



# Fondos de Capital Privado

**IGNEOUS**

Compartimento Inmuebles I

Rendición de Cuentas – Cuarto Trimestre 2024



**Fiduoccidente**  
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

## Contenido

1. Información General.....	4
2. Aspectos Generales de la Economía.....	5
3. Objetivo de Inversión del Fondo y Política de Inversión del Compartimento .....	16
3.1 Objetivo de Inversión del Fondo .....	16
3.2 Política de Inversión del Compartimento.....	16
4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento.....	17
4.1 Riesgos Asociados al Fondo.....	17
4.2 Riesgos Asociados al Compartimento .....	25
5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital.....	25
5.1 Compromisos de Inversión.....	25
5.2 Llamados a Capital.....	25
6. Valor de la Unidad, TIR y Múltiplo de Inversión.....	26
7. Composición del Portafolio.....	28
7.1 Efectivo (Cuentas de Ahorro) .....	28
7.1.1 Efectivo (Cuentas de Compensación).....	29
7.2 CDT .....	29
7.3 Fondo de Inversión Colectiva .....	31
7.4 Participación Emisores Extranjeros .....	32
7.5 Derechos Fiduciarios .....	33
7.6 Cuentas por Cobrar y Anticipos.....	36
7.7 Bienes Inmuebles .....	36
7.8 Contratos de Leasing.....	42
8. Pólizas.....	45
9. Estados Financieros.....	48
10. Gastos del Compartimento .....	49
11. Reuniones celebradas durante el cuarto trimestre del año 2024 .....	51
11.1 Asamblea Extraordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I.....	51
11.2 Comité de Inversiones.....	51
11.3 Comité de Vigilancia .....	51

12. Pago Mayor Valor de la Unidad.....	52
13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.....	52
14. Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo.....	52
15. Informe del Gestor Profesional.....	54
16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento.....	54
17. Última versión del Reglamento y/o Adenda.....	54
18. Gestión de Riesgo Operativo.....	54
19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero.....	54
20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado.....	55
21. Defensor al Consumidor Financiero.....	56
22. Seguridad de la Información.....	56
23. Advertencia.....	57
24. Información Contacto Revisor Fiscal.....	57
25. Información SARLAFT.....	57
26. Anexos.....	58
I. Estado de Cuentas con corte a 31 de diciembre de 2024.....	58
II. Estados Financieros corte al 31 de diciembre de 2024.....	58
III. Notas a los Estados Financieros corte al 31 de diciembre de 2024.....	58
IV. Informe Comité de Inversiones.....	58
V. Informe del Comité de Vigilancia.....	58
VI. Informe del Gestor Profesional.....	58
VII. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.....	58
VIII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.....	58

## 1. Información General.

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

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

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

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

FCP IGNEOUS	
<b>MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA</b>	<b>Miembro Principal</b>
	Juan Diego Dávila Martha Lucía Cantor Jorge Luis Orjuela (miembro independiente)

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

## 2. Aspectos Generales de la Economía.

### ENTORNO INTERNACIONAL

El Fondo Monetario Internacional (FMI) actualizó en octubre sus proyecciones de crecimiento para la economía global, esperando que el crecimiento se mantenga estable en 3.2% en 2024 y 2025. Particularmente, para Estados Unidos se mantiene sólida la perspectiva de crecimiento, revisada al alza de 2.6% hasta 2.8% para este año, no obstante, retornaría a su crecimiento potencial de 2.2% en 2025, por encima de la proyección de junio de 1.9%. Este comportamiento se daría por la buena dinámica del consumo de los hogares y la inversión no residencial, lo que estaría reforzado por un mercado laboral fuerte.

En cuanto a la Zona Euro, se revisó ligeramente a la baja el pronóstico para este año hasta 0.8% desde el 0.9% esperado en julio, para 2025 se espera que tenga un repunte moderado hasta 1.2%, por debajo de la proyección de 1,5% de julio. Esto estaría en línea con el debilitamiento del sector manufacturero, no obstante, la normalización de la política monetaria apoyaría a un repunte del consumo.

Respecto a las economías emergentes y en desarrollo, las proyecciones se mantienen estables en 4.2% para este y el próximo año, con un notable desempeño de las economías emergentes asiáticas. Particularmente, India jalonaría el crecimiento a nivel mundial, con una tasa de crecimiento este año de 7.0% y de 6.5% en el 2025, manteniéndose frente a la proyección de julio. Esto se daría en parte por el aumento de la demanda de semiconductores y productos electrónicos, impulsado por la inversión en inteligencia artificial. Por su parte, para China se revisó a la baja la proyección de este año hasta 4.8% desde el 5.0% anterior, mientras que para el 2025 crecería 4.5%. Esto se daría por la crisis inmobiliaria, la inestabilidad financiera y la baja confianza de los hogares y empresas que genera presiones sobre las dinámicas económicas.

Respecto a América Latina, el crecimiento este año sería del orden de 2.1%, por encima del 1.9% proyectado en julio. Para el 2025 se revisó a la baja desde 2.7% hasta 2.5%. Respecto a Colombia, esperan un crecimiento de 1.6% para este año, por encima de la proyección de 1.1% de abril, mientras que para el 2025 esperan un crecimiento hasta 2.5%.

No obstante, el FMI advierte de algunos riesgos a la baja que persisten para las proyecciones de crecimiento. Primero, una escalada de las tensiones de los conflictos geopolíticos, sobre todo en medio oriente, lo que podría generar riesgos graves en los mercados de materias primas. Segundo, el escenario fiscal, luego de tres años de política fiscal laxa, la entidad menciona que es momento de hacer ajustes en los niveles de deuda y muchos planes fiscales actuales no estabilizan estos niveles, como por ejemplo Estados Unidos y China. De manera que recomiendan que, para alcanzar el éxito en este sentido, se debe ser constante en los ajustes y entre más creíble y disciplinado sea el ajuste fiscal, más podrá la política monetaria desempeñar un papel de apoyo, relajando las tasas de interés. Tercero, las reformas internas que requieren las economías para que impulsen la tecnología y la innovación, mejoren la competencia y la asignación de recursos y que promuevan la integración económica y estimulen la inversión privada productiva. Dado que los países están retrasados con estas reformas

necesarias, al mediano plazo las perspectivas de crecimiento siguen siendo débiles en 3.1%, el nivel más bajo en décadas.

## ESTADOS UNIDOS

### ELECCIONES

Las elecciones presidenciales marcaron la dinámica global en el último trimestre del año, consolidándose como el evento económico y político más relevante durante el periodo. Los comicios dieron como vencedor al republicano y expresidente Donald Trump al superar el umbral de 270 colegios electorales y obtener 312 colegios electorales, mientras que, su contrincante, la demócrata Kamala Harris, logró 226 (gráfico 1).

La contienda que inicialmente se esperaba pareja, resultó en una contundente victoria para el partido republicano ante la victoria en los 7 estados claves (Pensilvania, Wisconsin, Carolina del Norte, Nevada, Georgia, Michigan y Arizona).

Gráfica 1. Mapa electoral en Estados Unidos



Fuente: 270ToWin

La victoria del Partido Republicano también fue en el Congreso; en el Senado cuentan con mayoría al tener 53 de los 100 escaños. Mientras que, en la Cámara de Representantes, los Republicanos cuentan con 220 puestos y los Demócratas con 215, en Cámara se requieren más de 218 representantes para tener mayoría.

En cuanto a las reformas del nuevo presidente, buscaría hacer permanente la Ley de Recortes y Empleos Fiscales de 2017 (TCJA, siglas en inglés), la cual expira el próximo año. Dado que los

republicanos lograron mayorías en el Congreso, es probable que esta se apruebe. La ley redujo la tasa impositiva corporativa del 35% al 21%, además, ha sugerido que podría reducir la tasa corporativa hasta 15%, lo cual podría repercutir en aumentos del déficit fiscal.

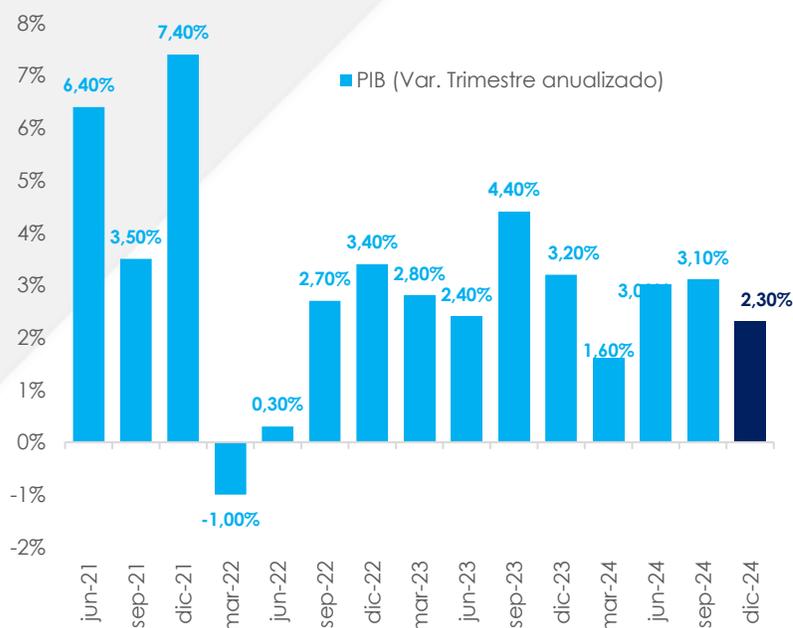
Habría incrementos en los aranceles de las importaciones de China y otros países. En campaña habría propuesto aranceles del 60% sobre todos los productos provenientes de China y del 20% sobre los del resto del mundo, sin embargo, es posible que los márgenes se moderen. Esta medida podría ser inflacionaria si las empresas trasladan estos costos de importaciones a los consumidores, lo cual a su vez podría limitar los recortes de tasa de la Fed.

## PIB

La economía estadounidense se expandió 2.3% t/t anualizado en el 4T2024 (gráfico 2), por debajo de lo esperado por el mercado (2.6% t/t) y de lo registrado en el 3T2024 (3.1% t/t). Con esto, la economía creció en 2024 2.8% a/a, ligeramente por debajo del registro del 2023 (2.9% a/a). Por el lado de la demanda, el comportamiento del PIB estuvo explicado por el gasto del consumidor creció 4.2% t/t anualizado y contribuyó en 2.82 pps, gracias a una buena dinámica en el consumo de bienes y servicios.

El buen desempeño de la economía americana durante el año se sustentó principalmente por el consumo privado, el cual se vio favorecido por los menores costos de financiamiento a lo largo del año y de la buena dinámica del mercado laboral debido a que no aumentaron significativamente los despidos y las contrataciones se mantuvieron estables.

Gráfica 2. PIB trimestre anualizado

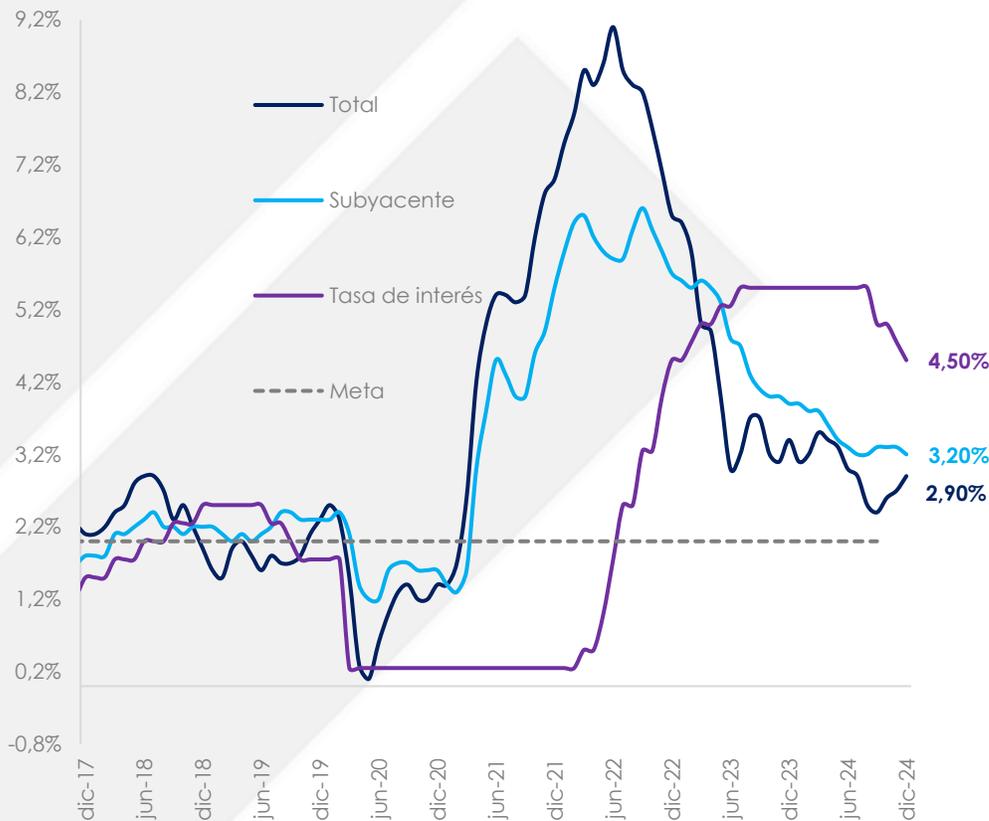


Fuente: Bloomberg, elaboración propia

## INFLACIÓN

Durante el 2S2024, el aumento en los precios continuó generando preocupaciones, a pesar de que la inflación registró una caída de 60 pbs en el 3T2024, aumentó 50 pbs en el 4T2024 (gráfico 3), la persistencia ha sido explicada por el repunte en los precios de la energía, el valor de los alquileres de vivienda y los servicios. Adicional, este aumento ha ido acompañado de una subida en el Índice de Precios al Productor (IPP), esta dinámica puede generar limitaciones en la moderación de la inflación del consumidor, ya que, mayores costos a los productores pueden trasladarse a los consumidores.

Gráfica 3. Inflación anual y tasa de interés en Estados Unidos



Fuente: Bloomberg, elaboración propia

En cuanto a la inflación subyacente, ha mostrado persistencia y se mantuvo estable en torno al 3.3% a/a, frenando la senda de correcciones que traía desde el 1S2024, explicado por una persistencia de los precios de los servicios, en particular los de la vivienda y transporte, los últimos debido a los repuntes en los precios de los combustibles, no obstante, en diciembre se moderó 10 pbs hasta el 3.2% a/a y generó optimismo sobre una posible moderación de las presiones inflacionarias por el lado de los servicios.

## TASA DE INTERÉS

La Reserva Federal (Fed) comenzó su ciclo de normalización de la política monetaria en la reunión de septiembre, siendo el primer recorte en la tasa de interés en cuatro años y recortó 50 pbs, adicionalmente realizó dos recortes de 25 pbs en las reuniones de noviembre y diciembre, con lo que la tasa de interés quedó en el rango entre 4.25% y 4.50%.

Adicionalmente, la entidad presentó la actualización de sus proyecciones macroeconómicas en diciembre. En cuanto al crecimiento de la economía, revisaron al alza su proyección para 2024 en 50 pbs, hasta el 2.5% respecto a estimación de septiembre y 10 pbs hasta el 2.1% para 2025. Respecto a la tasa de desempleo para este año, la revisaron a la baja hasta 4.2% (proyección anterior 4.4%), así mismo, para 2025 la revisaron a la baja hasta 4.3% (4.4% proyección anterior) y en el largo plazo convergería a 4.2%. Respecto a la inflación PCE, los miembros revisaron al alza la proyección para 2024 hasta 2.4% a/a (2.3% proyección anterior) y para el 2025 también la revisaron al alza hasta 2.5% a/a desde el 2.1% a/a anterior.

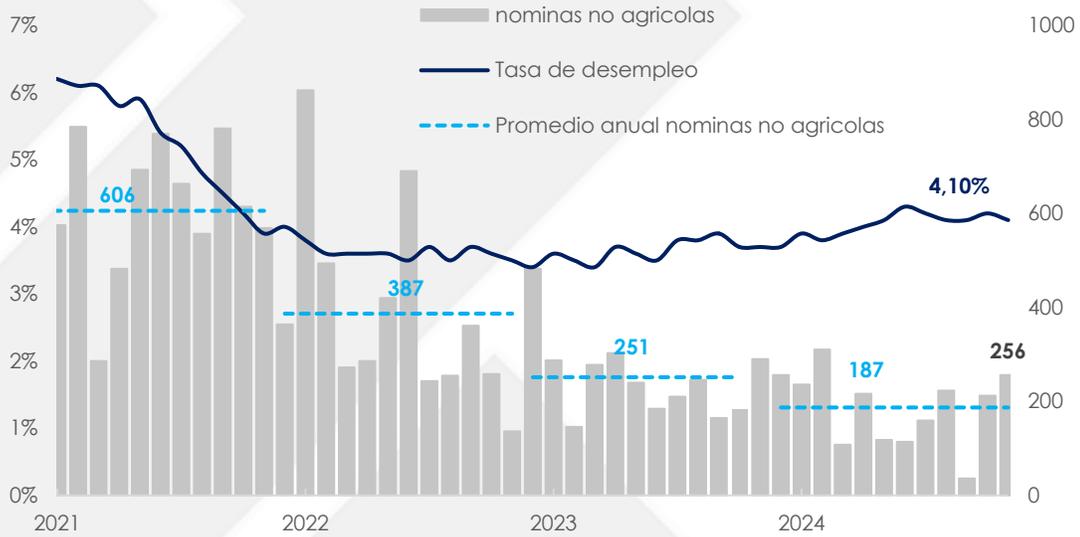
Finalmente, en cuanto a la tasa de interés, esperan menos recortes para los próximos años. En 2025, el consenso de los miembros espera que la tasa termine en 3.9%, lo que implícitamente significa que recorten en 50 pbs la tasa hasta el rango entre 3.75% y 4.00%, esto es 50 pbs más alta de lo que esperaba en septiembre. A su vez, proyectan que, en el largo plazo, la tasa de interés se ubicaría en el 3.0%, siendo una tasa de interés neutral más alta de lo previsto en septiembre (2.9%).

Bajo este contexto de mejor dinámica de la actividad económica e inflación más persistente, las expectativas de tasa de interés cambiaron de manera significativa. En primer lugar, en septiembre la Fed esperaba que durante el 2025 se presentaran 4 recortes de 25 pbs, este escenario se redujo a solo 2 recortes en el año, con lo cual, la tasa de interés cerraría el próximo año entre 3.75% y 4.00%. Adicionalmente, se ajusta el escenario 2026 y 2027 de tal forma que, según el promedio de las expectativas de los miembros, durante estos años solo se recortaría en 3 ocasiones la tasa de interés, evidenciando que el proceso de normalización de la política monetaria podría ser lento.

## EMPLEO

Respecto al primer semestre del año, el mercado laboral mostró un ligero deterioro, pasando de una tasa de desempleo promedio del 3.8% al 4.2% en el 2S2024. No obstante, este deterioro corresponde al proceso de normalización del mercado laboral, luego de los fuertes desequilibrios originados después de pandemia, por lo que no ha mostrado signos de un deterioro significativo y cerró el 2024 en 4.1%, por debajo del 4.2% esperado por la Fed para cierre de año. Es de resaltar que, en octubre, hubo una distorsión significativa en los datos por cuenta de los fuertes fenómenos climáticos que azotaron el oriente del país, lo cual resultó en que se crearan solamente 36K nóminas no agrícolas, sin embargo, en noviembre corrigió y ascendió hasta las 227K nóminas.

**Gráfica 4. Creación de nóminas no agrícolas y tasa de desempleo**

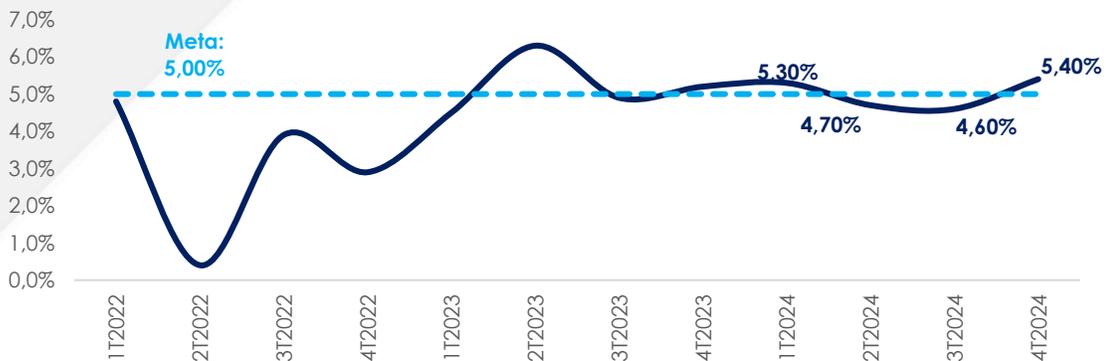


Fuente: Bloomberg, elaboración propia

**CHINA**

El crecimiento económico para el 4T2024 fue del 5.4% a/a, ubicándose por encima de las expectativas del mercado (5.0% a/a) y de lo registrado en el 3T2024 (4.6% a/a). Con esto, la economía china creció 5.0% a/a en el 2024 (gráfico 5) y alcanzó el objetivo propuesto por el gobierno. Este crecimiento estuvo explicado principalmente por la dinámica del consumo interno ante la serie de estímulos fiscales y monetarios anunciados por el gobierno, algunos analistas afirman que cerca de un 60% de la recuperación del crecimiento del PIB se podría atribuir al impacto de los estímulos en el consumo y manufactura, el resto estaría explicado por el sector externo, el cual podría limitar su dinámica este año ante un panorama comercial más retador por cuenta de los anuncios de mayores aranceles en Estados Unidos.

**Gráfica 5. PIB anual de China por trimestres**



Fuente: Bloomberg, elaboración propia

Respecto a los precios, estos presentaron una tendencia a la baja y, durante el 2S2024, la inflación cayó 40 pbs hasta el 0.1% a/a. Este comportamiento sugeriría una dinámica de consumo interna débil, sin embargo, contrasta con los buenos datos de crecimiento económico.

El Banco Popular de China (PBOC) en octubre decidió aumentar el ritmo de sus recortes y recortó sus tasas de interés de referencia en 25 pbs, de manera que, la tasa preferencial de los préstamos a 1 año (LPR) se redujo al 3.10% y la LPR a 5 años se redujo al 3.60% y se han mantenido inalteradas. Estos movimientos van en línea con la serie de anuncios que ha hecho el gobierno de estímulos para dinamizar la economía. De cara a los próximos meses, podría haber nuevos recortes para impulsar la actividad económica.

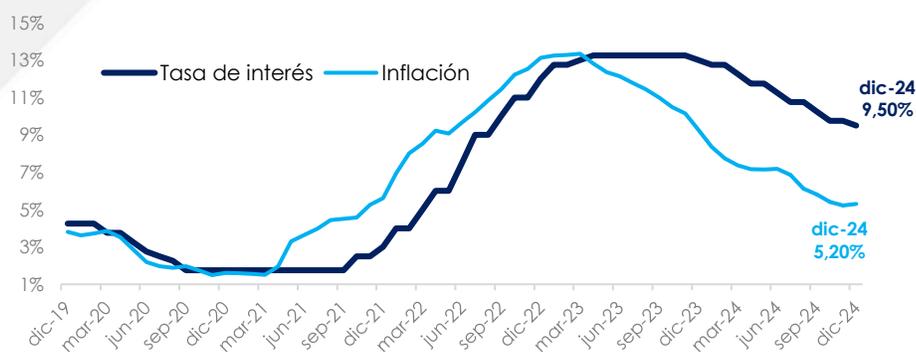
## ENTORNO LOCAL

La inflación durante la segunda mitad del 2024 continuó a la baja, pasando de 7.18% a/a en junio, a 5.20% a/a en diciembre. Durante este periodo, la inflación sorprendió principalmente a la baja, lo anterior explicado por: i) Las presiones en los alimentos no fueron tan grandes, ante un escenario climático relativamente favorables para las cosechas y distribución de alimentos; ii) las tarifas de energía se han reducido, especialmente en la región Caribe ante los ajustes de la fórmula del costo unitario de los servicios por parte de la CREG; iii) El gobierno decidió reducir la magnitud del incremento del ACPM luego del paro de transportadores, acordando subir \$400 de la tarifa en septiembre y \$400 en diciembre, lo cual limitó el impacto de la medida sobre la inflación total.

## TASA DE INTERÉS

Durante el segundo semestre del 2024, la Junta del Banco de la República decidió continuar recortando la tasa de interés, en este sentido, durante las 3 reuniones de julio a octubre redujeron la tasa en 150 pbs, con recortes de 50 pbs y en diciembre sorprendieron al mercado al moderar la velocidad de ajuste cerrando el año con una disminución de 25 pbs, acumulando en el semestre una moderación de 175 pbs, con una tasa que finaliza el 2024 al 9.50%. Si bien la inflación sorprende a la baja, los miembros del BanRep han optado por la cautela especialmente por: i) los riesgos inflacionarios derivados de la depreciación del tipo de cambio, ii) la persistencia de la incertidumbre fiscal y iii) el desafiante entorno internacional marcado por el aumento de las primas de riesgo y las condiciones financieras restrictivas.

Gráfico 6. Inflación y tasas de interés Colombia



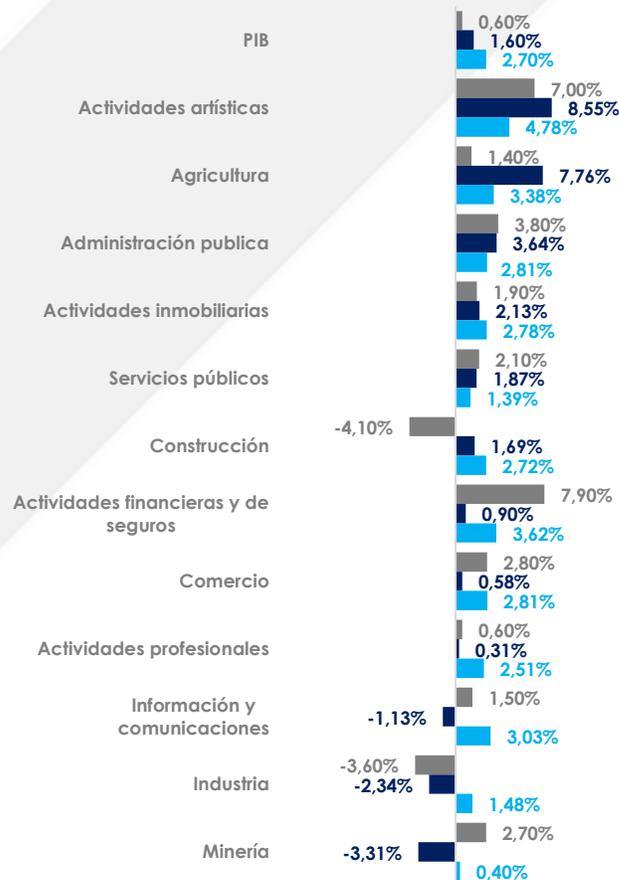
Fuente: DANE, BanRep, elaboración propia

## PIB

El Producto Interno Bruto (PIB) creció 2.0% a/a en el 3T2024, ligeramente por debajo de las expectativas del mercado (2.3% a/a) y similar al crecimiento del 2T2024 (2.1% a/a). Los resultados evidencian una dinámica con resultados mixtos, por el lado de la oferta, el crecimiento fue jalonado por la agricultura (10.7% a/a), las actividades artísticas (14.1% a/a) y la administración pública (2.1% a/a). Es de resaltar que, el comercio creció 1.0% a/a luego de la caída de 4.9% a/a en el 2T2024 posiblemente impulsado por la reducción de las tasas de interés y la construcción creció 4.1% a/a ante la construcción de carreteras, vías férreas y obras civiles que compensaron la menor construcción de edificaciones. A pesar de lo anterior, la industria manufacturera se continuó contrayendo (-1.3% a/a) y las actividades de explotación de minas y canteras decrecieron 7.1% a/a ante la disminución en los precios del petróleo y la menor comercialización de carbón.

Bajo este contexto, desde Occieconómicas estimamos que el país cerraría 2024 con un crecimiento entre el 1.60% y 1.70% a/a, impulsado por las actividades artísticas (especialmente por las apuestas) y la agricultura, la cual se ha favorecido por el buen momento del café (El precio internacional del café subió más del 50% en lo corrido del año). Sin embargo, tres sectores de la economía cerrarían con contracciones: i) minería, ii) industria manufacturera e iii) información y comunicaciones.

Gráfico 8. Expectativas PIB por oferta



Fuente: Dane, elaboración propia

## ESCENARIO FISCAL

El Ministerio de Hacienda informó que, luego de la reunión del Consejo de Ministros, se tomó la decisión de recortar el Presupuesto General de la Nación 2024 (PGN 2024) en \$28.4B. El recorte estaría dividido en \$18.2B menos de gasto en funcionamiento y \$10.1B menos de inversión; los ministerios con mayores recortes serían: Hacienda (\$11.8B), Trabajo (\$3.9B) y Defensa (\$0.6B). Cabe mencionar que, a mitad de año, el Gobierno indicó que se aplazaría el gasto de \$20B por la disminución de los ingresos tributarios, este aplazamiento estaría incluido dentro del decreto, por lo cual, el recorte adicional propuesto es de \$8B. A su vez, es importante considerar que este recorte podría ser insuficiente, según el CARF, para el cumplimiento de la Regla Fiscal en 2024 se requeriría un recorte adicional del \$40B.

Con respecto al Presupuesto General 2025, las Comisiones Económicas del Congreso decidieron archivar la Ley de Financiamiento (Reforma Tributaria) que buscaba recaudar \$12B. Ante este contexto, el Gobierno emitió el Presupuesto General de la Nación 2025 por \$523B, en línea con lo presentado a las comisiones económicas del Congreso, las cuales consideraron votar en contra de dicho monto. Este proyecto estaría desfinanciado en \$12B, luego de no lograrse un acuerdo sobre la Ley de Financiamiento. Bajo este contexto, el presidente Gustavo Petro anunció que se expedirá un decreto de liquidación para indicar las partidas de funcionamiento e inversión que serán aplazadas ante los recursos faltantes, con lo cual, el PGN 2025 se reduciría a \$511B.

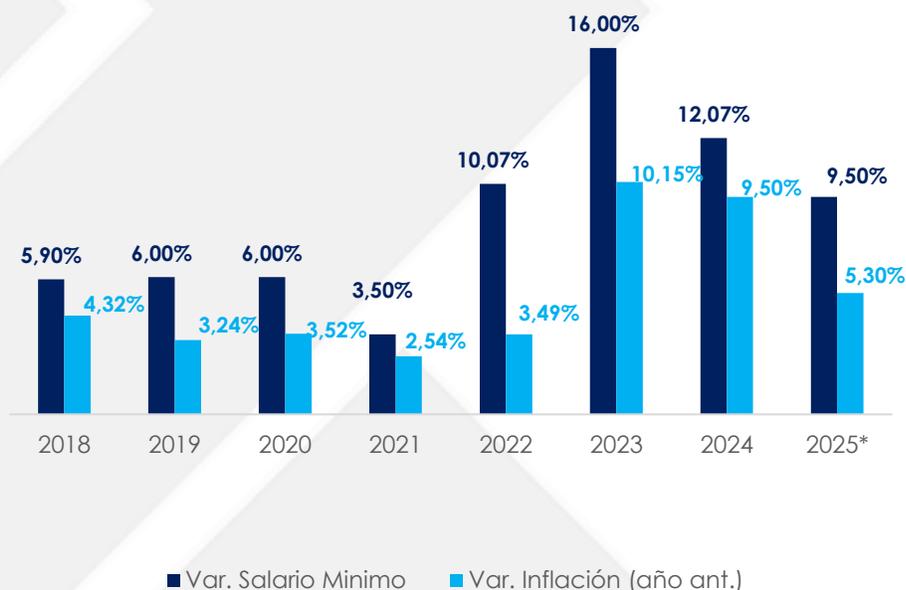
## SALARIO MINIMO

Desde inicios de diciembre, empezó la concertación acerca del aumento del salario mínimo para el 2025 en la mesa tripartita conformada por las centrales obreras, agremiaciones empresariales y el Gobierno. Como no se llegó a un acuerdo, le correspondía al Gobierno decretar dicho aumento y, el martes 24 de diciembre el presidente Gustavo Petro anunció que el aumento del salario mínimo sería de 9.5%, lo que representa un aumento de \$123,500 hasta \$1'423.500, adicional, el subsidio de transporte quedó en \$200,000, sumando en total \$1'623,500.

La Productividad Total de los Factores (PTF) había sido del 1.73%, lo cual, sumado a una inflación para cierre de año entre 5.2% y 5.3%, evidenciaba que las discusiones debían iniciar con una propuesta entre 6.7% y 7.0%.

En términos reales (Incremento del salario menos inflación), el incremento real sería de aproximadamente 4.2%. El tercer incremento más alto desde el 2000, solo superado por 2022 (6.58%) y 2023 (5.85%), el promedio observado entre 2000 y 2021 fue de 1.16%.

Gráfico 9. Aumento del Salario Mínimo



Fuente: Mintrabajo, DANE, elaboración propia

## CONGRESO

Durante el semestre se aprobó el Acto Legislativo que modifica el Sistema General de Participaciones (SGP) en el Congreso. Durante los debates, se fue modificando el monto al cual aumentan las transferencias a las regiones y se acordó que pasarían de 23.8% al 39.5% en un período de 12 años, iniciando en 2027. Sin embargo, aún permanecen las preocupaciones sobre la sostenibilidad de las finanzas públicas debido a que incrementaría considerablemente el gasto, lo que pondría en duda el cumplimiento de la Regla Fiscal. Con la aprobación de este Acto Legislativo el Congreso deberá discutir una Ley de competencias que otorgue mayores responsabilidades a las regiones, el Gobierno deberá presentar una propuesta sobre este Ley al Congreso durante los próximos 6 meses para iniciar el debate.

Con respecto a la reforma a la Salud y la reforma Laboral se espera que estas continúen en discusiones a partir de febrero.

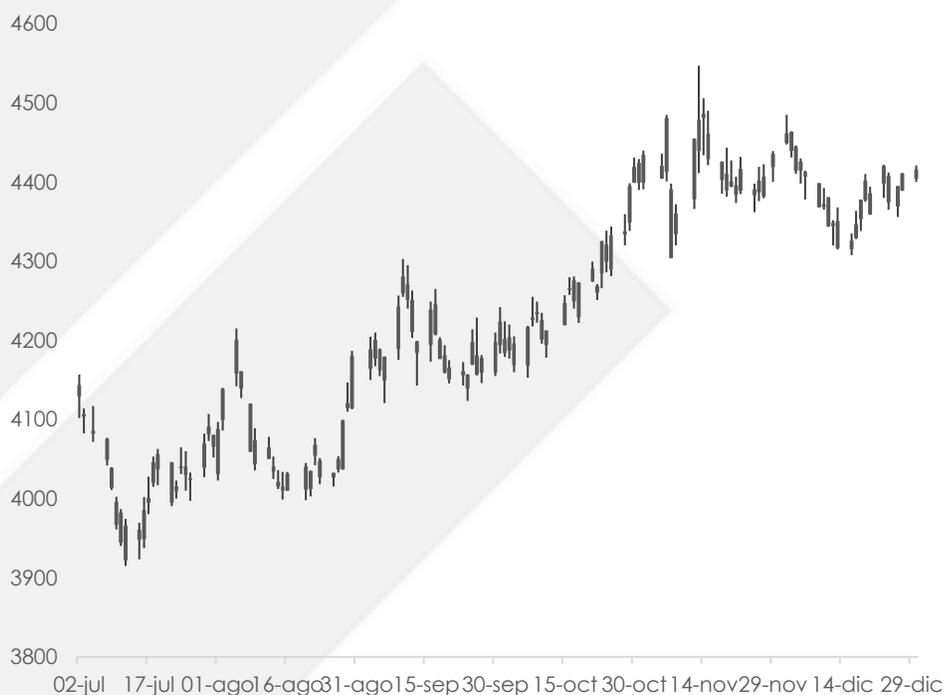
## DÓLAR

Durante el 2S2024, el par USD/COP fue presionado al alza, en línea con el comportamiento del dólar a nivel internacional y operó en el rango entre \$3,915 y \$4,547 (gráfico 10). Durante este periodo, la cotización del dólar alcanzó un máximo del año en \$4,547, siendo el nivel más alto desde mayo del 2023. El movimiento del par estuvo influenciado por: i) la incertidumbre política y fiscal a nivel regional, ii) expectativas de condiciones financieras internacionales contractivas por más tiempo y iii) las elecciones en Estados Unidos.

El mercado de divisas presentó señales de aversión al riesgo en octubre ante la incertidumbre sobre los resultados electorales en Estados Unidos, posteriormente, la victoria de Trump favoreció al dólar ante sus propuestas proteccionistas que incluyen disminución de impuestos y aumento de aranceles.

A su vez, el aumento en las primas de riesgo en la región contribuyó a la depreciación del tipo de cambio de las monedas de la región. En particular, en Colombia la incertidumbre acerca del cumplimiento de la Regla Fiscal en 2024 y la discusión de proyectos de reformas estructurales, como la reforma al Sistema General de Participaciones (SGP), contribuyeron al alza en las primas de riesgo.

**Gráfico 10. Tasa de Cambio**



Fuente: Bloomberg, elaboración propia

## RENTA FIJA

En línea con el comportamiento del dólar en Colombia y los movimientos de los mercados internacionales, durante el 2S2024 la deuda pública en tasa fija se desvalorizó. En promedio los TES TF se desvalorizaron 70 pbs, la parte larga y media de la curva fueron las más afectadas, la deuda entre el nodo de 2032 y 2050 se desvalorizó en promedio 107 pbs, mientras TES TF 2025 solo se desvalorizaron 39 pbs, con ello, el empinamiento de la curva, medido a través de la diferencia entre los TES 2025 y 2050, aumentó desde 96 pbs a cierre de 2023 hasta 395 pbs a finales de 2024.

Por su parte, la curva de TES UVR se valorizó en promedio 45 pbs durante el 2S2024. En lo corrido del 2024, los TES UVR finalizan el año con una desvalorización promedio de 125 pbs, exceptuando los TES UVR 2025 que cotizan a 1,6% con una valorización de 170 pbs.

### **3. Objetivo de Inversión del Fondo y Política de Inversión del Compartimento**

#### **3.1 Objetivo de Inversión del Fondo**

El propósito de este Fondo es procurar la apreciación de capital a largo plazo mediante la Inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y Proyectos Inmobiliarios.

Para lograr dicho objetivo la forma de adquisición de los activos o la participación en Proyectos Inmobiliarios se podrá realizar a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permitan realizar la inversión, incluyendo, pero sin limitarse a: derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.

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

#### **3.2 Política de Inversión del Compartimento**

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

- (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.

## 4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento

### 4.1 Riesgos Asociados al Fondo

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

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

##### **Riesgo macroeconómico:**

Definición: Es la posibilidad de obtener desvalorizaciones y/o pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte un Compartimento debido al el desempeño negativo de algunas variables macroeconómicas como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, entre otras, sobre las cuales ni la Sociedad Administradora, ni el Gestor Profesional, tienen control.

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

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

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

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

#### **Riesgo Jurídico:**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

### **Riesgo de liquidez:**

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

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

Mitigación: Se tendrán en cuenta las políticas de inversión y desinversión definidas en el 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 a 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 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, per 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 el Reglamento

Impacto: Así, cuando el valor de un activo perteneciente al portafolio del Fondo decrece, por efecto de cualquiera de las variables mencionadas, el Fondo registrará una pérdida por efectos de riesgo de mercado. En caso contrario, cuando el valor del activo en el mercado se incremente, el Fondo registrará una utilidad.

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

#### **Riesgo de crédito**

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

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

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

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

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

#### 4.2 Riesgos Asociados al Compartimento

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

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

#### 5.1 Compromisos de Inversión

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

El 28 de junio de 2024 fue llevada a cabo la primera oferta privada de unidades de participación del compartimento Inmuebles I de este Fondo de Capital Privado. La oferta fue liderada por Corredores Davivienda. El inversionista Áreas Comerciales cedió 2,425 unidades de participación por valor total de \$ 97,000,000 a 97 nuevos inversionistas. El valor de la cesión fue de \$40.000 por unidad.

#### 5.2 Llamados a Capital

En virtud de los Compromisos de Inversión y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional a 31 de diciembre de 2024 hemos efectuado los siguientes llamados a capital:

Fecha de Llamado de Capital	Valor del Llamado de Capital*
23 de diciembre de 2016	\$ 13,098,000,000.00
3 de enero de 2017	\$ 49,091,159,268.00
28 de febrero de 2017	\$ 12,171,810,822.40
30 de junio de 2017	\$ 78,226,253,000.00
7 de noviembre de 2017	\$ 35,210,352,996.00
28 de junio de 2018	\$ 11,505,921,674.00
6 de agosto de 2018	\$ 7,245,783,494.00
12 de noviembre de 2019	\$ 6,357,880,953.00
24 de septiembre de 2019	\$ 119,749,468,275.00
27 de marzo de 2020	\$ 10,976,545,725.00
28 de junio de 2022	\$ 12,194,632,054.00
28 de diciembre de 2022	\$ 32.825.855.968.00
09 de febrero de 2023	\$ 7.286.228.000.00

Fecha de Llamado de Capital	Valor del Llamado de Capital*
20 de marzo de 2024	\$ 9.057.283.901.00
<b>Total Llamados de Capital</b>	<b>\$ 404,997,176,130.40</b>
<b>Saldo pendiente por solicitar</b>	<b>\$ 131,127,744,789.60</b>
<b>Total Compromisos</b>	<b>\$ 536,124,920,920.00</b>

\*(Cifras expresadas en pesos)

Los llamados a capital han sido cumplidos por los inversionistas en especie.

## 6. Valor de la Unidad, TIR y Múltiplo de Inversión

A continuación, presentamos un resumen del comportamiento de la rentabilidad efectiva anual con corte al 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 TIR<sup>1</sup> 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 2016<sup>2</sup> y el 31 de diciembre de 2024.

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

(Valor del Compartimento <sup>3</sup> + Distribuciones) / Aportes de Inversionistas	2.6x
---	------

A 31 de diciembre de 2024 el valor de la unidad fue de \$ 45,483.6395 presentando un desempeño positivo de 0.64% en comparación al valor de cierre a 30 de septiembre de 2024 y de 1.37% en comparación al valor de cierre a 30 de junio de 2024. 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

<sup>1</sup> Tasa Interna de Retorno.

<sup>2</sup> Fecha en la que registramos el primer aporte.

<sup>3</sup> Valor del fondo es el valor patrimonial al 31 de diciembre de 2024.

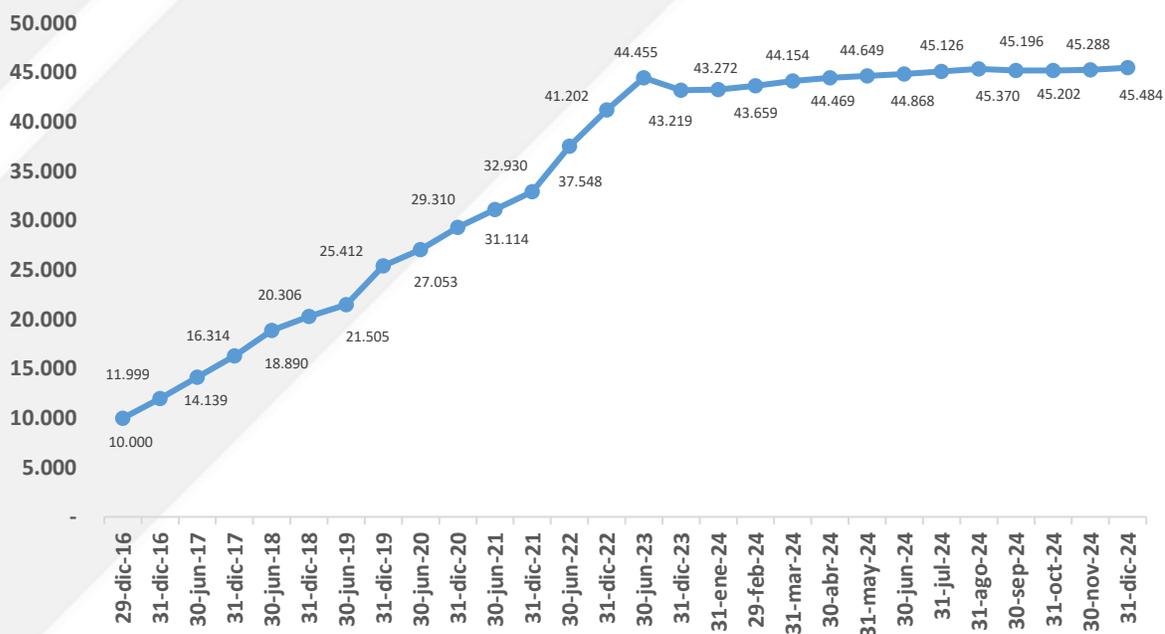
inversiones, los gastos asociados al compartimento variables que se registran en el estado de resultados del compartimento.

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*
30 de junio de 2024	\$ 44,867.8374	\$ 1,021,328,955,484.19
30 de septiembre de 2024	\$ 45,196.0395	\$ 1,028,799,833,763.51
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)

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.

## 7. Composición del Portafolio.

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:

Composición del Portafolio		
ACTIVO	VALOR	% PARTICIPACIÓN
EFECTIVO	\$ 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%
<b>Total</b>	<b>\$ 1,325,353.24</b>	<b>100.00%</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

### 7.1 Efectivo (Cuentas de Ahorro)

A continuación, presentamos un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes de las cuentas de ahorro en las que invierte el Compartimento, al igual se presentan los saldos a 31 de diciembre de 2024 y 30 de septiembre de 2024.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	31 de diciembre de 2024	30 de septiembre de 2024
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 8,604.27	\$ 7,487.06
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	18,830.22	16,964.42
Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A.	AAA	0.00	18.43
Banco de Bogotá S.A.	AAA	0.16	0.16
<b>Total</b>		<b>\$ 27,434.65</b>	<b>\$ 24,470.07</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

### 7.1.1 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	30 de septiembre de 2024
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 1.93	\$ 0.00

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

### 7.2 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	30 de septiembre de 2024
BANCO DAVIVIENDA S.A.	AAA	5,568.50	5,686.70
BANCO BBVA S.A.	AAA	34,388.23	32,344.80
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	AAA	5,321.30	5,415.05
BANCOLOMBIA S.A.	AAA	5,359.60	5,460.25
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	AAA	5,207.96	2,122.38
<b>TOTAL</b>		<b>55,845.59</b>	<b>51,029.18</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

El respectivo título contiene las siguientes características:

#### BANCO DAVIVIENDA S.A.

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

**BANCO BBVA S.A.**

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

**BANCO BBVA S.A.**

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

**BANCO BBVA S.A.**

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

**BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.**

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

**BANCO DE BOGOTA S.A.**

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

**BANCO DE BOGOTA S.A.**

<i>Tasa Facial:</i>	10.48% T.V
---------------------	------------

<i>TIR Compra:</i>	9.54% E.A
<i>Valor de Compra:</i>	\$ 3.000.000.000,00
<i>Fecha de Adquisición:</i>	11 de octubre de 2024
<i>Fecha de Vencimiento:</i>	20 de junio de 2026
<i>Periodicidad de Pago de intereses:</i>	Trimestral

#### **BANCOLOMBIA S.A.**

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

Durante el cuarto trimestre fue realizada compra de CDT con el Emisor BBVA S.A y Banco de Bogotá, conforme instrucción del gestor profesional y aprobación del comité de inversiones.

### **7.3 Fondo de Inversión Colectiva**

<b>Administrador</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>30 de septiembre de 2024</b>
Credicorp Capital Colombia S.A.	\$ 5,654.52	\$ 10,359.86
Corredores Davivienda S.A.	7,194.14	5,090.47
Fiduciaria de Occidente S.A.	308.59	271.33
Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A.	3,329.61	3,361.26
<b>Total</b>	<b>\$ 16,486.87</b>	<b>\$ 19,082.91</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

Los saldos del FIC Capital Alta Liquidez administrado por Credicorp presenta disminución de recursos teniendo en cuenta que los mismos han sido utilizados para adquirir nuevas inversiones representadas en CDT.

La variación en los saldos administrado por Corredores Davivienda S.A. corresponde a una nueva inversión en un FIC escalonado renta fija del administrador, conforme instrucción del gestor profesional y la aprobación del comité de inversiones, así como el registro de rendimientos generados en los FIC'S.

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

La variación en el saldo del FIC Itaú Money Market administrado por Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A. corresponde a la pérdida por valoración durante el cuarto trimestre de 2024.

## 7.4 Participación Emisores Extranjeros

Emisor	31 de diciembre de 2024	30 de septiembre de 2024
DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC – DRAKE	15,081.79	\$ 15,110.16
DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND V OFFSHORE, LP	2,450.91	2,029.40
<b>Total</b>	<b>\$ 17,532.69</b>	<b>\$ 17,139.56</b>

*(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 \$4,164.21<sup>4</sup>. 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 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

<sup>4</sup> Tasa Representativa de Mercado 30 de septiembre 2024.

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.

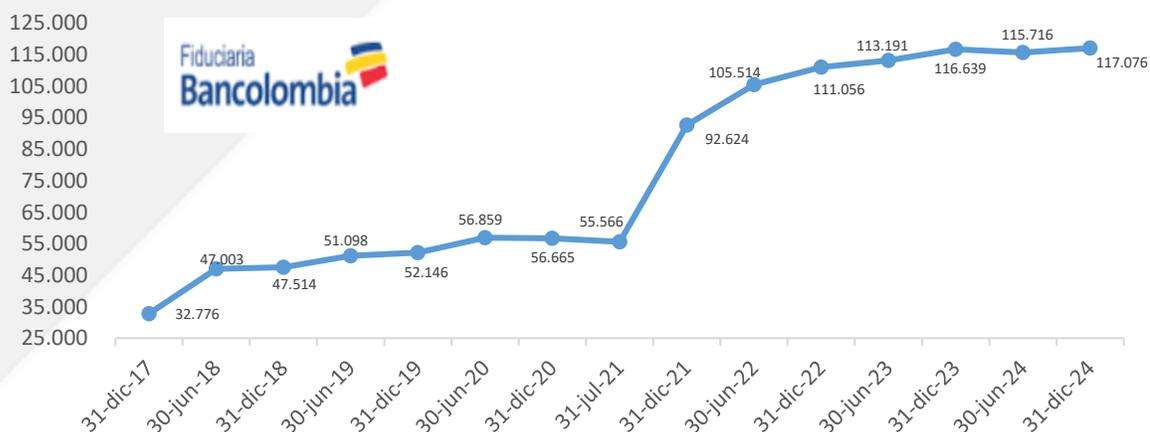
## 7.5 Derechos Fiduciarios

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación del Compartimento	31 de diciembre de 2024	30 de septiembre de 2024
Fideicomiso Central Point	25.00%	\$ 117,075.55	\$ 116,770.37
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,432.23	20,432.22
Fideicomiso FIC 92-11	20.00%	34,420.64	35,047.51
Fideicomiso FTP Igneous	100.00%	3,571.27	1,172.46
Fideicomiso Constellation II	2.86%	999.99	0.00
Fideicomiso Galaxy II	24.10%	1,556.11	1,575.22
<b>Total</b>		<b>\$ 178,055.79</b>	<b>\$ 174,997.77</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

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

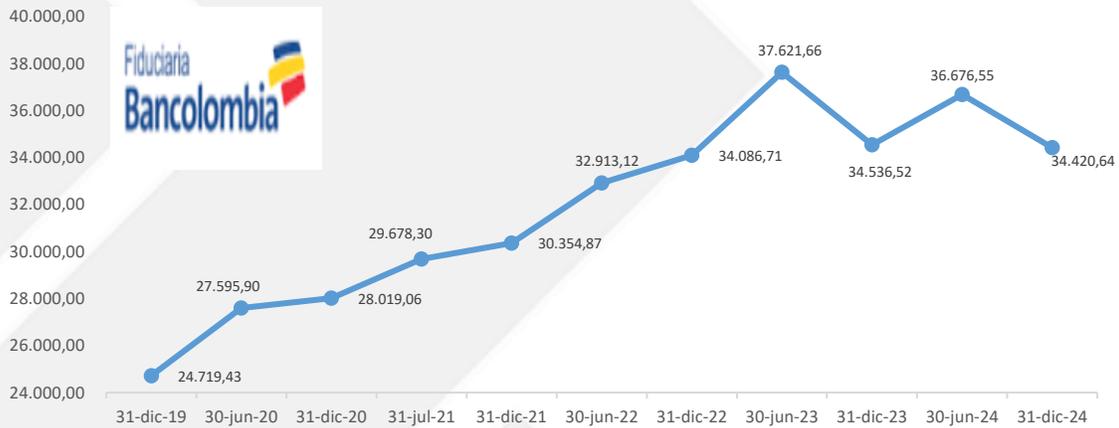
En el siguiente gráfico mostramos la evolución del valor histórico del valor de Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous hasta el 31 de diciembre de 2024.



*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

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

**P.A. FIC 92-11.** Luego de cumplir con los aportes establecidos en el acuerdo de entendimiento firmado con Fiduciaria Bancolombia S.A., se realizó cesión de posición contractual en calidad de fideicomitente con un derecho equivalente al 20% mediante el otosí 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.

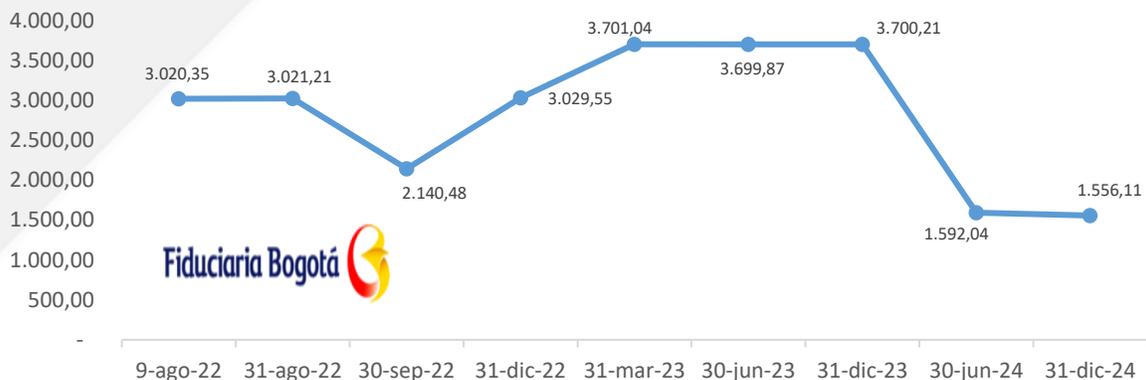


(Cifras expresadas en millones de pesos)

**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.

## 7.6 Cuentas por Cobrar y Anticipos

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

Cuentas por Cobrar	31 de diciembre de 2024	30 de septiembre de 2024
Canon de Arrendamiento	5,700.03	\$ 5,010.70
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	264.29	172.97
Anticipo de Contratos	153.85	95.00
Diversos	89.69	85.59
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 6,207.86</b>	<b>\$ 5,364.27</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

La mayor diferencia radica en el incremento de las cuentas por cobrar por concepto de arrendamiento, así como en la cuenta Anticipo de Contratos correspondientes a las labores de mantenimiento y obras realizadas en algunos inmuebles que hacen parte del activo del compartimento.

## 7.7 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) vendido<sup>5</sup>, 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%
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%

<sup>5</sup> 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
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% Deuda 44%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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%

Durante el cuarto trimestre de 2024 fue recibido como nuevo inmueble el relacionado a continuación:

- Oficina 1101 Torre B Edificio Avenida Chile.

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
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 <sup>6</sup>	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

<sup>6</sup> 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)
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
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

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)
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
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
<b>Total</b>	<b>969,138.9</b>	<b>38,574.9</b>	<b>-35,621.9</b>	<b>51,697.8</b>	<b>16,076.0</b>	<b>0.0</b>	<b>1,023,789.7</b>

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.

## 7.8 Contratos de Leasing.

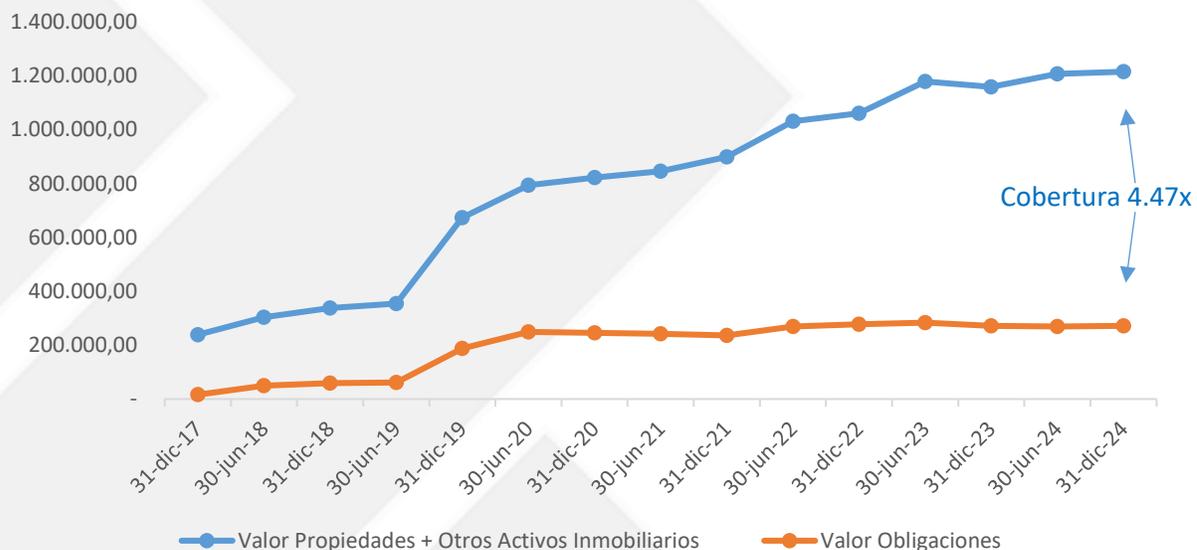
A 31 de diciembre de 2024, el Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous cuenta con un total de deuda que asciende a \$272,028.67 millones de los cuales el compartimento paga intereses en periodos mensuales. Las condiciones generales de los contratos de Leasing las presentamos a continuación:

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Bancolombia	50	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	51	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	52	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	53	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	54	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	55	IBR+3.10	141 meses

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Bancolombia	61	IBR+3.10	94 meses
Bancolombia	63	IBR+3.10	76 meses
Bancolombia	58	IBR+3.10	50 meses
Bancolombia	40	IBR+3.10	122 meses
Bancolombia	42	IBR+3.10	122 meses
Bancolombia	34	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	56	IBR+3.10	113 meses
Bancolombia	33	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	41	IBR+3.10	123 meses
Bancolombia	25	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	59	IBR+3.10	99 meses
Bancolombia	60	IBR+3.10	94 meses
Bancolombia	44	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	26	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	45	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	48	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	43	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	46	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	47	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	24	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	62	IBR+3.10	92 meses
Bancolombia	3	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	57	IBR+3.10	26 meses
Bancolombia	68	4.86	120 meses
Bancolombia	71	IBR +2.45 %	120 meses
Bancolombia	72	IBR +2.45 %	120 meses
Bancolombia	84	IBR +3.65 %	120 meses
Bancolombia	88	IBR +3.65 %	36 meses
Bancolombia	89	IBR + 4.1 %	120 meses
Bancolombia	90	DTF + 3.5 %	56 meses
Bancolombia	91	IBR + 2.40%	120 meses
Itau	17	IBRM+4.1 puntos	144 meses
Itau	20	IBRM+3,85 puntos	144 meses
Itau	21	IBRM+3,85 puntos	144 meses
Itau	22	IBRM+3,85 puntos	144 meses
Itau	23	IBRM+3,595 puntos	144 meses

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Itau	27	IBRM+3,595 puntos	144 meses
Itau	30	IBRM+3,9 puntos	144 meses
Itau	31	IBRM+3,9 puntos	144 meses
Itau	32	IBRM+3,596 puntos	132 meses
Itau	35	DTF+3%	180 meses
Itau	36	DTF+3,5%	117 meses
Itau	37	IBRM + 3.0	218 meses
Itau	38	IBRM + 3.0	209 meses
Itau	49	IBR + 3.32%	144 meses
Itau	69	IBR + 3 %	120 meses
Itau	18	IBR + 3.5%	120 meses
Itau	81	DTF+3,5%	93 meses
Itau	83	9%	33 meses
Occidente	64	IBR + 4.5%	120 meses
Occidente	65	IBR + 3.4%	120 meses
Occidente	66	IBR + 3.4%	120 meses
Occidente	67	IBR + 4.3%	120 meses
Davivienda	70	IBR + 4 %	120 meses
Banco de Bogotá	76	IBR +3.25 %	120 meses

En el siguiente gráfico observamos la evolución histórica del valor de las obligaciones financieras del Compartimento Inmuebles I comparada con la sumatoria del valor de las Propiedades de Inversión en Bienes Inmuebles, inversiones en derechos fiduciarios y participaciones extranjeras de naturaleza inmobiliaria.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

## 8. Pólizas.

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

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
100 Street	Oficina	1401	Chubb 550539	26-jul-24	26-jul-25
		1402			
		1403			
		603	Chubb 583511	26-jul-24	26-jul-25
		301	Chubb 583484	26-jul-24	26-jul-25
		302			
		701			
		702			
		1101			
		1102			
		1103			
		1301			
		1302			
		1303			
Carrera Séptima	Oficina	601	Chubb 578372	30-abr-24	29-abr-25
		1701			
		1801			
		1001			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento	
Calimas	Edificio		Chubb 604935	3-nov-24	2-nov-25	
Casa Calle 90	Casa					
Casa Av Norte	Casa					
Casa Av 9na	Casa					
Chico 100	Edificio					
Granmar	Edificio					
Citibank	Oficina	410	Chubb 564776	2-feb-24	2-feb-25	
		501				
		601				
		706				
	Oficina	401	Chubb 561781	2-feb-24	2-feb-25	
	Local	102				
		108				
	Oficina	407	Chubb 554204	2-feb-24	2-feb-25	
		901				
AV Chile Torre A	Oficina	1501	Chubb 562147	2-mar-24	28-feb-25	
		1701				
		1801				
		401				
		801				
		903				
		1901				
AV Chile Torre B						201 A
						601
						901
						407
						1303
						1501
						1502
	1601					
	1401					
Scotiabank	Oficina	501	Sura 935062	1-sep-24	1-sep-25	
		502				
		503				
		603				
		604				
	Garajes	35				
	Depósitos	4				
	Oficina	1101	Sura 1230790	1-sep-24	1-sep-25	
		1201				
Torre Samsung	Oficina	401	Chubb 575805	1-sep-24	1-sep-25	

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento			
		402						
		403						
		404						
		405						
		406						
		602						
		1001						
		1002						
		1003						
		1004						
		1005						
		1006						
		1007						
		1008						
		1804						
		1805						
		1103				Chubb 586845	1-sep-24	1-sep-25
		1104						
1105								
1802	Chubb 575816	2-sep-24	1-sep-25					
608	Chubb 575814	2-sep-24	1-sep-25					
Teleport	Oficina	1101	Chubb 553980	31-dic-24	30-dic-25			
	Oficina	1102						
	Oficina	1103						
	Oficina	1104						
	Oficina	1105						
	Oficina	1106						
	Oficina	1107						
	Oficina	1108						
	Oficina	1109						
	Oficina	1110						
Oficina	1111							
Planta San Diego	Bodega	2B	Axxa Colpatria 2384	1-jun-24	1-jun-25			
Casa Av. 19	Casa							
Movistar Cúcuta	Local							
Movistar Girardot	Local							
Lote el Jardín	Lote							
Mccan Erickson	Edificio							
Lote las Pilas	Lote							
Movistar Santa Marta	Local		Sura 0556636	1-nov-24	1-nov-25			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Movistar Barranquilla					
Movistar Bogotá					
Éxito Calle 80					
Corona Cúcuta			Zurich 1421379	30-may-24	29-may-25
Éxito Fusagasuga	Local		Sura 0827873	1-nov-24	1-nov-25
Éxito Popayán					
Éxito Cúcuta					
Éxito Barranquilla					
Coasmedas	Edificio		Axxa Colpatria 26357	31-mar-24	31-mar-25
Andino	Local		Sura 807255	01-nov-24	01-nov-25
Éxito Armenia	Local		Allianz 23506589	14-oct-24	13-oct-25
WTC	Local	152-153	Chubb 604935	3-nov-24	2-nov-25
Casa Pepe Sierra	Casa				
Porto Azul	Local	219	Allianz 23312632	1-sep-24	30-ago-25
Colón	Edificio		Sura 0827906	1-nov-24	1-nov-25
Casa Calle 100	Casa		Axxa Colpatria	01-jun-23	01-jun-25
Ahorramas	Oficina	901	Previsora 1002861	11-sep-24	11-sep-25
Zona Franca	Bodega	109	Chubb 541048	3-nov-24	2-nov-25
		113	Chubb 578379	3-nov-24	2-nov-25
Proksol	Oficina	702	Previsora 1002935	30-may-24	30-may-25
Torres Unidas	Oficina	1101	Chubb 553961	1-ene-24	31-dic-24
		1102			
		1103			
		1104			
		1105			
		1106			
		1107			
		1108			
		1803	Axxa Colpatria	01-jun-23	01-jun-25
Chestal	Edificio		Aseguradora Solidaria	15-feb-24	15-feb-25
C.C. Chico Norte	Local	1	Sura 0946979	1-nov-24	1-nov-25
		2	Sura 0662666	1-nov-24	1-nov-25
C.C. Oviedo	Local	6	Sura 628874	30-jul-24	30-jul-25

Al 31 de diciembre de 2024 el compartimento cuenta con pólizas de seguro al día. Las pólizas suscritas por el compartimento tienen renovación automática.

## 9. Estados Financieros.

El Estado de Situación Financiera al 31 de diciembre de 2024 con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2023 y el Estado de Resultado Integral a 31 de diciembre de 2024 con cifras comparativas 31 de

diciembre de 2023, y sus respectivas Notas se anexan a la presente Rendición Trimestral de Cuentas (ver Anexos II y III).

## 10. Gastos del Compartimento

Los gastos a 31 de diciembre de 2024 ascienden a la suma de \$ 66,201.47 millones de pesos los cuales se discriminan a continuación. Presentamos comparativos para el tercer trimestre de 2024 y el cuarto trimestre de 2023:

Detalle	31 de diciembre 2024	30 de septiembre 2024	31 de diciembre 2023
Gastos de intereses (leasing)	\$ 37,407.88	\$ 29,415.69	\$ 42,199.59
Comisión servicios bancarios	6.76	4.66	2.28
Comisión Sociedad Administradora	522.39	389.91	509.86
Comisión Gestor Profesional	6,529.84	4,873.84	6,372.76
Comisiones Fiduciarias	121.57	90.36	116.73
Honorarios	1,194.92	764.05	7,059.71
Impuestos GMF	441.15	344.74	1,004.38
Impuesto Predial	9,472.15	9,398.44	6,425.36
Seguros	591.41	363.89	382.35
Mantenimiento y reparaciones	2,048.62	1,463.74	6,657.39
Diversos	7,864.80	5,202.93	26,507.01
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 66,201.47</b>	<b>\$ 52,312.25</b>	<b>\$ 97,237.41</b>

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Resaltamos los movimientos de las siguientes cuentas:

**Gastos de intereses (leasing).** El compartimento ha registrado un menor valor en la cuenta Gastos de Intereses con respecto al mismo periodo del año anterior en razón a la disminución en las tasas de interés sobre los créditos del compartimento.

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

**Honorarios.** A 31 de diciembre de 2024 en la cuenta de Honorarios estamos registrando el valor pagado a la Revisoría Fiscal cuyo valor asciende \$58.44 y asesorías, servicio de Precia y representaciones legales por \$ 225.68, diseño arquitectónico por \$20 millones de pesos, corretaje por \$ 769.40, servicios de avalúos por \$ 71.40 millones de pesos, servicios administrativos por \$ 50 millones de pesos.

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

A continuación, presentamos los Gastos Diversos a 31 de diciembre de 2024:

Detalle	31 de diciembre 2024	30 de septiembre 2024	31 de diciembre 2023
Pago Mayor Valor de la Unidad	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 13,000.00
Custodia de Títulos Valores	339.30	253.99	157.63
Arrendamiento Mobiliarios, planta eléctrica y otros	807.01	685.44	871.73
Anulación Facturas periodos anteriores	1,103.73	1,067.39	82.51
Seguridad Privada	374.40	299.53	274.77
Servicio de Aseo	100.66	75.62	94.99
Gastos de Administración Propiedad Horizontal	3,757.57	2,479.15	2,466.33
Gastos de Papelería – Publicidad	7.76	7.69	20.53
Gastos Notariales	1,007.33	22.79	2,657.75
Afiliaciones y Sostenimiento	173.59	173.59	161.32
Servicios Públicos	193.44	137.74	136.60
Cambios por Reexpresión	0.00	0.00	6,582.85
<b>TOTAL</b>	<b>\$ 7,864.80</b>	<b>\$ 5,202.93</b>	<b>\$ 26,507.01</b>

*(Cifras expresadas en millones de pesos)*

Resaltamos los movimientos de las siguientes cuentas:

**Pago Mayor Valor de la Unidad.** Conforme instrucción del Gestor Profesional y de acuerdo con la Sección 5. 09 y 5.10 del reglamento se realizó la distribución del mayor valor de las Unidades de Participación, se giraron los recursos de acuerdo con la participación de cada inversionista del compartimento, para un total distribuido en el año 2023 de \$13.000 millones de pesos, durante el año 2024 no han sido realizadas distribuciones.

**Anulación Facturas periodos anteriores.** La notas crédito de periodos anteriores corresponde a descuentos aplicados a las facturas 4551, 4652, 4754, 4852, 4961, 5105, 5192, 5295 y 5420 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 315, 316, 317, 318, 319, 320, 321, 322 y 324 las cuales fueron anuladas por cambio en tercero de facturación por cesión de contrato de arrendamiento, descuentos aplicados a las facturas 3966, 4056, 4160, 4266, 4374, 4460, 4566, 4665, 4768, 4865, 4976, 5089, 5141, 5250 y 5372 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 299, 300, 301, 302, 303, 304, 305, 306, 307, 308, 309, 310, 311, 312 y 313 las cuales fueron anuladas por acuerdo de pago con el tercero y solicitud de nueva facturación, descuentos aplicados a las facturas 4342, 5445, 5446, 5450 y 5451 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 335, 336, 337, 338 y 339 las cuales fueron

anuladas por inconvenientes al momento de recibir la facturación por parte de los terceros, así como los descuentos aplicados a las facturas 4033, 4138, 4237,4338, 4434, 4541, 4643, 4743, 4840 y 4950 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 344, 345, 346, 351, 352, 353, 362, 363, 366, 367, 368, 381 y 382 las cuales corresponden a descuentos brindados al tercero en facturación de arrendamiento.

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

**Afiliaciones y Sostenimiento.** A 31 de diciembre de 2024 se ha realizado pago de sostenimiento de emisores de la BVC por \$102.60 millones y pago de afiliación a la Superintendencia Financiera de Colombia por \$ 70.99 millones de pesos.

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

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

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

### **11.2 Comité de Inversiones**

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

### **11.3 Comité de Vigilancia**

Tal y como lo dispone el artículo 3.3.8.3.3 del Decreto 2555 de 2010, el Comité de Vigilancia se citó de manera trimestral y se presentó una citación para reunión extraordinaria.

Para el día 05 de noviembre de 2024 se citó reunión de Comité de Vigilancia No. 29 en el que se debía tratar el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario del Comité de Vigilancia.
3. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
4. Informe de la sociedad administradora.
5. Informe presentado por el gestor profesional.
6. Propositiones o Varios.

Para el día 16 de diciembre de 2024 se citó reunión de Comité de Vigilancia Extraordinario No. 30 en el que se debía tratar el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario del Comité de Vigilancia.
3. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
4. Presentación de potenciales conflictos de interés de la Sociedad Administradora.
5. Cierre de la sesión

El acta No. 29 y 30 se encuentra en proceso de elaboración y firma. Se anexa a la rendición de cuentas informe del comité de Vigilancia (Anexo V).

## **12. Pago Mayor Valor de la Unidad.**

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

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

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

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

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

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.

Durante el cuarto trimestre del 2024, no fueron realizadas cesiones de unidades o compromisos en el compartimento.

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

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

Los aspectos relevantes para el segundo semestre son los siguientes:

Temas	Aspectos Relevantes del periodo objeto de revelación
Técnico / Operativo	<ul style="list-style-type: none"> <li>No aplica.</li> </ul>
Normativo / Legal	<ul style="list-style-type: none"> <li>En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia Financiera mediante la Circular 012 del 2022, en el mes de noviembre remitimos por correo electrónico información correspondiente al tercer trimestre del año 2024.</li> <li>Al 31 de diciembre realizamos las correspondientes actualizaciones a valor razonable de 89 inmuebles mediante avalúo comercial y actualización del valor de los derechos fiduciarios con los últimos balances emitidos por las sociedades administradoras.</li> <li>La Sociedad Administradora fue notificada del proceso adelantado por el Fondo de Capital Privado contra la sociedad Logic Zona Franca por parte del Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá, proceso que se encuentra aún en curso.</li> <li>Se informa que en la actualidad se adelanta ante el Juzgado 44 Civil del Circuito de Bogotá, D.C., el trámite del interrogatorio de parte como prueba extraprocésal solicitado por Liliana Jaramillo Mutis contra el Fondo de Capital Privado (el Fondo) y otros; y que el apoderado judicial del Fondo interpuso recurso de reposición en contra del auto proferido el 11 de abril de 2024, mediante el cual el mencionado despacho judicial decidió admitir la solicitud de dicha prueba extraprocésal y fijo como fecha para la diligencia el 12 de diciembre de 2024 donde se procedió con audiencia y quedo pendiente archivo.</li> </ul>
Tributario	<ul style="list-style-type: none"> <li>Con la finalidad de cumplir la obligación formal de reportar los beneficiarios finales de las estructuras sin personería jurídica, establecida por la DIAN mediante Resolución 000164 del 27 de diciembre de 2021, se remitió el formulario a cada uno de los inversionistas solicitando la información necesaria con los respectivos soportes de las personas naturales que ostentan la calidad de <b>beneficiarios finales</b>, con el fin de recopilar la respectiva información y transmitirla a la DIAN.</li> </ul>
Inversiones	<ul style="list-style-type: none"> <li>Durante el cuarto trimestre fueron realizadas nuevas inversiones conforme instrucción del Gestor Profesional con aprobación del</li> </ul>

Temas	Aspectos Relevantes del periodo objeto de revelación
	comité de inversiones. Las inversiones están representas en CDT y un nuevo inmueble.

## 15. Informe del Gestor Profesional.

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

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

### *Modificaciones al Reglamento del FCP.*

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

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

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

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

## 18. Gestión de Riesgo Operativo

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

## 19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero

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

- **Formulario PQRS:** al cual se puede acceder a través de la página web: [www.fiduoccidente.com.co/Contacto](http://www.fiduoccidente.com.co/Contacto)
- **Línea gratuita Nacional de atención** al Consumidor Financiero: **01 8000 189818**
- **Línea directa de atención** al Consumidor Financiero Bogotá **(601) 7427445**

- **Correspondencia escrita o presencial**, que puede ser radicada en cualquier oficina de la Fiduciaria o del Banco de Occidente a nivel nacional, dentro de los horarios de atención.

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

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

## 20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado

Fiduoccidente cuenta con un Código de Ética y Conducta y un Código de Buen Gobierno para Fondos de Capital Privado a través de los cuales se trazan las pautas generales de comportamiento que deben mantener sus Empleados y Directivos, de manera que sus actuaciones se ajusten a los principios y valores corporativos, las obligaciones asumidas en virtud de la relación laboral y el comportamiento ético indispensable para asegurar la transparencia en las relaciones internas, con terceros y con la sociedad. Así las cosas, los Directivos y Empleados de Fiduoccidente deben conducir los negocios, atender los procedimientos y ejercer sus funciones, con lealtad, claridad, transparencia, precisión, probidad comercial, seriedad y cumplimiento para la creación de valores en busca del bienestar social, ajustando su conducta de manera que a través de ella se actúe en condiciones éticas de responsabilidad, carácter e idoneidad profesional, primando el interés general sobre el interés particular, más un conjunto de principios, políticas, prácticas y medidas de administración y control aplicables a la administración de FCP por parte de Fiduciaria de Occidente S.A. que fomenten una administración basada en la transparencia, legalidad y prudencia frente a los inversionistas de los FCP y demás personas de interés, de conformidad con la normatividad vigente establecida en el Libro 3 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

Asimismo, Fiduoccidente está comprometida con una política de cero tolerancia frente al fraude y la corrupción en cualquiera de sus modalidades, razón por la cual adoptó unas políticas anti-fraude y anti-corrupción aplicables a todos sus Empleados y Directivos, entidades vinculadas y, en ciertas circunstancias, a sus Proveedores y Clientes, las cuales están basadas en los más altos estándares éticos

contenidos en regulaciones nacionales e internacionales[1] como mecanismo para prevenir detectar, investigar y corregir eventos de fraude y la corrupción, promover la transparencia en la gestión de la administración, disuadir las conductas indebidas, incentivar nuestro compromiso contra el fraude y la corrupción y fortalecer la confianza de las relaciones entre Fiduoccidente con sus Empleados, Directivos, Clientes, Proveedores, Prestadores de Red, Outsourcing, Usuarios, Beneficiarios Finales y en general, con el público en general, garantizando un adecuado desempeño de todas sus actuaciones.

Estimado inversionista. Encuentre en la sección Información Fiduoccidente de nuestra página de Internet nuestro Código de Ética y Conducta.

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

El Defensor del Consumidor Financiero Principal es la doctora LINA MARÍA ZORRO CERÓN y su Suplente es la doctora BERTHA GARCÍA MEZA. Podrá dirigirse a ellas a las direcciones electrónicas: [defensoriacliente@bancodeoccidente.com.co](mailto:defensoriacliente@bancodeoccidente.com.co), o [lzorro@bancodeoccidente.com.co](mailto:lzorro@bancodeoccidente.com.co) o [defensordelconsumidorfdo@fiduoccidente.com.co](mailto:defensordelconsumidorfdo@fiduoccidente.com.co).

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

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

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

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

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

---

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

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

### 23. Advertencia.

Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de capital privado y del gestor profesional, en caso de existir, relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos de capital privado no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Compartimento del Fondo de Capital Privado está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Compartimento del Fondo de Capital Privado.

### 24. Información Contacto Revisor Fiscal.

Cualquier diferencia identificada en este informe por favor comunicarla al doctor Edwin Javier Sanabria Salcedo (REVISORÍA FISCAL - KPMG) a la dirección electrónica esanabria@kpmg.com o mediante carta a la Calle 90 No. 19 C-74 Piso 5 Bogotá (Colombia). El teléfono de contacto en Bogotá es (601) 6188000.

### 25. Información SARLAFT.

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

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

Documentos Solicitados	Personas Jurídicas	Personas Naturales
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado " <a href="#">Solicitud de vinculación persona natural</a> " adjuntando los soportes allí requeridos. (*)		X
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado " <a href="#">Solicitud de vinculación persona jurídica</a> " adjuntando los soportes allí requeridos. (*)	X	
Certificado de ingresos y retenciones del último año fiscal.		X

Declaración de renta del último año fiscal.	X	
Estados financieros con corte a Diciembre 31 de 2023 y/o con corte a 30 de junio de 2024 suscritos por Contador Público.		X
Estados financieros con corte a Diciembre 31 de 2023 y/o con corte a 30 de junio de 2024 suscritos por Contador Público.	X	
Fotocopia del documento de identidad (C.C., T.I., C.E., entre otros)	X	X
Certificado de Existencia y Representación legal con vigencia no mayor de treinta (30) días o documento equivalente.	X	
Rut actualizado	X	X
Composición accionaria hasta ultimo beneficiario persona natural.	X	

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

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

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

## 26. Anexos.

- I. Estado de Cuentas con corte a 31 de diciembre de 2024.
- II. Estados Financieros corte al 31 de diciembre de 2024.
- III. Notas a los Estados Financieros corte al 31 de diciembre de 2024.
- IV. Informe Comité de Inversiones.
- V. Informe del Comité de Vigilancia.
- VI. Informe del Gestor Profesional.
- VII. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.
- VIII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.

Cordialmente,

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

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

Elaboró: Angie Melisa Pereira

Revisó: Alex Ferney Torres

---

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

---

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