



# Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

INFORME PERIODICO TRIMESTRAL  
31 DE MARZO 2025



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

## Contenido

1. Información Básica del Emisor .....	3
2. Situación financiera - Estados financieros.....	4
2.1 Cambios materiales que hayan sucedido en los estados financieros del emisor. ....	4
2.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor, en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales.....	4
3. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado, siempre que dicho riesgo resulte material para el trimestre reportado .....	8
4. Descripción de las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesto el emisor, diferentes al riesgo de mercado, y los mecanismos implementados para mitigarlos. ....	9
5. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales .....	11
6. Glosario .....	11

## 1. Información Básica del Emisor

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

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

	SOCIEDAD ADMINISTRADORA Fiduciaria de Occidente S.A. Carrera 13 No. 26 A – 47 Pisos 9 y 10 Bogotá, Colombia
<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

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

### Emisión en circulación:

- a. **Clase de Valor:** Unidades de participación
- b. **Sistema de Negociación:** Las unidades de participación son negociadas en la Bolsa de Valores de Colombia.
- c. **Monto de la Emisión Inicial:** 1,309,800.0000 unidades.
- d. **Monto en Circulación a la fecha:** 22,763,052.8102 unidades.

## **2. Situación financiera - Estados financieros.**

Adjunto los estados financieros del FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS – COMPARTIMENTO INMUEBLES I.

### **2.1 Cambios materiales que hayan sucedido en los estados financieros del emisor.**

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

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

Como referencia para el cierre de marzo de 2025, la materialidad para este compartimento es de \$32.092 millones de pesos tomada para el Estado de Situación Financiera Condesado (Balance) mientras que para Estado de Resultado Integral Condesado (Estado de Resultados) la cuenta del Ingreso presenta una materialidad de \$1.447 millones y la del Gasto de \$ 415 millones.

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

### **2.2 Comentarios y análisis de la administración sobre los resultados de la operación y la situación financiera del emisor, en relación con los resultados reportados en los estados financieros trimestrales**

Al 31 de marzo de 2024 el Estado de Situación Financiera Condesado (Balance) presenta un aumento de \$ 34.392 millones producto del registro de la actualización del valor de inmuebles. Lo anterior teniendo en cuenta que valor de los inmuebles es re expresado a la UVR lo cual hace que el valor de los inmuebles incremente a tasas superiores a las que crece el avalúo. En la cuenta de Propiedades de Inversión la variación es de aproximadamente \$14.467 millones cifra por debajo del nivel de materialidad del balance (\$32.092 millones). La variación positiva para el trimestre que cerró en marzo de 2025 se evidencia principalmente en el incremento del efectivo e instrumentos de patrimonio, sin embargo, se evidencia disminución en los instrumentos representativos de deuda, teniendo en cuenta la rentabilidad de los menor a la del año 2024. Adicionalmente, se evidencia una

disminución significativa en el valor de obligaciones financieras, teniendo en cuenta los abonos a capital realizados y la finalización de algunas de las obligaciones.

	Nota	31-mar 2025	31-dic 2024	Diferencia Material
<b>Activo</b>				
Efectivo	4	38,060.90	27,434.60	10,626.30
<b>Activos financieros de inversión</b>				
Instrumentos representativos de deuda	5	53,238.10	55,845.50	-2,607.40
Instrumentos de patrimonio		35,255.50	34,019.60	1,235.90
Derechos fiduciarios		177,930.10	178,055.80	
Cuentas por cobrar	6	6,883.70	6,207.90	
<b>Propiedades de inversión</b>				
Inmuebles	7	1,038,256.50	1,023,789.80	14,466.70
<b>Total activo</b>		<b>\$ 1,349,624.80</b>	<b>\$ 1,325,353.20</b>	
<b>Pasivo</b>				
<b>Pasivos financieros</b>				
Obligaciones financieras	8	261,660.00	272,028.60	-10,368.60
Cuentas por pagar	9	17,985.70	17,710.10	
Otros pasivos	10	240.90	268.00	
<b>Total pasivo</b>		<b>\$ 279,886.60</b>	<b>\$ 290,006.70</b>	
<b>Activos netos de los inversionistas</b>				
Patrimonio especiales	11	1,069,738.20	1,035,346.50	
<b>Total activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ 1,069,738.20</b>	<b>\$ 1,035,346.50</b>	
<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ 1,349,624.80</b>	<b>\$ 1,325,353.20</b>	

Al 31 de marzo de 2025 la cuenta del Ingresos presenta un incremento con respecto al primer trimestre del año 2024 por \$ 8.337,8 reflejados en rubros tales como la actualización del valor de inmuebles, así como la valoración de derechos, los cuales para el año 2025 son positivos, frente a la pérdida en valoración presentada para el año 2024, de igual manera para el año 2025 se presenta incremento en ingreso por arrendamientos, teniendo en cuenta nuevos arrendatarios e incrementos anuales pactados en los respectivos contratos. Adicionalmente, se refleja una pérdida por venta de inversión, correspondiente al inmueble 66. Casa Pepe Sierra, teniendo en cuenta que la valoración del inmueble se realiza con la UVR y al momento de su venta presentaba un valor superior al real vendido.

	Nota	SalDOS comparativos al		Diferencia Material
		31-mar 2025	31-mar 2025	
<b>Ingresos de operaciones ordinarias generales</b>	<b>12</b>			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		647.40	870.30	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		1,206.30	1,695.20	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		639.10	-3,108.30	3,747.40
Por venta de inversiones, neto	-	282.60	0.0	- 282.60
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		25,211.10	20,896.80	4,314.30
Valoración inmuebles		20,249.30	19,300.20	
Diversos		553.40	232.00	
<b>Total ingresos de operaciones ordinarias generales</b>		<b>\$ 48,224.00</b>	<b>\$ 39,886.20</b>	
<b>Gastos de operación</b>	<b>13</b>			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	-	8,110.60	10,499.80	-2,389.20
Servicios de administración e intermediación	-	74.20	41.60	
Comisiones por servicios bancarios	-	36.10	31.40	
Comisiones sociedad fiduciaria	-	132.30	126.90	
Comisiones gestor profesional	-	1,653.20	1,586.30	
Legales	-	171.60	15.10	
Honorarios	-	253.70	146.10	
Impuestos	-	1,879.60	3,319.80	-1,440.20
Arrendamientos	-	116.70	111.80	
Contribuciones, afiliaciones y transferencias	-	108.20	102.60	
Seguros	-	104.70	170.40	
Mantenimiento y reparaciones	-	414.60	391.80	
Diversos	-	776.80	2,217.30	-1,440.50
<b>Total gastos de operación</b>		<b>\$ - 13,832.30</b>	<b>\$ - 18,760.90</b>	
<b>Valoración de los activos netos de los inversionistas</b>	<b>14</b>	<b>\$ 34,391.70</b>	<b>\$ 21,125.30</b>	

Resaltamos el peso que tiene la valoración de inmuebles a la UVR y a la actualización del valor comercial de las propiedades de inversión (*Valoración de Inmuebles*) en la cuenta de ingresos la cual representa el 58,88% para el año 2025. Adicionalmente el incremento en el ingreso por arrendamiento lo cual indica una buena gestión por parte del Gestor Profesional de los inmuebles administrados en el Compartimento.

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

Por otro lado, el artículo 6.3 Inversiones en Bienes Inmuebles de la Circular Básica Contable y Financiera, “*Las inversiones en bienes inmuebles realizadas por los Fondos de Inversión Inmobiliaria, deben valorarse de acuerdo con lo establecido en el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 o demás normas que lo sustituyan, modifiquen o subroguen.*”

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

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

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

Para el mismo periodo la cuenta de Gasto presenta una disminución de \$4,928.6 millones producto del menor valor pagado a la fecha por impuesto predial en comparación con el mismo corte del año 2024, así como en los gastos diversos con respecto al 2024, influido por la anulación de facturas de arrendamiento de años anteriores en mayor medida las cuales fueron superiores en el año 2024. Para marzo de 2025 los intereses por obligaciones financiera pesan 58,64% mientras que para marzo de 2024 ponderaban con el 55,97% y se evidencia un menor valor pagado por intereses de estas, producto de la disminución de las tasas del Banco de la República. Sin embargo, se evidencia un incremento en valores pagados por gastos notariales y legales puesto que en 2025 se espera adquirir nuevos inmuebles.

### **2.3 Variaciones materiales en la situación financiera del emisor, en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior.**

En el Estado de resultados comparativo con el mismo trimestre del ejercicio anterior los siguientes son los rubros:

	Nota	Saldos comparativos al		Diferencia Material
		31-mar 2025	31-mar 2025	
<b>Ingresos de operaciones ordinarias generales</b>	<b>12</b>			
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		647.40	870.30	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		1,206.30	1,695.20	
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		639.10	-3,108.30	3,747.40
Por venta de inversiones, neto		- 282.60	0.00	- 282.60
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		25,211.10	20,896.80	4,314.30
Valoración inmuebles		20,249.30	19,300.20	
Diversos		553.40	232.00	
<b>Total ingresos de operaciones ordinarias generales</b>		<b>\$ 48,224.00</b>	<b>\$ 39,886.20</b>	
<b>Gastos de operación</b>	<b>13</b>			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		- 8,110.60	- 10,499.80	-2,389.20
Servicios de administración e intermediación		- 74.20	- 41.60	
Comisiones por servicios bancarios		- 36.10	- 31.40	
Comisiones sociedad fiduciaria		- 132.30	- 126.90	
Comisiones gestor profesional		- 1,653.20	- 1,586.30	
Legales		- 171.60	- 15.10	
Honorarios		- 253.70	- 146.10	
Impuestos		- 1,879.60	- 3,319.80	-1,440.20
Arrendamientos		- 116.70	- 111.80	
Contribuciones, afiliaciones y transferencias		- 108.20	- 102.60	
Seguros		- 104.70	- 170.40	
Mantenimiento y reparaciones		- 414.60	- 391.80	
Diversos		- 776.80	- 2,217.30	-1,440.50
<b>Total gastos de operación</b>		<b>\$ - 13,832.30</b>	<b>\$ - 18,760.90</b>	
<b>Valoración de los activos netos de los inversionistas</b>	<b>14</b>	<b>\$ 34,391.70</b>	<b>\$ 21,125.30</b>	

### 3. Análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado, siempre que dicho riesgo resulte material para el trimestre reportado

Desde el inicio de 2025, el valor de la unidad del Fondo de Capital Privado Igneous no presentó variaciones significativas que afectaran el desarrollo de su actividad o sus resultados financieros. De igual manera, se seguirá haciendo seguimiento durante el año para ver su evolución. Actualmente las dos variables más relevantes que impactan el desempeño de la unidad del fondo son:

1. Re-expresión de valores de los Inmuebles indexados a la UVR

## 2. Tasas de interés

La re-expresión de los inmuebles a la UVR hace que, en términos generales, el valor de los mismos crezca por encima del valor del avalúo. Al momento de registrar avalúos puede haber afectaciones contables en la valoración del fondo. Este año continúa la implementación en la modificación del cronograma de avalúos, el cual implica que los mismos se distribuyan durante todo el año, quitando la concentración en ciertos meses -especialmente diciembre-.

Por su parte, a pesar de las reducciones en las tasas del Banco de la República, el costo de la deuda continúa impactando el flujo de caja del fondo, debido a que las obligaciones están atadas indirectamente al comportamiento del IPC, a través del IBR; cabe recalcar la importancia y el impacto que tiene la política monetaria del banco central, y cómo beneficia al fondo en la medida que continúe en la senda expansiva (reducción de tasas), a pesar de haberse dado a una velocidad más lenta de lo esperado.

Para contrarrestar el efecto anteriormente mencionado, es importante mencionar que el gestor hace un seguimiento riguroso a los gastos del fondo, los cuales también generan un impacto en el valor de la unidad.

A pesar de estos factores, el fondo continúa con excelente solidez financiera: sus activos totales cubren más de 5 veces las obligaciones financieras y los ingresos mensuales por arrendamientos equivalen a más de 3 veces el costo de la deuda por mes. Por último, pero no menos importante, la liquidez actual del fondo (saldo en caja y equivalentes) permite cubrir cerca del 42% de las obligaciones financieras vigentes.

## 4. Descripción de las variaciones materiales que se hayan presentado en los riesgos a los que está expuesto el emisor, diferentes al riesgo de mercado, y los mecanismos implementados para mitigarlos.

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

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

cumplimiento en sus obligaciones de pago. Resulta relevante destacar que nuestra cartera se encuentra bajo un riguroso control.

Cuando un cliente se encuentra en mora, lo primero que se hace es comunicarse con él para entender el motivo de su incumplimiento. Dependiendo de la respuesta, o falta de respuesta, pueden darse los siguientes escenarios (son los más usuales):

1. Cuando el cliente responde que ha tenido inconvenientes, pero que quiere ponerse al día, se busca llegar a un acuerdo entre ambas partes, estableciendo un plan de pagos.
2. Cuando el cliente no aparece, no responde a los comunicados o simplemente se dejan de recibir pagos después de un plazo prudente (6 meses máximo), se comienza un proceso de cobro jurídico.

**Riesgo de tasa de interés:** Durante los primeros meses de 2025, el Fondo continuó expuesto a los efectos de las tasas de interés elevadas derivadas de la política monetaria restrictiva vigente en el país, a pesar de las recientes reducciones. Este entorno tiene un impacto directo en los costos financieros asociados a las obligaciones bancarias. Para mitigar este riesgo y proteger la generación de caja, el Fondo, con el apoyo del Gestor y el Comité de Inversiones, implementa estrategias orientadas a priorizar inversiones que ofrecen arrendamientos -arrendatarios- con mayor rentabilidad y estabilidad. Estas decisiones se fundamentan en análisis financieros rigurosos y proyecciones sólidas, con el objetivo de compensar el impacto de los mayores costos de financiamiento y generar retornos para los inversionistas que compensen el riesgo asumido.

**Riesgo de vacancia en las oficinas o dificultades en la venta:** A pesar de los bajos niveles de vacancia en los activos bajo gestión del Fondo, el Gestor se ha mantenido enfocado en sus esfuerzos en mantener la estabilidad de los contratos existentes. Este esfuerzo se materializa en la extensión de los términos contractuales de arrendamiento y en la promoción de renovaciones con periodos superiores a un año. Un claro indicio de este enfoque es el indicador de duración promedio de los contratos de arrendamiento, el cual se ubica alrededor de los 46 meses.

Cabe resaltar que, en relación con la imposibilidad de venta, el Gestor no contempla dentro de sus políticas y objetivos realizar transacciones, dada la alta calidad de los activos presentes en el portafolio inmobiliario.

**Riesgo de tasa de cambio:** siendo fiel a sus políticas, el Fondo ha mantenido un enfoque conservador en sus inversiones, evitando tener concentración material en operaciones en moneda extranjera. Como resultado, la depreciación del peso colombiano no ha repercutido en la operatividad del Fondo. Adicionalmente, nuestra base de clientes, compuesta en su mayoría por empresas multinacionales, ha demostrado ser resistente ante las fluctuaciones en el valor del peso, lo que a su vez disminuye el riesgo de contraparte.

Actualmente se tienen sólo 2 inversiones expresadas en moneda extranjera, con un horizonte de tenencia a largo plazo. Asimismo, el tamaño de la inversión se hizo, entre otros, para diversificar el fondo que tenía una concentración del 100% en moneda legal colombiana. Cabe aclarar que, a corte 31 de marzo de 2025, las inversiones en dólares representan el 1,37% del total de los activos.

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

## 5. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas por el gestor, administrador, agente de manejo y/o sus equivalentes funcionales

Se remite a la Superintendencia el 10 de febrero de 2023 el plan de implementación de las instrucciones contenidas en la Circular 031 relativas a la revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos el cual contempla el cumplimiento de la totalidad de estas para el 2024 de conformidad con el régimen de transición establecido en la mencionada Circular.

De igual manera se indica en esa comunicación que ese plan no aplica para este compartimento.

## 6. Glosario

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

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

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

**Materialidad:** Aspecto específico de la relevancia de una entidad basado en la naturaleza o magnitud, o ambas, de las partidas a las que se refiere la información en el contexto del informe financiero de una entidad individual para definir variaciones en los estados financieros.

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

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

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

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

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

---

# FONDOS DE CAPITAL PRIVADO FIDUOCCIDENTE INVIRTIENDO CON INNOVACIÓN

---



VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA