diciembre de 2024 (con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2024), el Informe del Revisor Fiscal y sus respectivas Notas se anexan al presente Informe.

	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Activo			
Efectivo	6	27.434,6	34.491,5
Activos financieros de inversión	7		
Instrumentos representativos de deuda		55.845,5	43.920,7
Instrumentos de patrimonio		34.019,6	30.473,6
Derechos fiduciarios		178.055,8	175.672,6
Cuentas por cobrar	8	6.207,9	7.522,8
Propiedades de inversión	9		
Inmuebles		1.023.789,8	969.138,9
Total activo		\$ 1.325.353,2	\$ 1.261.220,1
Pasivo			
Pasivos financieros			
Obligaciones financieras	10	272.028,6	272.129,5
Cuentas por pagar	11	17.710,1	13.644,3
Otros pasivos	12	268,0	557,1
Total pasivo		\$ 290.006,7	\$ 286.330,9
Activos netos de los inversionistas	13		
Patrimonio especiales		1.035.346,5	974.889,2
Total activos netos de los inversionistas		\$ 1.035.346,5	\$ 974.889,2
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		\$ 1.325.353,2	\$ 1.261.220,1

	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
Ingresos de operaciones ordinarias generales	14		
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		3.031,6	3.414,5
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		4.918,5	6.784,1
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		4.559,8	9.484,0
Por venta de inversiones, neto		(1,2)	10.657,3
Valoración de operaciones de contado, neto		0,0	(11,1)
Cambios por reexpresión de moneda extranjera, neto		0,0	(6.582,8)
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		88.177,2	77.260,3
Valoración inmuebles		16.076,0	33.990,1
Diversos		839,5	1.059,1
Total ingresos de operaciones ordinarias generales		\$ 117.601,4	\$ 136.055,5
Gastos de operación	15		
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		(37.407,6)	(42.198,9)
Financieros por operaciones del mercado monetario y otros intereses		(0,3)	(0,7)
Servicios de administración e intermediación		(339,3)	(157,6)
Comisiones por servicios bancarios		(128,3)	(107,9)
Comisiones sociedad fiduciaria		(522,4)	(509,9)
Comisiones gestor profesional		(6.529,8)	(6.372,8)
Legales		(1.009,1)	(2.630,9)
Honorarios		(1.194,9)	(7.059,7)
Impuestos		(9.913,3)	(7.429,7)
Arriendos		(549,4)	(369,4)
Contribuciones, Afiliaciones y Transferencias		(173,6)	(161,3)
Seguros		(591,4)	(382,3)
Mantenimiento y reparaciones		(2.048,6)	(6.657,4)
Diversos		(5.793,4)	(16.605,0)
Total gastos de operación		\$ (66.201,4)	\$ (90.643,5)
Valoración de los activos netos de los inversionistas	16	\$ 51.400,0	\$ 45.412,0

2.4. Comentarios y Análisis de la Administración sobre los resultados del Emisor

La materialidad para los rubros del Estado de Situación Financiera (Balance) está definida como una variación representada en el 3% sobre el valor del patrimonio. El fondo determina la materialidad con base en el patrimonio, teniendo en cuenta que este es el elemento del Estados Financiero en el cual los usuarios centran su mayor atención pues representa los aportes de los inversionistas.

La materialidad para los rubros para el Estado de Resultado Integral (Estado de Resultados) está definida como una variación representada en el 3% sobre el valor del ingreso y gasto, ya que los usuarios centran su mayor atención en los aumentos y disminuciones de los ingresos y gastos.

Como referencia para el cierre de diciembre de 2024, la materialidad para este compartimento es de \$31.060 millones de pesos tomada para el Estado de Situación Financiera (Balance) mientras que para Estado de Resultado Integral (Estado de Resultados) la cuenta del Ingreso presenta una materialidad de \$3.528 millones y la del Gasto de \$1.986 millones.

Con base en el anterior cálculo, el Estado de Situación Financiera (Balance) y el Estado de Resultado Integral (Estado de Resultados) presentan materialidad.

2.4.1. Variaciones materiales del resultado de la operación

A continuación, presentamos un resumen del comportamiento de la rentabilidad efectiva anual con corte al 31 de diciembre 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 31 DE DICIEMBRE DE 2024	
Concepto	Porcentaje (%) E.A.
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 180 Días	2.78%
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	5.24%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	20.81%

Adicionalmente, la TIR⁴ de este Compartimento al 31 de diciembre de 2024 fue de 16.85%. 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 2016⁵ y el 31 de diciembre de 2024.

De igual manera presentamos el siguiente múltiplo de desempeño al 31 de diciembre de 2024:

⁴ Tasa Interna de Retorno.

⁵ Fecha en la que registramos el primer aporte.

A 31 de diciembre de 2024 el valor de la unidad fue de \$ 45,483.6395 presentando un desempeño positivo de 5.24% 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 e inversiones, 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) fue creciente durante el 2024, sin embargo, desde el 15 de septiembre al 15 de octubre no se presentó variación en el valor de la UVR. A diciembre de 2024 el IPC llegó a 5.20%. 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 diciembre de 2024	\$ 45,483.6395	\$ 1,035,346,487,731.48

*(Cifras en pesos colombianos)

En el siguiente gráfico indicamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 31 de diciembre de 2024. Los valores expresados en el gráfico son semestrales hasta el mes de diciembre de 2023. Para el año 2024 expresamos los valores de cierre de forma mensual los cuales presentaron el siguiente compartimento:



(Cifras en pesos colombianos)

⁶ Valor del fondo es el valor patrimonial al 31 de diciembre de 2024.

Al 31 de diciembre de 2024 el portafolio del compartimento administró un total de 96 activos distribuidos entre 90 inmuebles y 6 derechos fiduciarios, de los cuales fueron actualizados mediante avalúo 15 inmuebles durante el tercer trimestre de 2024, para un total de 89 avalúos en lo corrido del año. Durante el último trimestre de 2024 el compartimento adquirió un inmueble. El valor de ese inmueble no fue actualizado por avalúo por tratarse de una adquisición reciente para el fondo. De igual forma, el valor de cinco (5) de los derechos fiduciarios fue actualizado durante el tercer 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. El derecho fiduciario adicional fue registrado durante el mes de diciembre y no presentó valoración.

Ingresos de Operaciones Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos de operaciones ordinarias corresponden a:

Concepto	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses	3.031,6	3.414,5
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto (1)	4.918,5	6.784,1
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (2)	4.559,8	9.484,0
Por venta de inversiones, neto (3)	(1,2)	10.657,3
Valoración de operaciones de contado, neto	0,0	(11,1)
Cambios por reexpresión de moneda extranjera, neto (4)	0,0	(6.582,8)
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	88.177,2	77.260,3
Valoración inmuebles (5)	16.076,0	33.990,1
Diversos (6)	839,5	1.059,1
	\$ 117.601,4	136.055,5

- Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde a la rentabilidad obtenida en la constitución de las inversiones en los siguientes certificados de depósito a término fijo y Bono.

Inversión en Títulos de Deuda	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
CDT	\$	\$
Banco de Bogotá S.A.	209,2	0,0
BBVA Colombia S.A.	3.492,6	4.182,7
Banco Davivienda S.A.	743,2	1.767,5
Scotiabank Colpatría S. A.	524,7	813,6
Bancolombia S.A.	(72,0)	0,0
	\$ 4.897,7	\$ 3.571,2
BONOS		
Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A.	20,8	20,3
	\$ 4.918,5	\$ 6.784,1

- Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 obedece a la valoración de la inversión en derechos fiduciarios, a los rendimientos obtenidos en los Fondos de inversión colectiva y a la actualización de las inversiones Drep Fair Lawn y Drake Real Estate Partners, de acuerdo con lo revelado en la nota 7 - Activos financieros de inversión.

Fondos de Inversión	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Derechos Fiduciarios	\$ 3.084,6	\$ 7.971,0
FIC'S		
Occirenta	49,3	28,7
Fonval	51,7	1.647,6
Itau Money Market	1.025,8	0,0
Interés participación H	338,5	128,7
Multiescala Fondo de Valores Escalonado	20,0	0,0
Emisores Extranjeros		
Drep Fair Lawn	40,6	(292,0)
Drake Real Estate Partners	(50,7)	0,0
	<u>\$ 4.559,8</u>	<u>\$ 9.484,0</u>

- Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a pérdida en venta del CDT del Banco Davivienda S.A. Al 31 de diciembre de 2023, obedece a la utilidad por la venta del inmueble Bodega 134a y 134 B.
- Al 31 de diciembre de 2023 la diferencia en cambio corresponde a los pagos realizados a Scala Data Center Colombia S.A.S. en la venta de las bodegas 134a -134b y al anticipo por la compra del inmueble 301 Edificio Chestal.
- A continuación, se detalla la valorización de inmuebles:

Concepto	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Ingreso por Avalúo Comercial (a)	\$ (35.621,9)	(59.207,5)
Ingreso Unidad de Valor Real (b)	51.697,9	93.197,6
	<u>\$ 16.076,0</u>	<u>33.990,1</u>

(a) Los ingresos recibidos por concepto de avalúo comercial corresponde a la actualización del valor razonable de los inmuebles. Su determinación se realizó con un avalúo comercial con la metodología de Comparación de Mercado, Capitalización por Renta y Precio de Transacción Reciente.

(b) Los ingresos recibidos por la actualización de la Unidad de Valor Real - UVR de las propiedades de inversión, de acuerdo con la metodología de valoración definida.

- A continuación, se detallan los otros ingresos al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

Concepto	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Adecuación	\$ 121,7	421,4
Reintegro	3,4	36,0
Administración Edificio	699,3	588,0
Notas Crédito	15,1	13,7
	<u>\$ 839,5</u>	<u>1.059,1</u>

Gastos de Operaciones Ordinarias

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

Concepto	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	37.407,6	42.198,9
Financieros por operaciones del mercado monetario y otros intereses	0,3	0,7
Servicios de administración e intermediación	339,3	157,6
Comisiones por servicios bancarios	128,3	107,9
Comisiones sociedad fiduciaria	522,4	509,9
Comisiones gestor profesional	6.529,8	6.372,8
Legales (1)	1.009,1	2.630,9
Honorarios (2)	1.194,9	7.059,7
Impuestos (3)	9.913,3	7.429,7
Arriendos	549,4	369,4
Contribuciones, Afiliaciones y Transferencias	173,6	161,3
Seguros	591,4	382,3
Mantenimiento y reparaciones	2.048,6	6.657,4
Diversos (4)	5.793,4	16.605,0
	\$ 66.201,4	90.643,5

- 1) Al 31 de diciembre de 2024 el saldo obedece a la legalización de los pagos notariales, beneficencia y registro, principalmente por la compra de los apartamentos del Edificio Chestal y por el inmueble Oficina 1101 Torre B Edificio Av Chile. Para el 31 de diciembre de 2023 corresponde a los trámites y requisitos para la adquisición de los inmuebles principalmente los apartamentos del Edificio Chestal. Estos gastos no son necesarios para el inicio de operación de los inmuebles, por ende, no fueron capitalizados.
- 2) A continuación, se detallan los gastos por honorarios a 31 de diciembre de 2024 y 2023

Concepto	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Administrativos (i)	\$ 70,0	465,8
Corretaje (ii)	769,4	6.279,3
Contable (iii)	238,4	122,1
Jurídico (iv)	44,8	114,2
Valoración	72,3	78,3
	\$ 1.194,9	7.059,7

- i. Al 31 de diciembre de 2024 corresponde al servicio administrativo y atención al cliente para el Edificio Chestal, junto al diseño arquitectónico del Edificio Colon. Al 31 de diciembre de 2023, corresponde al pago por evaluación estructural de daños por construcción en la edificación calle 90, a honorarios por diseño arquitectónico del Edificio Colon y los servicios administrativos y de atención al cliente para el inmueble ubicado en la Calle 98 No17 31, inmueble 88 y Edificio Chestal, inmueble 87.
- ii. Al 31 de diciembre de 2024 corresponde al corretaje realizado a los inmuebles del Fondo, principalmente de, Oficinas Edificio Av. Chile, Edificio de la Bolsa de Valores de Colombia de la torre B, Edificio Colon y Edificio Torre Samsung.

Al 31 de diciembre de 2023 obedece por corretaje de los arrendamientos del local 102 del Edificio Central Point, oficina 201-A del Edificio de la Bolsa de Valores de Colombia de la torre B, inmuebles Decorceramicas,

Edificio los Venados, Oficinas 1804 y 1805 Edificio torre Samsung y a corretaje por intermediación en venta inmueble 28 - bodegas 134a y 134b.

- iii. Corresponde a la asesoría tributaria solicitada por el Fondo para las diferentes operaciones de inversión y financiación y a los honorarios por Revisoría Fiscal.
 - iv. Al 31 de diciembre corresponde a la redacción de contratos en lo relacionado a la adquisición, alquiler y de más conceptos legales sobre el manejo de los inmuebles, para el 31 de diciembre de 2023, corresponde a honorarios por asesoría jurídica en presentación de demanda impugnación de actas contra milenio plaza y en el proceso de compra y venta, junto al proceso determinación del contrato de arrendamiento.
3. Al 31 diciembre de 2024 obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de \$9.472,2. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$441,1.

Al 31 de diciembre de 2023 obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de \$6.425,4. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$688,6. Por último el Fondo canceló por la suma de los avalúos fiscales de los bienes raíces una sobretasa de \$315,7.

4. A continuación, se detalla los gastos diversos a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Concepto	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Administración Propiedad Horizontal (i)	\$ 3.757,6	2.466,3
Donación	240,5	100,0
Gastos de Administración (ii)	23,2	446,1
Mayor valor Unidad (iii)	0,0	13.000,9
Nota Crédito (iv)	1.103,7	82,5
Servicios Públicos	294,0	135,9
Vigilancia	374,4	373,3
	\$ 5.793,4	16.605,0

- i) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, obedece al incremento del cobro de administración y al pago de las cuotas extraordinarias acordadas en la asamblea de copropietarios.
- ii) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a los gastos en los que incurre el Fondo para mantener las operaciones diarias y el cumplimiento de parámetros; tales como la actualización de su página web, medición y verificación del impacto ambiental y el desarrollo e implementación de la facturación electrónica. Estos gastos varían de acuerdo con las necesidades del Fondo, tal como sucedido al año 2023, principalmente por el traslado de bodegas Fontibón y los daños por construcción en la edificación calle 90.
- iii) El saldo al 31 de diciembre de 2023, corresponde a la distribución del mayor valor de la unidad de participación ordenada por el Gestor Profesional, de acuerdo con lo estipulado en la Sección 2.12, inciso c de la Sección 5.09 del Reglamento del Fondo.
- iv) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde al registro de las notas crédito de las facturas de arrendamiento de los años 2022, 2023, por conciliación de cartera y muto acuerdo entre las partes.

4.1.1. Cambios materiales en relación con la situación de liquidez y solvencia del emisor

En el Estado de Situación Financiera (Balance) a diciembre de 2024 los siguientes son los rubros que presenten materialidad:

	Nota	31-dic 2024	31-dic 2023	Diferencia Material
Activo				
Efectivo	6	27,434.6	34,491.5	
Activos financieros de inversión	7			
Instrumentos representativos de deuda		55,845.5	43,920.7	
Instrumentos de patrimonio		34,019.6	30,473.6	
Derechos fiduciarios		178,055.8	175,672.6	
Cuentas por cobrar	8	6,207.9	7,522.8	
Propiedades de inversión	9			
Inmuebles		1,023,789.8	969,138.9	54,650.90
Total activo		\$ 1,325,353.2	\$ 1,261,220.1	
Pasivo				
Pasivos financieros				
Obligaciones financieras	10	272,028.6	272,129.5	
Cuentas por pagar	11	17,710.1	13,644.3	
Otros pasivos	12	268.0	557.1	
Total pasivo		\$ 290,006.7	\$ 286,330.9	
Activos netos de los inversionistas	13			
Patrimonio especiales		1,035,346.5	974,889.2	
Total activos netos de los inversionistas		\$ 1,035,346.5	\$ 974,889.2	
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		\$ 1,325,353.2	\$ 1,261,220.1	

La variación de deba a que durante el cuarto trimestre de 2024 fue recibido el inmueble Oficina 1101 Torre B Edificio Avenida Chile y la actualización de los inmuebles mediante UVR y actualización por avalúo.

En el Estado de Resultado Integral (Estado de Resultados) a diciembre de 2024, se detallan los rubros que presentan materialidad:

Al 31 de diciembre de 2024 la cuenta del Ingresos presenta una disminución con respecto al año 2022 por \$ 18.454,1 reflejados en rubros tales como la actualización del valor de inmuebles, así como la valoración de derechos fiduciarios y registro de cambios por reexpresión por venta de activos en moneda extranjera e ingresos por venta de inmuebles, los cuales para el año 2024 no se presentaron, de igual manera, se presenta una disminución en valoración de instrumentos de deuda superiores a los registrados el año 2023, producto del movimiento del mercado, así como incremento en ingreso por arrendamientos, teniendo en cuenta nuevos arrendatarios e incrementos anuales pactados en los respectivos contratos.

Resaltamos el peso que tiene la valoración de inmuebles a la UVR y a la actualización del valor comercial de las propiedades de inversión (*Valoración de Inmuebles*) en la cuenta de ingresos la cual representa el 13,67% para el año 2024.

	Nota	Saldos comparativos al		Diferencia Material
		31-dic 2024	31-dic 2023	
Ingresos de operaciones ordinarias generales	14			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		3,031.6	3,414.5	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		4,918.5	6,784.1	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		4,559.8	9,484.0	-4,924.20
Por venta de inversiones, neto		- 1.2	10,657.3	-10,658.50
Valoración de operaciones de contado, neto		0.0	- 11.1	
Cambios por reexpresión de moneda extranjera, neto		0.0	- 6,582.8	6,582.80
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		88,177.2	77,260.3	10,916.90
Valoraciones inmuebles		16,076.0	33,990.1	- 17,914.10
Diversos		839.5	1,059.1	
Total ingresos de operaciones ordinarias generales		\$ 117,601.4	\$ 136,055.5	
Gastos de operación	15			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		- 37,407.6	- 42,198.9	4,791.30
Financieros por operaciones del mercado monetario y otros intereses		- 0.3	- 0.7	
Servicios de administración e intermediación		- 339.3	- 157.6	
Comisiones por servicios bancarios		- 128.3	- 107.9	
Comisiones sociedad fiduciaria		- 522.4	- 509.9	
Comisiones gestor profesional		- 6,529.8	- 6,372.8	
Legales		- 1,009.1	- 2,630.9	1,621.80
Honorarios		- 1,194.9	- 7,059.7	5,864.80
Impuestos		- 9,913.3	- 7,429.7	-2,483.60
Arriendos		- 549.4	- 369.4	
Contribuciones, Afiliaciones y Transferencias		- 173.6	- 161.3	
Seguros		- 591.4	- 382.3	
Mantenimiento y reparaciones		- 2,048.6	- 6,657.4	4,608.80
Diversos		- 5,793.4	- 16,605.0	10,811.60
Total gastos de operación		\$ - 66,201.4	\$ - 90,643.5	
Valoración de los activos netos de los inversionistas	16	\$ 51,400.0	\$ 45,412.0	

De acuerdo con lo indicado por el Banco de la República, la unidad de valor real (UVR) es una unidad de cuenta que refleja el poder adquisitivo de la moneda con base en la variación del índice de precios al consumidor (IPC). Teniendo en cuenta el crecimiento que ha presentado el IPC desde el 2022 y que el valor de los inmuebles administrados a través de los Fondos de Capital Privado debe ser expresado convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores, identificamos una variable que refleja un cambio material en los estados financieros del mencionado compartimento.

Por otro lado, el artículo 6.3 Inversiones en Bienes Inmuebles de la Circular Básica Contable y Financiera, “Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por los Fondos de Inversión Inmobiliaria,

deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.

Por su parte, las inversiones en bienes inmuebles de los fondos de inversión colectiva administrados por las sociedades autorizadas para el efecto, y negocios administrados por sociedades fiduciarias, que de acuerdo con su régimen legal puedan invertir en bienes inmuebles, deberán ser valorados de acuerdo con el artículo 2.16.1.1.1 y siguientes del Decreto 2555 de 2010.

En caso que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el valor obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y **deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores**".

En la cuenta de Gasto presenta una disminución de \$24.442.1 millones teniendo en cuenta las disminuciones producto de la baja en las tasas de interés asociadas a los créditos registrados en el compartimento, así como la disminución de gastos legales, honorarios, adecuaciones y mantenimientos a inmuebles y de gastos diversos (principalmente por el pago del mayor valor de la unidad del fondo girado a los inversionistas a fin de no realizar destrucción de unidades en el año 2023).

Para diciembre de 2024 los intereses por obligaciones financiera pesan 56,51% mientras que para diciembre de 2023 ponderaban con el 46,55%.

4.1.2. Tendencias, eventos o incertidumbres que tengan la capacidad de impactar materialmente las operaciones, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera, así como los supuestos utilizados para elaborar estos análisis

Durante el transcurso del presente año, hemos logrado identificar una serie de riesgos que merecen nuestra atención:

Riesgo de contraparte: Este riesgo refleja la posibilidad de que no se reciba el correspondiente canon de arrendamiento por parte de los arrendatarios. Es importante resaltar que el Fondo opera principalmente con una base de clientes corporativos, lo que contribuye a la mitigación del riesgo de incumplimiento. Asimismo, los contratos de arrendamiento que prevalecen en nuestra cartera suelen ser de naturaleza cerrada. De esta manera, se ha implementado un proceso de gestión de cobro que involucra tanto el envío de comunicaciones electrónicas como llamadas telefónicas. Nuestras oficinas, categorizadas en su mayoría con distinción de Clase A, atraen a grandes empresas nacionales y multinacionales, que, en su mayoría, mantienen una sólida trayectoria de cumplimiento en sus obligaciones de pago. Resulta relevante destacar que, actualmente, nuestra cartera se encuentra bajo un riguroso control.

Riesgo de tasa de interés: Los efectos derivados de la política monetaria restrictiva implementada en el país han generado niveles de tasas de interés aún elevados, lo que a su vez se traduce en mayores costos financieros asociados a las obligaciones bancarias gestionadas por el Fondo de Capital Privado Igneous. Para contrarrestar los efectos adversos sobre el flujo de efectivo, el Fondo se apoya en la dirección y asesoramiento del Gestor y el Comité de Inversiones. En este contexto, se busca que las nuevas inversiones realizadas generen un canon de arrendamiento de mayor rentabilidad, con la finalidad de atenuar el aumento en los costos financieros. Estas estrategias, respaldadas por métodos medibles y proyecciones sólidas, tienen como propósito principal salvaguardar el retorno de inversión.

Riesgo de vacancia en las oficinas o dificultades en la venta: A pesar de los bajos niveles de vacancia en los activos bajo gestión del Fondo, el Gestor ha enfocado sus esfuerzos en mantener la estabilidad de los contratos existentes. Este esfuerzo se materializa en la extensión de los términos contractuales de arrendamiento y en la promoción de renovaciones con periodos superiores a un año. Un claro indicio de este enfoque es el indicador de duración promedio de los contratos de arrendamiento, el cual se ubica alrededor de los cuatro años. Cabe resaltar que, en relación con la imposibilidad de venta, el Gestor no contempla realizar transacciones dada la alta calidad de los activos presentes en el portafolio inmobiliario.

Riesgo de tasa de cambio: siendo fiel a sus políticas, el Fondo ha mantenido un enfoque conservador en sus inversiones, evitando operaciones en moneda extranjera. Como resultado, la depreciación del peso colombiano no ha repercutido en la operatividad del Fondo. Adicionalmente, nuestra base de clientes, compuesta en su mayoría por empresas multinacionales, ha demostrado ser resistente ante las fluctuaciones en el valor del peso, lo que a su vez disminuye el riesgo de contraparte. Actualmente se tienen sólo 2 inversiones expresadas en moneda extranjera, con un horizonte de tenencia a largo plazo, de manera tal que, si se reparten rendimientos, serán reinvertidos en la moneda de emisión de los títulos (dólar estadounidense). Asimismo, el tamaño de la inversión se hizo, entre otros, para diversificar el fondo que tenía una concentración del 100% en moneda legal colombiana. Cabe aclarar que, a cierre de 2024, las inversiones en dólares representan el 1,3% del total de los activos.

Hasta el momento, no se han identificado riesgos adicionales que difieran de aquellos estipulados en nuestro reglamento.

4.1.3. Operaciones efectuadas por fuera de balance que puedan impactar materialmente las operaciones del emisor, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera

No existen operaciones efectuadas por fuera de balance que puedan impactar materialmente las operaciones, la situación financiera o los cambios sobre la situación financiera

4.2. Análisis cualitativo y cuantitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones en el mercado

Durante 2024, el valor de la unidad del Fondo de Capital Privado Igneous no presentó variaciones significativas que afectaran el desarrollo de su actividad o sus resultados financieros. Actualmente las dos variables más relevantes que impactan el desempeño de la unidad del fondo son:

1. Re expresión de valores de los Inmuebles indexados a la UVR.
2. Tasas de interés.

La re expresión de los inmuebles a la UVR hace que el valor de los mismos crezca por encima del valor del avalúo. Al momento de registrar avalúos puede haber afectaciones contables en la valoración del fondo. Durante el 2024 se llevó a cabo un ajuste en el cronograma de los avalúos, lo cual ha traído como consecuencia que el valor de los inmuebles sea ajustado a lo largo del año, contrario a como se hizo en años anteriores en donde se hacía un ajuste grande en diciembre como efecto de lo mencionado anteriormente.

Por su parte, la tasa de interés continúa impactando el flujo de caja del fondo debido a que las obligaciones están atadas indirectamente al comportamiento del IPC, a través de la IBR; si bien el nivel de las tasas ha seguido impactando el flujo del fondo de manera relevante, los resultados más recientes indican que cada vez más los ingresos superan con mayor margen a los gastos.

Cabe recalcar que se hace seguimiento riguroso a los gastos del fondo, los cuales también impactan el valor de la unidad. Cuando se va a llevar a cabo un desembolso grande, se busca de alguna manera compensarlo con otro gasto, de manera que no impacte en gran medida la rentabilidad.

Independiente de estos factores, el fondo sigue contando con buena solidez financiera: sus activos cubren casi 5 veces las obligaciones financieras y los ingresos mensuales por arrendamientos equivalen a cerca de 3 veces el costo de la deuda. Por último, pero no menos importante, la liquidez actual del fondo permite cubrir cerca de un tercio de las obligaciones financieras vigentes.

4.3. Operaciones materiales con partes relacionadas al emisor

GESTOR PROFESIONAL – KENTAUROS S.A.S.		
OPERACIÓN	TRANSACCIONES 2024	SALDO PENDIENTE EN CXP AL 31 DE DICIEMBRE
Cobro Comisión Gestor	\$ 6,529,836,906.00	\$ 14,781,673,349.49

4.4. Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el emisor para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.

En la sección 4 del presente informe encontrarán:

Anexo 1 – Certificación expedida por el representante la cual certifica que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio

Anexo 2 – Estados Financieros 2024

Anexo 3 – Informe suscrito por el representante legal sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno, sobre los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005 y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley.

Con anteriores anexos buscamos presentar los controles y procedimientos empleados para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.

3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable del emisor

3.1. Análisis del Gobierno Corporativo

3.1.1. Descripción de la estructura de la administración del emisor

- (i) **Una descripción general de los esquemas remuneratorios e incentivos dados a los miembros de los órganos de gobierno, siempre que estos sean remunerados con los recursos del respectivo emisor.**

Remuneración de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional.

Las comisiones a favor de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional se determinarán como se establece a continuación:

Comisiones a favor de la Sociedad Administradora

Por las labores de administración del Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous, Fiduciaria de Occidente tendrá derecho a una remuneración, desde el inicio de operaciones y hasta la liquidación final, que se calculará de acuerdo con la siguiente tabla:

Activos del Fondo	Remuneración anual de Fiduoccidente <i>(Liquidada sobre el valor de los Activos del Fondo)</i>
Menor a COP 100.000 mm	CERO PUNTO VEINTE POR CIENTO (0.20%)
Entre COP 100.000 y 200.000 mm	CERO PUNTO DOCE POR CIENTO (0.12%)
Entre COP 200.000 y 400.000 mm	CERO PUNTO DIEZ POR CIENTO (0.10%)
Entre COP 400.000 y 700.000 mm	CERO PUNTO CERO SIETE POR CIENTO (0.07%)
Entre COP 700.000 mm y 1 billón	CERO PUNTO CERO CINCO POR CIENTO (0.05%)
Mayor a COP 1 billón	CERO PUNTO CERO CUATRO POR CIENTO (0.04%)

La comisión de administración se liquidará de manera diaria y se pagará a la Fiduciaria de los recursos del Fondo de manera mensual. En todo caso, la comisión de administración mensual no podrá ser inferior a **DIECIOCHO (18) SMMLV**.

La comisión de administración se liquidará de manera diaria y se pagará a la Sociedad Administradora con cargo a los recursos del Compartimento de manera mensual.

Comisiones a favor del Gestor Profesional

Desde el inicio de operaciones del Compartimento y hasta la liquidación y terminación del Fondo, el CERO PUNTO UNO POR CIENTO (0,1%) anual, liquidada sobre el valor de los activos del Compartimento, incluidos los Compromisos de Inversión no desembolsados.

La remuneración del Gestor Profesional a un porcentaje del 0,5% del valor de los activos del comportamiento a partir de 01 septiembre de 2022.

La comisión de gestión se liquidará de manera diaria y se pagará al Gestor Profesional con cargo a los recursos del Compartimento INMUEBLES I de manera mensual.

- (ii) **Los perfiles profesionales y experiencia de los miembros de los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor. Para el efecto, el emisor debe indicar su formación académica y su experiencia profesional.**

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

FCP IGNEOUS	
MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	Miembro Principal
	Juan Diego Dávila Martha Lucía Cantor Jorge Luis Orjuela

- (iii) **Composición y funcionamiento de los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera. Para ello, se debe revelar una breve descripción de las funciones principales que desempeña cada órgano de gobierno y su composición.**

Sociedad Administradora.

La Sociedad Administradora del Fondo Igneous es Fiduciaria de Occidente S.A. entidad legalmente constituida mediante escritura pública número 2922 del 30 de septiembre de 1981, otorgada en la notaría 13 del círculo de Bogotá, con matrícula de registro mercantil número 00473098 y NIT

800.143.157-3., la cual cumplirá con las funciones previstas en el artículo 55 del Reglamento del Fondo, en concordancia con el artículo 3.3.7.1.3 del Decreto 2555 de 2010.

Gestor Profesional.

El Gestor Profesional del Fondo y del COMPARTIMENTO INMUEBLES I es KENTAUROS S.A.S, sociedad comercial constituida mediante documento privado inscrito en la Cámara de Comercio de Funza con matrícula número 00092359 e identificada con NIT. 900.797.816-8, quien cumplirá con las funciones previstas en el artículo 21 del Reglamento del Fondo, en concordancia con el artículo 3.3.7.2.4 del Decreto 2555 de 2010.

Asamblea de Inversionistas.

Es el órgano compuesto por todos los Inversionistas del Fondo, reunidos con el quórum y bajo las condiciones establecidas en la SECCIÓN 11.04 del Reglamento. La Asamblea de Inversionistas tendrá las funciones previstas en el inciso C de la sección 11.04 del Reglamento del Fondo, en concordancia con el artículo 3.3.8.4.3 del Decreto 2555 de 2010.

Personas Clave del Gestor Profesional.

El Gestor Profesional contará con dos (2) Personas Clave para el Compartimento, así:

- a. ANGELA MARIA ECHEVERRY identificada con cédula 31.400.796 de Cartago quien cuenta con experiencia de más veinticinco (25) años en la dirección estratégica, financiera y comercial de empresas de construcción. compra, venta o gestión de activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios.
- b. FERNANDO JARAMILLO MUTIS identificado con la cédula de ciudadanía 79.147.437 quien cuenta con experiencia de más de veinticinco (25) años en la dirección estratégica, financiera y comercial de empresas de construcción. compra, venta o gestión de activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios.

En caso de que se deba proceder al reemplazo de alguna de las Personas Clave, la persona que se designe deberá cumplir con el mismo requisito de experiencia.

Comité de Inversiones.

El Gestor Profesional constituirá y designará un Comité de Inversiones para cada Compartimento, para que actúe en 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.

El Comité de Inversiones estará conformado por tres (3) miembros designados por el Gestor Profesional. Los miembros del Comité de Inversiones serán nombrados y removidos a discreción del Gestor Profesional.

El Comité de Inversiones cumplirá con las funciones previstas en la sección 4.02 del Reglamento del Fondo, en concordancia con el artículo 3.3.8.2.1 del Decreto 2555 de 2010.

Quórum y Mayorías Decisorias del Comité de Inversiones.

Habrá Quórum para deliberar cuando se encuentren dos (2) de los (3) miembros que lo componen y las decisiones se tomarán de manera unánime; y las votaciones podrán enviarse por cualquier medio escrito, incluyendo el correo electrónico, para que sean válidas en el evento en que las reuniones sean no presenciales, sin que sean aplicables las normas sobre quórum de las reuniones no presenciales contenidas en la Ley 222 de 1995.

- (iv) La definición y criterios adoptados por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales, según corresponda, para la escogencia de miembros independientes en los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del emisor.**

Comité de Inversiones.

Perfil de los miembros del Comité de Inversiones. Los miembros del Comité de Inversiones designados por el Gestor Profesional, deberán contar con las siguientes calidades:

- (i) Contar con una experiencia de más de veinte (20) años en temas de construcción, venta, arrendamiento, disposición y en general en gestión de activos inmobiliarios,
- (ii) Haber detentado cargos o participado en Comités de Administración de Activos Inmobiliarios, por un término mínimo de diez (10) años, en los que se hayan tomado decisiones sobre la construcción, venta, arrendamiento, disposición y en general gestión de activos inmobiliarios; y
- (iii) Poseer una reputación e idoneidad en su solvencia moral.

Comité de Vigilancia.

La elección de los miembros del Comité de Vigilancia se hará en la Asamblea de Inversionistas, por mayoría calificada, es decir con el voto favorable de más del setenta (70%) de los votos que pueden emitirse por parte de los Inversionistas respectivos, conjuntamente reunidos.

El Comité estará compuesto por tres (3) miembros (con sus respectivos suplentes), personas naturales, que podrán ser Inversionistas, representantes de los mismos o Independientes. Adicionalmente a los (3) miembros definidos anteriormente, el Gestor Profesional y un representante de la Sociedad Administradora participarán en este Comité de Vigilancia con voz, pero sin voto. El Comité de Vigilancia será designado por la Asamblea de Inversionistas para períodos de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Ningún miembro del Comité de Vigilancia podrá delegar sus funciones en terceros.

(v) Descripción de los procesos de evaluación de los miembros de los órganos de gobierno.

Los miembros del comité de vigilancia tienen vigencia en su cargo por dos años el cual es renovado al finalizar el periodo indicado. La renovación debe ser aprobada en Asamblea de Inversionistas.

(vi) Descripción de los mecanismos implementados por el emisor para la gestión, identificación y administración de los conflictos de interés.

En relación con cualquier Conflicto de Interés que surja en relación con el Fondo, su administración o Inversiones o cualquier hecho que razonablemente pueda ser considerado como Conflicto de Interés en relación con el Fondo, su administración o Inversiones, para: (i) los administradores del Fondo; (ii) los miembros del Comité de Vigilancia; y (iii) los miembros del Comité de Inversiones; Inversionistas; co- inversionistas, Gestor Profesional y sus vinculadas (conjuntamente los “Interesados”), se llevará a cabo el procedimiento que se señala a continuación:

(i) Hechos o eventos que deben ser informados. Además de aquellos que se encuentran expresamente definidos como Conflicto de Interés, los siguientes eventos, situaciones o hechos deberán ser informados por los Interesados al Comité de Vigilancia:

(i) El interés material, directo o indirecto, en cualquier contrato que el Fondo pretenda celebrar.

(ii) Cuando el Gestor Profesional o la Sociedad Administradora tengan conocimiento de un Conflicto de Interés entre el Fondo y otro fondo que sea administrado por éstos o por una Vinculada de éstos.

(j) Deber de información y procedimiento.

(i) Los Interesados deberán, mediante escrito detallado, informar de la existencia del Conflicto de Interés al Comité de Vigilancia respectivo mediante remisión de la notificación al mismo. El deber de informar se hará dentro del menor plazo posible a la fecha en que el Interesado tenga conocimiento del hecho o acto que genera o potencialmente pueda generar el Conflicto de Interés.

Notificada la existencia de un Conflicto de Interés, el Comité de Vigilancia se reunirá dentro del menor plazo posible desde la notificación, mediante convocatoria que efectúe el presidente del mismo, la Sociedad Administradora o el Gestor Profesional.

(ii) En la respectiva reunión, el Comité de Vigilancia deliberará y tomará una decisión sobre: (i) la existencia o no del Conflicto de Interés; y (ii) de haberlo, la forma de resolverlo. Si se tratare de un Conflicto de Interés en relación con la inversión o desinversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria, o la celebración de cualquier Contrato de Inversión, que afecte al Comité de Inversiones de tal manera que éste no pueda tomar una decisión imparcial para sugerir las inversiones, entonces el Comité de Vigilancia, por unanimidad, deberá tomar tal decisión para administrar el Conflicto de Interés. De no poderse administrar o resolver el Conflicto de Interés, la operación no deberá realizarse. La decisión

será comunicada tanto al Gestor Profesional, como al Comité de Inversiones y a la Sociedad Administradora.

(k) Suspensión de derechos de voto. 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, lo anterior, sin perjuicio del derecho a participar en las deliberaciones. El Gestor Profesional seguirá para los Fondos y Compartimentos que gestiona estrategias de inversión independientes de tal suerte que la ejecución de las mismas no dará lugar a conflictos de interés. En todo caso, si se llegare a presentar una situación que podría dar origen a un conflicto de interés la misma será puesta en conocimiento de los Comités de Vigilancia respectivos.

Durante el periodo informado no se presentaron situaciones que hayan requerido una evaluación particular, así como tampoco se presentaron situaciones generadoras de potenciales conflictos de interés.

(vii) Descripción de la estructura de gobierno y los mecanismos implementados por el emisor para la realización de operaciones con partes relacionadas.

Las operaciones con partes relacionadas son reveladas en el comité de vigilancia, órgano encargado de dirimir potenciales conflictos de interés. De requerirse, las mencionadas operaciones serán presentadas a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora.

(viii) Los honorarios acordados con el revisor fiscal por los servicios de auditoría y demás servicios contratados.

COMPARTIMIENTO	VALOR ANUAL 2024	BASE MENSUAL	IVA	BASE + IVA
Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I	\$ 58.432.694	\$ 4.975.010,00	\$ 945.251.90	\$ 5,920,261.90

(ix) El funcionamiento de la arquitectura de control adoptada por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales para la gestión y administración del emisor.

El fondo cuenta con un gestor profesional y una sociedad administradora. El gestor profesional se encarga la toma de decisiones de inversión, desinversión y seguimiento de las operaciones del fondo de capital privado, así como la identificación, medición, control y gestión de los riesgos inherentes al portafolio.

La sociedad administradora se encarga de desempeñar actividades encaminadas para la administración del fondo así como la de identificar, medir, controlar, gestionar y administrar los riesgos asociados a la actividad de administración de fondos de capital privado entre otros aspectos señalados en el decreto 2555 de 2010.

(x) Una descripción de la estructura de gobierno adoptada por el emisor para lograr un trato equitativo de los inversionistas y promover su participación. Para ello, se deben incluir las políticas, mecanismos y procedimientos implementados para dar un trato equitativo entre los inversionistas y para promover su participación, de conformidad con lo establecido en su Código de Buen Gobierno Corporativo y en los demás documentos internos. Para el efecto, se puede divulgar, por ejemplo: a) los canales de acceso a información, b) los mecanismos para la resolución de solicitudes de información y de comunicación con los inversionistas, entre otros.

Punto de Contacto de Atención a los Inversionistas de los FCP

Los inversionistas de los FCP tendrán varios puntos de contacto con la Sociedad Administradora, cuyo objeto principal es servir de canal de comunicación entre dichos inversionistas con la Sociedad Administradora, para verificar y entregarles la información que requieran y que esté permitido entregarles de acuerdo con las disposiciones que regulan la materia y para divulgarles adecuadamente toda aquella información que legalmente deba serles entregada, entre otros.

A través de la Unidad de Atención al Consumidor de la Sociedad Administradora solucionaremos además las solicitudes de información, quejas o reclamos de dichos inversionistas, así como el recibo de cualquier tipo de sugerencia relacionada con los FCP.

Las líneas de contacto son:

Línea directa en Bogotá: (601) 742 6861

Línea nacional: 01 8000 189 818

Correo electrónico: atencionalconsumidorfdo@fiduoccidente.com.co

Página web: www.fiduoccidente.com.co.

Oficinas:

Las ubicación y demás datos de contacto de la red de oficinas de la Sociedad Administradora, que se encuentran facultadas para prestar servicio al público, pueden ser consultadas en el sitio web de la entidad: www.fiduoccidente.com.co.

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

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

3.1.2. Prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales implementados por el emisor

El emisor no ha implementado prácticas, políticas, procesos e indicadores en relación con los criterios ambientales y sociales.

4. Anexos

Anexo 1 – Certificación expedida por el representante la cual certifica que la información comprende todos los aspectos materiales del negocio.

Anexo 2 – Estados Financieros 2024.

Anexo 3 – Informe suscrito por el representante legal sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno, sobre los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005 y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley.

5. Glosario

Deceval. Es el Depósito Centralizado de Valores de Colombia – DECEVAL S.A., entidad que recibe en depósito los valores inscritos o no en el Registro Nacional de Valores y Emisores-RNVE, como las Unidades de Participación, para que, mediante un sistema computarizado, administre su manejo desmaterializado en transferencias, registros, pagos, etc.

Derecho Fiduciario: Los derechos fiduciarios son una fracción de participación dentro de un patrimonio. Se adquiere la propiedad en un inmueble específico según su porcentaje de participación proporcional a los derechos fiduciarios totales dentro del patrimonio.

Estado de Resultado Integral: Se refiere al Estado de Resultados.

Estado de Situación Financiera: Se refiere al Balance del fondo.

Liquidez: Se define como la facilidad que tiene el poseedor de un título o un activo para transformarlo en dinero en cualquier momento.

Materialidad: Porcentaje asignado sobre las cuentas de activo, pasivo y patrimonio para definir variaciones en los estados financieros.

Mercado de Valores: Es la interacción entre demandantes y oferentes de valores mediante la cual se transfiere recursos de los ahorradores (o agentes con exceso de liquidez) al sector productivo de la economía para la financiación de empresas y proyectos. También es conocido como Mercado de Capitales.

Rentabilidad: Es el beneficio económico que puede recibir un inversionista por haber invertido su dinero durante un periodo de tiempo. Usualmente se mide como un porcentaje sobre el capital producido y se calcula de la siguiente forma: $\text{Rendimiento} = (\text{Valor Final} - \text{Valor Inicial}) / \text{Valor Inicial}$.

Riesgo: Es una situación potencial, que en caso de producirse puede generar un daño o pérdida. El riesgo depende del tipo de la actividad que se realiza: todos los eventos se desarrollan en un entorno de incertidumbre y pueden generar resultados desfavorables (o favorables).

Riesgo de Crédito: es el riesgo de incumplimiento de una deuda que puede surgir de un deudor que no realiza los pagos requeridos.

Riesgo de Mercado: Implica una pérdida por cuenta de las variaciones en los precios de los activos en los que hemos invertido. Estas pérdidas son generadas principalmente por variaciones en las condiciones de la economía o variaciones generadas por hechos que afectan negativamente al emisor.

Riesgos Cuantificables: Son riesgos en donde se cuenta con suficiente información estadística para calcular la probabilidad de su ocurrencia y la magnitud de su impacto. Los riesgos cuantificables son fáciles de medir por lo que cuando se materializan se conoce cuál fue la pérdida económica sufrida.

Riesgos No Cuantificables: Son aquellos riesgos que suelen contener una mayor complejidad en su cuantificación pues están atados a la materialización de eventos que no se pueden medir de forma precisa.

Tasa Interna de Retorno. La Tasa Interna de Retorno - TIR es un indicador de rentabilidad usado en inversiones. Cuanto mayor sea la TIR mayor será la rentabilidad la cual se compara con el costo de oportunidad de inversionista. De forma simple podríamos definir la TIR como el porcentaje de ingresos o pérdidas que se obtiene como consecuencia de una inversión.

FONDOS DE CAPITAL PRIVADO

FIDUOCCIDENTE

INVIRTIENDO CON

INNOVACIÓN

