

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS

INFORME DE BUEN GOBIERNO CORPORATIVO

2.024

Tabla de contenido

1. ESTRUCTURA GOBIERNO CORPORATIVO FCP Igneous.....	4
1.1. Asamblea de Inversionistas	4
1.2. Comité de Vigilancia	6
1.3. Comité de Inversiones.....	7
1.4. Revisoría Fiscal	8
1.5. Sociedad Administradora	8
2. DEBERES FIDUCIARIOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FCP IGNEOUS.....	8
2.1. Profesionalismo	8
2.2. Segregación	9
2.3. Prevalencia de los intereses de los inversionistas.....	9
2.4. Trato equitativo entre inversionistas con características similares.....	9
2.5. Deber de información a los inversionistas de los FCP Igneous.....	9
2.6. Reserva de la información.....	10
3. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FCP Igneous.....	10
4. MANEJO Y REVELACIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA Y NO FINANCIERA.....	13
5. CONFLICTOS DE INTERESES	13
6. MODIFICACIONES REALIZADAS AL INTERIOR DEL FCP Igneous	14
7. GESTIÓN FINANCIERA Y DE RIESGOS DEL FCP Igneous.....	14
7.1. Estado general del portafolio de inmuebles	14
a. Composición del portafolio	15
i. Oficinas	16
ii. Comercio.....	17
iii. Industrial.....	17
iv. Participaciones.....	17
b. Valor del portafolio	18
c. Gestión del Pasivo	18
d. Composición del ingreso	19
e. Indicadores financieros.....	20
f. Vacancia del portafolio	22
g. Estrategia comercial	22

7.2. Gestión de riesgos.....	23
a. Inherentes a las inversiones.....	23
b. Inherentes a los inmuebles y proyectos.....	25
c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos.....	27

1. ESTRUCTURA GOBIERNO CORPORATIVO FCP Igneous

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

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

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

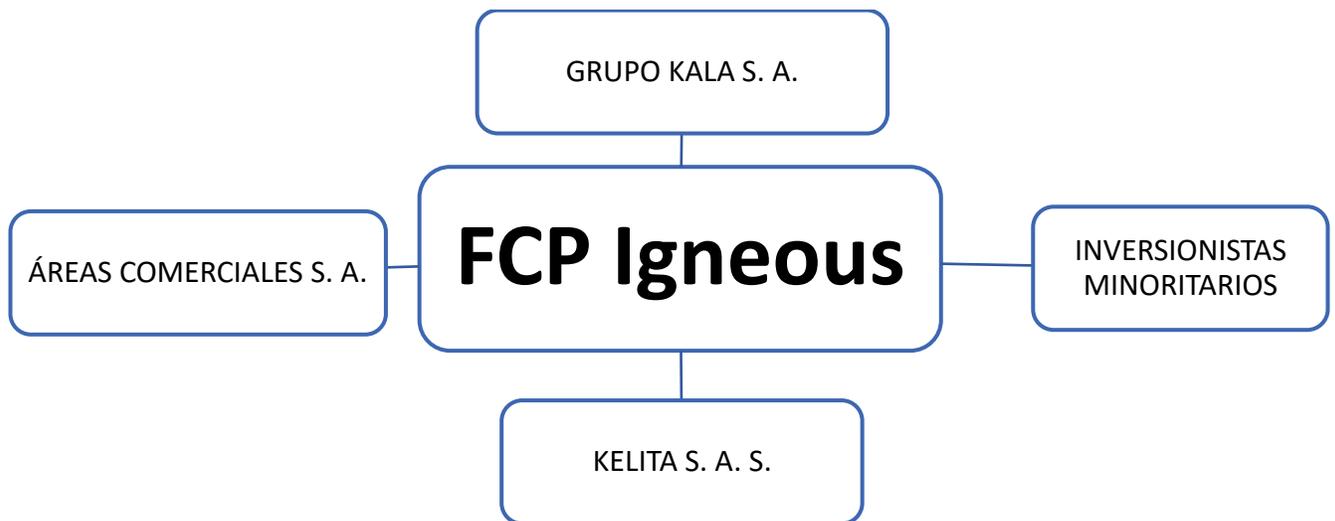
En calidad de Representante Legal de Grupo Kala S.A., Áreas Comerciales S.A. y Kelita S.A., inició la adquisición de inmuebles corporativos para renta, conformando un amplio portafolio que fue aportado por las empresas anteriormente mencionadas para la constitución del FCP Igneous.

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

1.1. Asamblea de Inversionistas

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

La Asamblea está conformada por los inversionistas minoritarios que entraron a formar parte de la estructura del FCP Igneous, junto con los demás inversionistas anteriores de cada uno de los compartimientos, que para el año 2024, eran los siguientes:



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

El 17 de marzo de 2024 fue celebrada la asamblea de inversionistas del fondo la cual contó con quorum del 99,99% y fue tratado el siguiente orden del día:

- I. Verificación del Quórum.
- II. Lectura y aprobación del orden del día.
- III. Designación del Presidente y Secretario de la reunión.
- IV. Designación de la comisión para aprobación del Acta.
- V. Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2024.
- VI. Informe de Gestión de:
 1. Sociedad Administradora
 2. Gestor Profesional
 3. Comité de Inversiones
 4. Comité de Vigilancia
- VII. Modificación propuesta por el gestor al reglamento y adenda.
- VIII. Propositiones y varios.
 - * Selección de miembros del comité de vigilancia.
- IX. Cierre de la Sesión.

1.2. Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia tiene como propósito el seguimiento de las actividades realizadas por la sociedad administradora y por el gestor profesional del FCP Igneous, en cumplimiento del reglamento del fondo, y conocer, evaluar y resolver aquellas situaciones que puedan dar lugar a eventuales conflictos de interés.

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

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

El comité de vigilancia del FCP Igneous, está conformado por el Sr. Juan Diego Dávila Mejía, Profesional en Administración de Empresas del CESA, Especialización en Finanzas Corporativas del CESA y MBA Ejecutivo de INALDE Business School; el Dr. Jorge Orjuela (miembro Independiente), administrador de empresas de la Universidad de Nebraska con posgrado en mercadeo internacional de la Universidad Católica de Chile y gerenciamiento de cuentas estratégicas de Ashridge School of Business cuenta con una amplia experiencia internacional de 22 años desempeñando altos cargos directivos en compañías multinacionales del sector petroquímico, hospitalario, farmacéutico y de consumo masivo, y desempeñándose como consultor organizacional, asesorando a ejecutivos de primer nivel de compañías internacionales; la Contadora Pública Martha Lucía Cantor, con más de 21 años de experiencia en funciones de contaduría y revisoría fiscal de compañías del sector inmobiliario y reconocidas copropiedades. Los miembros del comité de vigilancia fueron nombrados por la asamblea de inversionistas del fondo.

Durante el año 2024 el comité de vigilancia sesionó en las siguientes fechas:

- 5 de febrero
- 29 de abril
- 29 de julio
- 5 de noviembre

Durante todo el año 2024 no fue necesario convocar sesiones extraordinarias del Comité de Vigilancia.

A lo largo del año, el Comité de Vigilancia no identificó conflictos de interés.

1.3. Comité de Inversiones

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

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

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

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

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

Durante el año 2024, se celebraron 15 sesiones extraordinarias del Comité de Inversiones en las siguientes fechas:

- 25 de enero
- 19 de febrero
- 26 de febrero
- 13 de marzo

- 10 de abril
- 6 de agosto
- 2 de septiembre
- 11 de septiembre
- 16 de septiembre
- 10 de octubre
- 30 de octubre
- 1 de noviembre
- 8 de noviembre
- 2 de diciembre
- 20 de diciembre

1.4. Revisoría Fiscal

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

1.5. Sociedad Administradora

El Fondo será administrado por Fiduciaria de Occidente S.A., cumpliendo con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional en el marco del reglamento. Los Inversionistas, con la adhesión al Reglamento, expresamente aceptan y están de acuerdo que la vigilancia de la gestión del Gestor Profesional será llevada a cabo por el Comité de Vigilancia, salvo cuando el incumplimiento o violación de las normas sea evidente y notoria o corresponda a hechos u actuaciones con la Sociedad Administradora o que únicamente la Sociedad Administradora puede controlar o conocer, caso en el cual la Sociedad Administradora también vigilará la gestión del Gestor Profesional y notificará de tales hechos oportunamente al Comité de Vigilancia quien procederá de conformidad atendiendo sus funciones.

2. DEBERES FIDUCIARIOS DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA DEL FCP IGNEOUS

2.1. Profesionalismo.

Los funcionarios de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional encargados de la administración y gestión del FCP Igneous deberán actuar de manera profesional, con la diligencia

exigible a un experto prudente y diligente, de tal manera que cumplan sus funciones siempre en interés de los inversionistas vinculados al fondo.

2.2. Segregación

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

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

2.3. Prevalencia de los intereses de los inversionistas.

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

2.4. Trato equitativo entre inversionistas con características similares.

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

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

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

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

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

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

2.6. Reserva de la información.

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

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

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

3. POLÍTICA DE INVERSIÓN DEL FCP Igneous

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

En tal sentido el propósito de este Fondo es procurar la inversión de carácter inmobiliario, teniendo en cuenta el activo, su importancia en ubicación geográfica, y su potencial de valorización. Asimismo, el enfoque principal del fondo está en las necesidades del cliente, razón por la cual se ha considerado como activo principal del fondo el portafolio de clientes que tiene

actualmente, esforzándose por ampliar dicho conglomerado, dando cabida a todas las firmas inmobiliarias de primer orden.

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

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

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

- (a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
 - (i) Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies;
 - (ii) Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto;
 - (iii) Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales;
 - (iv) Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles;
 - (v) Usos hoteleros
 - (vi) Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros;
 - (vii) Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos;
 - (viii) Uso mixto: locales, oficina, hoteles.

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

Asimismo, dichas inversiones tienen establecidas una serie de limitaciones de inversión en la sección 3.03. del reglamento del fondo, entre las cuales se destacan, la inversión mínima por inmueble de cien millones (COP 100.000.000) de pesos, y la inversión máxima por inmueble de doscientos mil millones (COP 200.000.000.000) de pesos, y una serie de prohibiciones establecidas en la sección 3.04.

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

- a) **Riesgos inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión:** Riesgo macroeconómico, riesgo Jurídico, riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo, riesgo de liquidez del Fondo, riesgo de liquidez de las Unidades y riesgo cambiario.
- b) **Riesgos inherentes a los inmuebles y a los proyectos:** Riesgo de concentración,

desvalorización de las inversiones, vacancia o imposibilidad de venta, deterioro de los activos, riesgo de contraparte, riesgos constructivos y riesgo regulatorio.

- c) **Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:** Riesgo de mercado, y riesgo de crédito.

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

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

El FCP Igneous ha establecido que la información de las inversiones en cada compartimento, así como la información relacionada con los riesgos, costos y gastos se encuentra a disposición de los inversionistas a través de diferentes mecanismos, entre los cuales se encuentra el reglamento, y las adendas que regulan cada compartimento, estos documentos son entregados a cada inversionista con anterioridad a su vinculación y se encuentran en todo momento publicados en la página web de la sociedad administradora: <https://www.fiduoccidente.com/fondos-capital-privado/igneous>

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

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

5. CONFLICTOS DE INTERESES

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

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

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

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

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

6. MODIFICACIONES REALIZADAS AL INTERIOR DEL FCP Igneous

Durante el periodo correspondiente al año 2024, el Fondo de Capital Privado IGNEOUS tuvo una modificación importante en su composición accionaria. En aras de cumplir con los requisitos establecidos por la Bolsa de Valores de Colombia (BVC), en donde el Fondo debía contar con un mínimo de 100 inversionistas, en el mes de junio se llevó a cabo la cesión de 2.425 unidades por parte de Áreas Comerciales S.A. hacia 97 accionistas minoritarios, cumpliendo así con el requisito exigido por la BVC.

Durante todo el año, no se realizaron enajenaciones de activos.

7. GESTIÓN FINANCIERA Y DE RIESGOS DEL FCP Igneous

Kentauros S.A.S., Gestor Profesional del FCP Igneous - Compartimiento Inmuebles I, se permite informar a los inversionistas del Fondo acerca de la gestión efectuada durante el año 2024, dando cumplimiento a las obligaciones establecidas en el reglamento aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Asimismo, Fiduciaria de Occidente (Sociedad Administradora del Fondo) ha informado que los Estados Financieros a cierre de diciembre de 2024, la rendición de cuentas del primer y segundo semestre de 2024 de la Sociedad Administradora y el Reglamento del fondo, se encuentran a disposición de los inversionistas y del público en general en su página web.

7.1. Estado general del portafolio de inmuebles

a. Composición del portafolio

El presente informe confirma que, durante el período de referencia, las inversiones realizadas han sido gestionadas con estricto apego a los límites y directrices establecidos para el Fondo.

Con corte a diciembre 31 de 2024, el portafolio de inmuebles del Fondo está compuesto por 91 propiedades: 79 de ellas ubicadas en la ciudad de Bogotá y las demás en Barranquilla, Armenia, Cúcuta, Funza, Fusagasugá, Popayán, Girardot y Santa Marta.

El área total arrendable asciende a 160.879 metros cuadrados, distribuida en oficinas, propiedades de uso comercial, propiedades de uso industrial y participaciones en proyectos inmobiliarios, de acuerdo con lo ilustrado en la Figura 1.

Área por Tipo de Activo

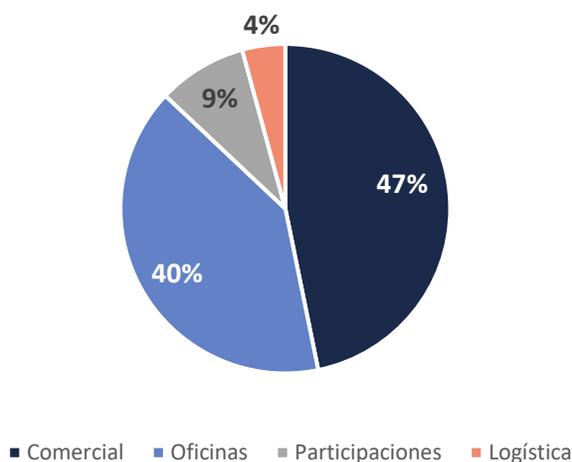


Figura 1 – Área por tipo de activo

Adicionalmente se tiene un área de 6.632 metros cuadrados para desarrollo de proyectos a corto, mediano y largo plazo, así como 501.332 metros cuadrados en lotes.

Durante el año 2024 se realizó la adquisición de dos propiedades adicionales: por un lado, en el Edificio Chestal, 2 apartamentos adicionales; por otro lado, la oficina 1101 de la torre B en el Edificio Avenida Chile, en donde el Fondo ya es propietario de varias oficinas adicionales. Estos inmuebles se adquirieron por un valor total de dieciocho mil ciento cincuenta y nueve millones quinientos mil pesos (\$18.159.500.000).

Con respecto al Edificio Chestal, los inmuebles continúan negociándose de forma independiente y fueron adquiridos con recursos propios. La otra propiedad fue adquirida 100% con financiación de Bancolombia, según se relacionan en la Tabla 1.

Estas dos propiedades aportan un área nueva al Fondo de 1.990 metros cuadrados. Es importante mencionar que del Edificio Chestal aún restan por adquirir cuatro (4) apartamentos, los cuales continúan en negociación.

Ciudad	Dirección	Inmueble	Valor	Financiación
Bogotá	Carrera 7 # 71 - 21	Av Chile Oficina 1101 Torre B	\$ 17.567.000.000	Bancolombia
Bogotá	Calle 100 # 19 - 45	Edificio Chestal	\$ 592.500.000	Recursos Propios
			\$ 18.159.500.000	

Tabla 1 – Adquisiciones

Durante el año 2024 hubo un único aporte de inmuebles por parte de los inversionistas, por valor de nueve mil cincuenta y siete millones doscientos ochenta y tres mil novecientos un peso (\$9.057.283.901), lo cual representó una adición de 2.266 metros cuadrados al FCP Igneous.

Ciudad	Dirección	Inmueble	Área	Valor	Leasing
Medellín	Carrera 46c N° 6 sur - 6	C.C. Oviedo Local 106	2.266	\$ 9.057.283.901	\$ 10.750.465.099
				\$ 9.057.283.901	\$ 10.750.465.099

Tabla 2 – Cesiones

Las adquisiciones y cesiones que se registraron durante el año 2024 aportaron un área nueva para el FCP Igneous de 4.256 metros cuadrados.

i. Oficinas

El portafolio de oficinas del Fondo se concentra en su totalidad en edificios de primer nivel de la ciudad de Bogotá. Se tiene presencia en los edificios Avenida Chile, Carrera Séptima, Centro de Negocios Andino, 100 Street, Citibank, Torre Samsung, Torres Unidas II, Proksol, Scotiabank y Teleport. Adicionalmente, son propiedad del Fondo las sedes de Vanti, McCann-Erickson y D1 en Bogotá.

En total, los inmuebles de oficinas cuentan con cerca de 65 mil metros cuadrados de área arrendable.

ii. Comercio

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

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

Como complemento, se tienen algunos locales arrendados a compañías de telefonía y entidades financieras. Son alrededor de 75 mil metros cuadrados de área arrendable en este tipo de activos.

iii. Industrial

El Fondo es propietario de tres bodegas, dos de ellas ubicadas en la Zona Franca de Bogotá y la otra en el Parque Industrial San Diego, en Funza. Son cerca de 7.000 metros cuadrados de área arrendable, cuyo valor comercial ronda los 18 mil millones de pesos.

iv. Participaciones

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

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

Durante este año se llevó a cabo una nueva inversión con Drake Real Estate Partners, pero esta vez en un fondo inmobiliario que invierte en diferentes activos ubicados en Estados Unidos.

b. Valor del portafolio

Con corte a 31 de diciembre de 2024, el total de los activos inmobiliarios administrados por el Fondo ascendió a 1,21 billones de pesos aproximadamente, presentando un incremento respecto a diciembre de 2023 alrededor de 55 mil millones de pesos (+4,8%), jalonado principalmente por incremento en las valorizaciones de los inmuebles según avalúos comerciales, debido a que no fue un año de grandes inversiones inmobiliarias.



Figura 2 – Valor de Activos Bajo Administración

c. Gestión del Pasivo

En relación con la estructura financiera del Fondo, el saldo de obligaciones financieras cerró el saldo con \$272.029 millones, representando así un 22,4% con respecto al valor total de los activos inmobiliarios. Por otro lado, es importante destacar que la cartera del fondo se mantiene saludable, evidenciando un cumplimiento oportuno por parte de la mayoría de los arrendatarios en el pago del canon de arriendo. Esta buena gestión de los ingresos ha posibilitado el cumplimiento puntual de las cuotas asociadas a los créditos con entidades bancarias. En la medida en que comiencen a disminuir las tasas, la estrategia será de negociar con las diferentes entidades financieras para revisar las condiciones. Este enfoque proactivo demuestra nuestro compromiso continuo con la optimización de la gestión financiera del Fondo, asegurando así su estabilidad y crecimiento sostenible.

d. Composición del ingreso

Del total de los ingresos por concepto de arriendo y participaciones, el 50% corresponde a inmuebles de oficinas, el 38% fue generado por propiedades de uso comercial, el 8% por participaciones y el 4% por propiedades de uso Industrial. El total de ingresos por todos los conceptos durante 2024 fue de \$88.177 millones.

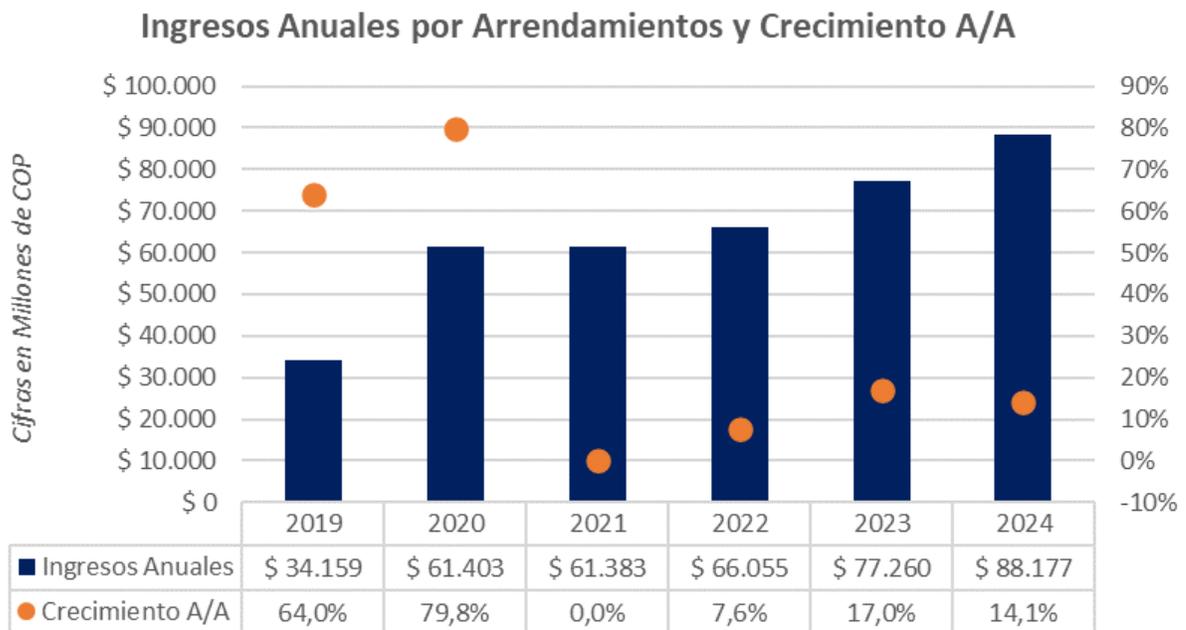


Figura 3 – Ingresos Anuales por Arrendamientos

Los ajustes anuales de los contratos de arrendamiento en nuestro portafolio están directamente vinculados al Índice de Precios al Consumidor (IPC), y en casos específicos, se aplican puntos adicionales al IPC.

Además, durante el año se evidenció una sólida gestión comercial, en donde aumentaron las colocaciones y se redujeron significativamente los niveles de vacancia. Los inmuebles bajo nuestra administración se encuentran arrendados a multinacionales y grandes empresas, con reconocimiento y solidez en el mercado. Nuestra estrategia es, y seguirá siendo, la de tener un foco en ofrecer espacios excelentes que se ajusten a las necesidades específicas de estas compañías. La firma de nuevos contratos a términos superiores a dos años busca proporcionar estabilidad a la cartera, al mismo tiempo que contribuye al crecimiento sostenible de los ingresos. Este enfoque proactivo fortalece nuestra posición en el mercado y respalda la rentabilidad a largo plazo del fondo.

Finalmente, al analizar la Figura 4, se puede evidenciar un aumento de los ingresos, alcanzando un 14,1% entre el año 2023 y 2024. Este incremento se atribuye principalmente a varios factores. En primer lugar, se observa un aumento en los cánones de arrendamiento. En segundo lugar, la incorporación de un nuevo inmueble aportado por los inversionistas, el cual ha generado ingresos adicionales al fondo. Por último, la estrategia de arrendamiento de inmuebles que se encontraban vacantes ha tenido un impacto positivo en el flujo de ingresos, subrayando la eficacia de las iniciativas de gestión y ocupación de la cartera inmobiliaria del fondo.

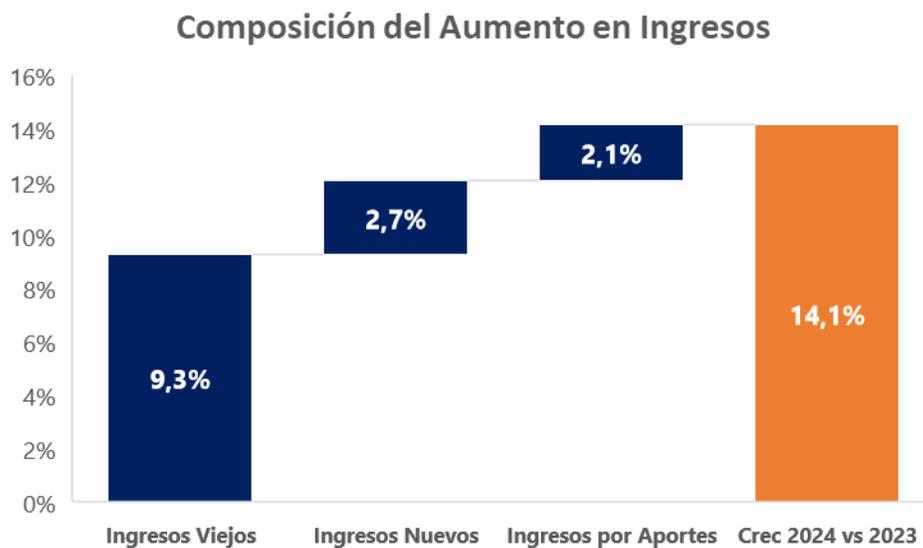


Figura 4 – Composición incremento de ingresos 2023 vs 2024

e. Indicadores financieros

Este año, como todos los demás, ha sido clave llevar a cabo el monitoreo de sus indicadores para evaluar la salud de sus estados financieros. Comenzando por el margen neto del fondo, a pesar de que los ingresos totales fueron menores que el año anterior, éste presentó una importante mejora, explicada principalmente por la reducción en el costo de la deuda, menores gastos de proveedores y no recurrentes que se dieron por única vez durante el 2024. En total la utilidad neta se incrementó en \$5.988 millones y el margen neto pasó de 19,8% a 30,6%.

En términos puntuales de la operación, 2024 fue un buen año dado que se logró ocupar una buena cantidad de área que se encontraba vacante. Los ingresos por arriendos en el año fueron de \$88.177 millones, incrementando 14% frente al año anterior. Por su parte, gastos netamente operativos disminuyeron un 17% comparado con el mismo periodo. Esto se tradujo en un NOI (Ingresos Netos Operativos) de \$66.571 millones, mostrando un incremento de 40% y una cifra nunca vista en el Fondo. Estos resultados reflejan la buena gestión con la cual seguimos

comprometidos, a pesar de los grandes retos que presentó el entorno macroeconómico, tanto a nivel local como global y de los fuertes impactos que ha sufrido el sector inmobiliario en Colombia en años recientes.

De igual manera, la liquidez del fondo también se encuentra en niveles bastante saludables, lo cual se refleja en el indicador (NOI + Efectivo y Equivalentes) / Servicio de la Deuda, que se ubicó en 2,5x, por encima del 2x registrado el año anterior. Este indicador permite evaluar la capacidad del Fondo para atender sus obligaciones financieras, una vez descontados los gastos operativos. Esto significa que el FCP Igneous puede casi triplicar su deuda y podría responder por sus obligaciones financieras.

Por último, en términos de endeudamiento, el Fondo cuenta con unos niveles muy sanos y lejos de las exigencias de *covenants* que nos piden las diferentes instituciones financieras: el 2024 cerró con un *Loan-To-Value* (LTV) de 22,4%, reduciéndose en más de 100pbs versus 2023, muy lejos del 45% que debemos cumplir con los bancos. La importancia de este indicador radica en conocer el apalancamiento, tomando el saldo de las obligaciones financieras comparado con el valor total de los activos inmobiliarios.

	dic-23	dic-24
Rentabilidad		
MARGEN NETO	19,8%	30,6%
Liquidez		
NOI	\$ 45.011	\$ 66.572
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES	\$ 93.845	\$ 99.767
(NOI+EFFECTIVO) / OBLIGACIONES	2,0x	2,5x
Endeudamiento		
SERVICIO DE LA DEUDA ANUAL	\$ 67.976	\$ 65.826
OBLIGACIONES FINANCIERAS	\$ 272.129	\$ 272.029
LOAN TO VALUE	23,5%	22,4%

*Valores en millones de COP

Tabla 3 – Indicadores Financieros

f. Vacancia del portafolio

Como se mencionó anteriormente, uno de los *drivers* para el incremento en la facturación del Fondo fue precisamente la ocupación de área que se encontraba vacante. Durante el transcurso del año, a pesar de que algunos arrendatarios entregaron sus áreas y dieron por terminado el contrato de arrendamiento, el resultado del año fue de una absorción neta positiva, lo que quiere decir que se arrendó más área de la que fue devuelta. El indicador clave para respaldar esta afirmación es la vacancia económica, la cual pasó del 9,3% a cierre de 2023, al 6,9% a 31 de diciembre de 2024.

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



Figura 5 – Comportamiento de Vacancia Económica en 2024

g. Estrategia comercial

La estrategia principal de comercialización continúa siendo trabajando de la mano con los corredores inmobiliarios. La herramienta principal para la muestra de los inmuebles es nuestra página de internet www.igneous.co, la cual se mantiene actualizada en la medida en la que se ocupan o desocupan los inmuebles. La página cumple la función de que los clientes interesados conozcan de manera más detallada las áreas disponibles en el fondo, fortaleciendo nuestra presencia en el mercado.

7.2. Gestión de riesgos

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

a. Inherentes a las inversiones

- i. **Macroeconómico:** Durante el año 2024, Colombia experimentó una tendencia decreciente significativa en la inflación, cerrando el año en 5,20%.

En respuesta a esta moderación inflacionaria, el Banco de la República adoptó una política monetaria más flexible, reduciendo la tasa de interés de referencia de manera gradual. En diciembre de diciembre, la tasa cerró en niveles de 9,50%, una reducción de 375pbs frente al mismo periodo de 2023. Estas decisiones reflejaron un enfoque cauteloso, considerando factores como la incertidumbre fiscal y las condiciones económicas internacionales.

La disminución en las tasas de interés tuvo un impacto significativo en el sector inmobiliario. Al reducirse el costo del crédito, las inversiones en bienes raíces se volvieron más atractivas, facilitando el acceso a financiamiento para proyectos de construcción y adquisición de propiedades. Sin embargo, es importante destacar que, a pesar de la reducción en las tasas, la cautela en la política monetaria indica que el Banco de la República buscaba equilibrar el estímulo económico con la estabilidad de precios.

Este comportamiento tuvo un impacto directo en el Fondo porque, como se mencionó anteriormente y como se puede evidenciar en los estados financieros, los gastos de intereses disminuyeron en más de 11%.

En el contexto internacional, se identificaron varios hechos relevantes que impactaron directamente la economía colombiana: en primer lugar, la Política monetaria de Estados Unidos, dado que la Reserva Federal (FED) mantuvo tasas de interés altas durante buena parte del año para combatir la inflación, lo que fortaleció el dólar y generó presión sobre el tipo de cambio en Colombia. Adicionalmente, afectó el flujo de inversión extranjera, ya que los inversionistas priorizaron activos en EE. UU. con menor riesgo.

En segunda instancia, el precio del petróleo, el cual se mantuvo relativamente estable comparado con años anteriores. Esto benefició parcialmente a Colombia, aunque la incertidumbre sobre la transición energética local y las políticas del gobierno afectaron la inversión en el sector.

Así mismo, la persistencia de la guerra en Ucrania y los episodios de tensión entre Israel e Irán afectaron los mercados energéticos y de materias primas. Esto generó picos en los precios internacionales del crudo y de fertilizantes, afectando los costos de producción en Colombia. Por último, una desaceleración económica globalizada, teniendo como principal factor el bajo crecimiento económico de China, afectando la demanda global de materias primas, impactando negativamente el comercio exterior colombiano (especialmente en productos como el carbón y el petróleo).

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

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

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

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

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

- iv. **De liquidez:** el Gestor vela por la existencia de un flotante de recursos líquidos disponibles para el cumplimiento de las obligaciones recurrentes y no recurrentes. Asimismo, el Gestor proyecta el flujo de caja del Fondo bajo escenarios conservadores lo que le permite anticiparse a sus compromisos futuros.

- v. **Cambiario:** actualmente el fondo cuenta con dos inversiones en EE. UU., emitidas en la moneda de ese país. Sin embargo, no es considerado un riesgo material, dado que el valor en estas inversiones inmobiliarias representa alrededor del 1% del valor total de los activos totales del Fondo.

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

- i. **De concentración:** si bien la mayoría de los inmuebles están ubicados en Bogotá, lo que podría materializarse en un riesgo de concentración en esta plaza, al interior de la ciudad existe diversificación por sectores sobre los cuales el Fondo tiene inversiones en distintas ubicaciones como son: Salitre, centro financiero Calle 72, Chicó y Santa Bárbara. Asimismo, este riesgo se minimiza teniendo en cuenta el número de clientes, los sectores económicos a los cuales pertenecen y la ubicación de su casa matriz.

- ii. **De desvalorización:** La mitigación del riesgo de desvalorización en una inversión inmobiliaria comienza desde la etapa de adquisición del activo. Esto se logra comprando los inmuebles por debajo de su valor de mercado o con descuentos atractivos, lo que genera un margen de seguridad desde el inicio. Además, se adoptan horizontes de inversión de largo plazo, lo que permite absorber mejor las fluctuaciones del mercado y enfocarse en la generación sostenida de valor a través del tiempo. La evaluación de los proyectos se realiza con supuestos conservadores y realistas, evitando proyecciones optimistas de valorización que solo se sustentan en modelos teóricos, y no en dinámicas de mercado comprobables. Esta disciplina en la estructuración de la inversión, con enfoque más inmobiliario que financiero, permite reducir la exposición a pérdidas de valor y construir portafolios más resilientes

- iii. **Vacancia o imposibilidad de venta:** teniendo en cuenta los bajos niveles de vacancia de los activos del Fondo, el Gestor ha realizado esfuerzos por mantener estables los contratos vigentes, alargando la vida media de los contratos de arriendo y propendiendo por renovaciones a su vencimiento superiores a 1 año. Prueba de ello es el indicador de duración de los contratos de arriendo el cual es de alrededor de 5 años.
Respecto a la imposibilidad de venta, no es interés del Gestor materializar ninguna venta dada la calidad de los activos que componen el portafolio de inmuebles.
- iv. **Deterioro de los activos:** la mano de reconocidos corredores de seguros, el Gestor ha contratado a nombre del Fondo las pólizas que garantizan la mitigación de este riesgo, bien sea a través de las copropiedades en las cuales tiene inmuebles, o a nombre propio. La totalidad del portafolio cuenta con pólizas que garantizan su reposición. Adicionalmente, en los inmuebles con propiedad horizontal, el fondo busca contar con un puesto en el Consejo de Administración, compartiendo así su experiencia y conocimiento para mantener los inmuebles actualizados.
- v. **Contraparte:** el perfil corporativo de los clientes con los cuales el Fondo, a través del Gestor, cierra los contratos de arriendo mitiga el riesgo de contraparte. Asimismo, en algunos casos se evalúa la situación financiera de un posible cliente y su capacidad de pago.
- vi. **Constructivos:** para la adquisición de nuevos proyectos en construcción se hace indispensable la exigencia por parte de Gestor de un interventor, así como de las respectivas pólizas contratadas por el constructor. De otra forma no se realiza inversión.
- vii. **Regulatorio:** Para mitigar este riesgo, el Gestor, en la evaluación de una nueva inversión tiene en consideración el marco normativo aplicable y los cambios potenciales, así como la posibilidad y conveniencia de suscribir acuerdos de estabilidad jurídica.

c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos

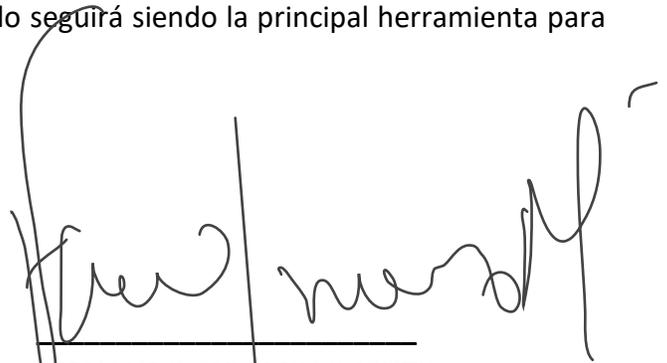
- i. **De mercado y de crédito:** el Gestor procura mantener los recursos líquidos en productos financieros denominados a la vista (cuentas corrientes, de ahorros, fondos de inversión colectiva, entre otros) o inversiones en renta fija, en entidades financieras cuya calificación crediticia sea mínimo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

El Gestor continuará con su labor de monitorear y velar por el buen desempeño del portafolio del Fondo de la mano con la experiencia y solidez de la Sociedad Administradora, implementando estrategias y ofreciendo alternativas a los arrendatarios para minimizar cualquier afectación en los ingresos. La actual solidez financiera del Fondo seguirá siendo la principal herramienta para fortalecer su estabilidad.



ROCÍO LONDOÑO LONDOÑO

Representante Legal
Fiduciaria de Occidente S.A.
Sociedad Administradora



FERNANDO JARAMILLO MUTIS

Representante Legal
Kentauros S.A.S.
Gestor Profesional