

2024-Q1

# Informe Gestor Profesional



**Fondo de Capital Privado Igneous  
Compartimiento Inmuebles I  
Informe Gestor Profesional – 1er trimestre de 2024**

Kentauros SAS, Gestor Profesional del Fondo de Capital Privado Igneous - Compartimiento Inmuebles I, informa a los inversionistas del Fondo acerca de su gestión, efectuada durante el primer trimestre de 2024, dando cumplimiento a las obligaciones en el reglamento aprobado por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Asimismo, Fiduciaria de Occidente, Sociedad Administradora del Fondo, ha informado que los Estados financieros a cierre de marzo de 2024, la rendición de cuentas del primer trimestre de 2024 de la Sociedad Administradora y el Reglamento del fondo, se encuentran a disposición de los inversionistas y del público en general en la página web de la Sociedad Administradora.

### **Contenido**

1. Información general .....	2
2. Estado general del portafolio de inmuebles .....	2
a. Composición del portafolio .....	2
i. Oficinas .....	3
ii. Comercio .....	3
iii. Industrial.....	3
iv. Participaciones.....	3
vi. Terrenos/Activos Para Desarrollo .....	4
b. Valor del portafolio .....	4
c. Gestión del Pasivo.....	5
d. Composición del ingreso .....	5
e. Indicadores financieros .....	7
f. Vacancia del portafolio .....	8
g. Estrategia comercial.....	8
3. Gestión de riesgos .....	9
a. Inherentes a las inversiones.....	9
b. Inherentes a los inmuebles y proyectos.....	11
c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos .....	12

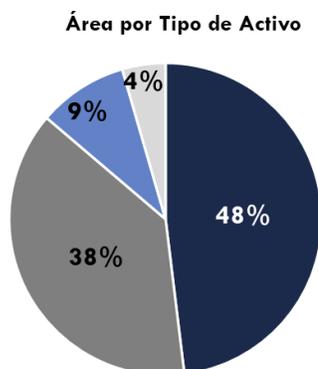
## 1. Información general

<b>Sociedad Administradora</b>	Fiduciaria de Occidente SA Carrera 13 N° 26A-47 pisos 9 y 10 Bogotá, Colombia
<b>Gestor Profesional</b>	Kentauros SAS Carrera 9A N° 99-02 oficina 601 Bogotá, Colombia
<b>Inicio de operaciones</b>	6 de diciembre de 2016
<b>Final del compartimento</b>	6 de diciembre de 2036

<b>Miembros del comité de Inversiones</b>	Fernando Jaramillo – Ingeniero Civil Angela Echeverry – Ingeniero Civil Pedro Alberto Casas – Administrador de Empresas
<b>Miembros del comité de Vigilancia</b>	Martha Cantor – Contador Público Jorge Orjuela – Administrador de Empresas Juan Diego Dávila – Administrador de Empresas, MBA

## 2. Estado general del portafolio de inmuebles

### a. Composición del portafolio



Con corte 31 de marzo de 2024, el portafolio de inmuebles del Fondo está compuesto por 89 propiedades, 76 de ellas ubicadas en la ciudad de Bogotá y con presencia en otras ciudades del país como Medellín, Barranquilla, Armenia, Cúcuta, Fusagasugá, Girardot, Funza, Popayán y Santa Marta.

El área arrendable asciende a 151.632 metros cuadrados, distribuida en oficinas, propiedades de

■ Comercial ■ Oficinas ■ Participaciones ■ Logística

uso comercial, propiedades de uso industrial y participaciones en proyectos inmobiliarios.

#### i. Oficinas

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

En total, los inmuebles de oficinas cuentan con cerca de 58 mil metros cuadrados de área arrendable.

#### ii. Comercio

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

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

Como complemento, se tienen algunos locales arrendados a compañías de telefonía, entidades prestadoras de servicio de salud y a entidades financieras. En total, son alrededor de 73.000 metros cuadrados de área comercial arrendable.

#### iii. Industrial

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

#### iv. Participaciones

El Fondo cuenta con una participación en el Edificio FIC9211 ubicado en la carrera 11 con calle 92 en la ciudad de Bogotá. Este inmueble entró en funcionamiento a finales del año

2020: son 11.899 metros cuadrados de área arrendable, de los cuales el FCP Igneous es dueño del 20%. Este edificio se encuentra ocupado en su totalidad.

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

#### v. Terrenos/Activos Para Desarrollo

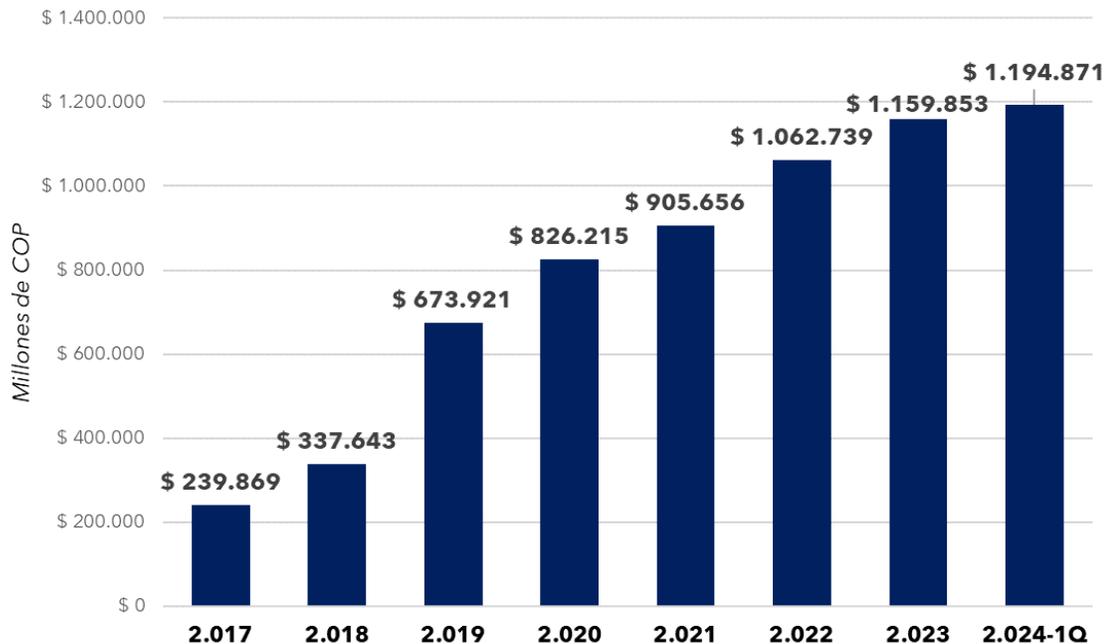
El portafolio de activos inmobiliarios del Fondo lo complementan dos lotes ubicados al norte de la ciudad de Bogotá. En conjunto suman más de 100 hectáreas, cuyo valor comercial asciende a alrededor de 26 mil millones de pesos.

Adicionalmente, el fondo es propietario de inmuebles para desarrollo en el Edificio Chestal ubicado en la calle 100 con avenida 19, el cual colinda con una propiedad que también hace parte del fondo. A 31 de marzo de 2024, el fondo ha realizado la compra de 40 apartamentos con un área cercana a los 2.300 metros cuadrados, equivalente al 91% de coeficiente de propiedad del edificio. Por último, cuenta con dos terrenos adicionales, ubicados en Bogotá en la Calle 90 con 17 y en la Carrera 17 con 97, con un área de alrededor de 4.000 metros cuadrados, sumando ambos lotes.

#### b. Valor del portafolio

Con corte a 31 de marzo de 2024, el total de los activos inmobiliarios administrados por el Fondo ascendió a 1,19 billones de pesos aproximadamente, presentando un incremento respecto a marzo de 2023 en cerca de 90 mil millones de pesos (7,9%), gracias a la adquisición de nuevos activos, inversiones en el extranjero y al incremento por valorizaciones de los inmuebles según avalúos comerciales.

### Activos Inmobiliarios Administrados



#### c. Gestión del Pasivo

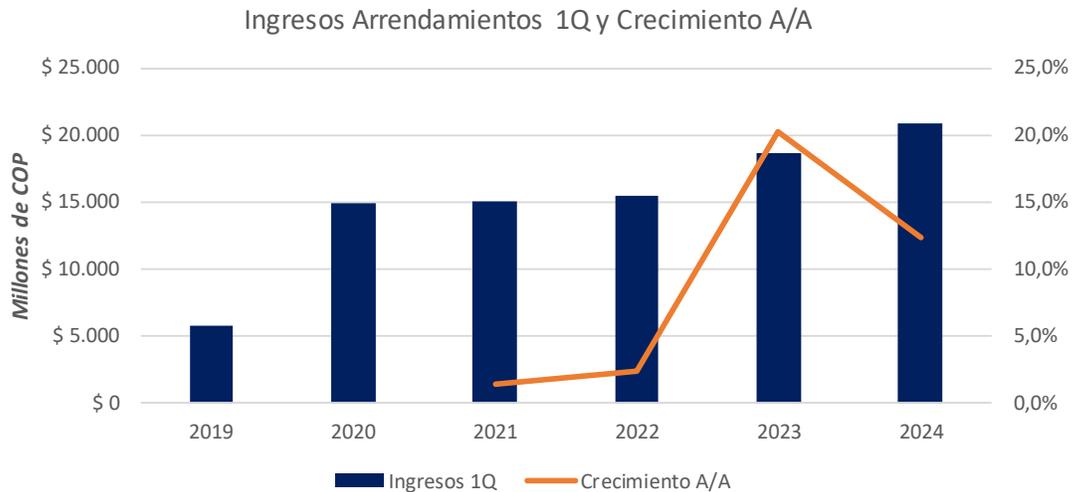
Con relación a la estructura financiera del Fondo, el saldo de obligaciones financieras ha alcanzado la cifra de 276 mil millones de pesos, representando así un 22,5% con respecto al valor total de los activos. De manera complementaria, en colaboración con el Comité de Inversiones, el gestor ha venido explorando nuevas alternativas estratégicas con el objetivo de aliviar el flujo de caja derivado del servicio de la deuda. En la medida en que continúe la disminución de tasas, la estrategia será de renegociar con las diferentes entidades financieras las condiciones vigentes. Este enfoque proactivo demuestra nuestro compromiso continuo con la optimización de la gestión financiera del Fondo, asegurando así su estabilidad y crecimiento sostenible.

#### d. Composición del ingreso

Del total de los ingresos por concepto de arriendos y participaciones, el 49% corresponde a oficinas, el 37% fue generado por propiedades de uso comercial, el 10% por participaciones en derechos fiduciarios y el 4% por propiedades de uso Industrial/Logístico. El total de ingresos por arrendamientos en todos los conceptos durante el primer trimestre de 2.024 fue de cerca de \$21 mil millones.

Es importante destacar que la cartera del fondo se mantiene saludable, evidenciando un cumplimiento oportuno por parte de la mayoría de los arrendatarios en el pago del canon

de arriendo. Esta buena gestión ha posibilitado el cumplimiento de las cuotas asociadas a los créditos con entidades bancarias.



	2019	2020	2021	2022	2023	2024
<b>Ingresos 1Q</b>	\$ 5.825	\$ 14.908	\$ 15.115	\$ 15.471	\$ 18.603	\$ 20.897
<b>Crecimiento A/A</b>			1,4%	2,4%	20,2%	12,3%

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

Además, se continúa implementando una sólida gestión comercial con el objetivo de aumentar las colocaciones y reducir aún más los niveles de vacancia. Los inmuebles bajo nuestra administración ostentan en su gran mayoría la calificación AAA y se encuentran arrendados a multinacionales y grandes empresas. Nuestra estrategia sigue siendo la de tener un foco en ofrecer espacios excelentes que se ajusten a las necesidades específicas de estas compañías. La firma de nuevos contratos a términos superiores a dos años busca proporcionar estabilidad a la cartera, al mismo tiempo que contribuye al crecimiento sostenible de los ingresos.

Finalmente, continúa el buen comportamiento de los ingresos, alcanzando un crecimiento de 12% entre el primer trimestre de 2.023 y el mismo periodo para 2.024. Este incremento se atribuye a varios factores. En primer lugar, se observa un aumento en los cánones de arrendamiento. En segundo lugar, la incorporación de un nuevo inmueble aportado por los inversionistas, el cual ha generado ingresos adicionales al fondo. Por último, la estrategia de arrendamiento de inmuebles que se encontraban vacantes ha

tenido un impacto positivo en el flujo de ingresos, subrayando la eficacia de las iniciativas de gestión y ocupación de la cartera inmobiliaria del fondo.

#### e. Indicadores financieros

Dentro de la gestión del FCP Igneous, ha sido clave llevar a cabo el monitoreo de sus indicadores para evaluar la salud de sus estados financieros. Después de un año 2.023 retador en términos de rentabilidades, el primer trimestre de 2.024 arrojó un margen neto positivo de 53%.

Es importante recalcar que los indicadores de endeudamiento cerraron el primer trimestre con un indicador de 2 veces los ingresos cuando se comparan con el costo de la deuda. Esto quiere decir que actualmente el fondo genera el doble de los ingresos requeridos para cubrir los intereses de las obligaciones financieras. Asimismo, el nivel de endeudamiento que tienen únicamente los activos inmobiliarios -medido como endeudamiento financiero versus el valor total de activos inmobiliarios-, se encuentra en niveles mínimos históricos de 23,1%.

El EBITDA continúa con un desempeño positivo, confirmando la solidez financiera y eficacia en la gestión; el Fondo sigue manteniendo un nivel de endeudamiento saludable, lo que ha seguido contribuyendo a mantener la estabilidad, a pesar de los altos niveles recientes en las tasas de interés.

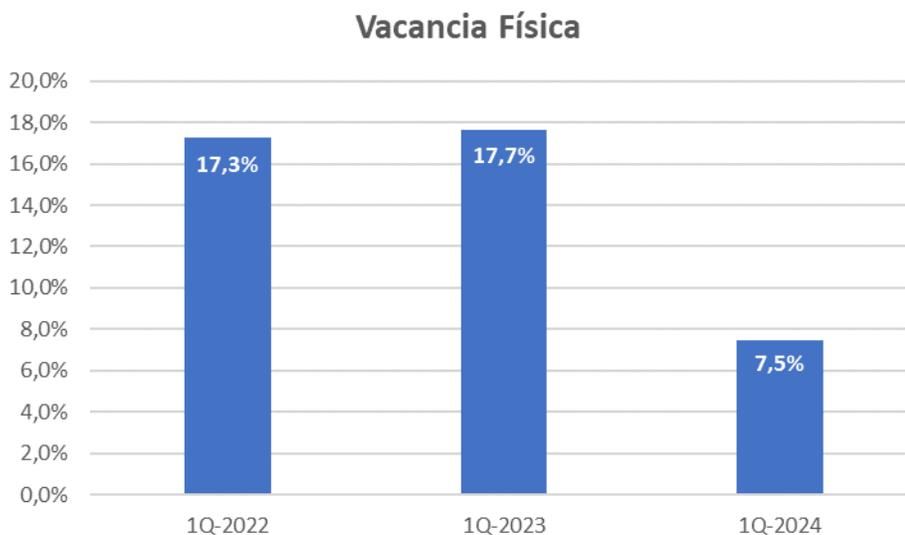
	Q1-2022	Q1-2023	Q1-2024
<b>Rentabilidad</b>			
MARGEN NETO	82,2%	63,0%	53,0%
ROA	5,3%	3,0%	1,6%
ROE	7,3%	3,9%	2,1%
<b>Liquidez</b>			
EBITDA (MM COP)	\$ 9.202	\$ 9.018	\$ 15.835
MARGEN EBITDA	13,8%	15,2%	39,7%
<b>Endeudamiento</b>			
EBITDA/ INTERESES	2,38	0,89	1,51
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	27,6%	22,9%	22,5%

#### f. Vacancia del portafolio

En el primer trimestre de 2.024 se logró colocar una gran área que se encontraba vacante a cierre de 2.2023, generando una reducción de la vacancia física a 31 de marzo, llegando a niveles de 7,5%.

Este indicador abarca la totalidad del área arrendable, considerando tanto los inmuebles arrendados directamente como aquellos asociados a participaciones en derechos fiduciarios. En este cálculo se excluyen los activos en etapa de desarrollo o con vocación de “engorde”, lo que brinda una visión precisa y actualizada de la ocupación efectiva de la cartera del fondo.

Una vez más, se demuestra que la gestión continúa siendo muy positiva, reflejándose en la tasa de ocupación como consecuencia de la efectividad de las estrategias implementadas para mantener un equilibrio saludable en la cartera inmobiliaria y fortalecer la estabilidad financiera del fondo.



#### g. Estrategia comercial

La página web del Fondo, [www.igneous.co](http://www.igneous.co), sigue siendo la principal herramienta para facilitar la visualización de la oferta de inmuebles disponibles para arriendo, sin necesidad de desplazarse hasta los mismos. A través de recorridos virtuales de 360°, videos en el portal y la disponibilidad de los planos de las oficinas, se ha logrado agilizar la gestión comercial en la colocación de activos, proporcionando a las inmobiliarias aliadas una herramienta efectiva para explorar las diversas áreas disponibles y satisfacer la demanda de distintos sectores.

El mercado continúa mostrando mayor interés en inmuebles con áreas espaciosas. La actualización de la página web no solo ha optimizado la visibilidad de nuestra oferta, sino que también ha contribuido a captar el interés de clientes en busca de soluciones inmobiliarias que se adapten a sus necesidades de crecimiento y desarrollo empresarial.

### 3. Gestión de riesgos

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

#### a. Inherentes a las inversiones

- i. **Macroeconómico:** a pesar de las significativas reducciones en la tasa de interés de intervención del Banco de la República durante el primer trimestre de 2.024, el costo financiero en las obligaciones bancarias que actualmente maneja el FCP Igneous continúa en niveles altos. Se espera que durante el año continúe el descenso en tasas, con lo cual el enfoque estará en prestar especial atención estas reducciones y el lenguaje utilizado por la Junta Directiva del Banco de la República frente a las expectativas que se tienen en el entorno económico, para simultáneamente hacer la renegociación de estas.

Por otro lado, el contexto político está teniendo un efecto importante en la gestión del fondo, debido a la inestabilidad e incertidumbre que se ha evidenciado. El tono y las acciones que lleve a cabo el Gobierno actual serán un factor determinante a la hora de evaluar, y posteriormente ejecutar, las diferentes alternativas de inversión.

Asimismo, el contexto internacional también está jugando un papel muy importante, puesto que la fluctuación en los precios de los *commodities* afectan directamente nuestra economía. Los principales riesgos geopolíticos actuales en el mercado internacional que podrían impactar a la economía colombiana incluyen:

1. Tensiones entre Estados Unidos y China: Dado que Colombia es una economía abierta y depende en gran medida del comercio internacional, las tensiones entre las dos principales economías del mundo podrían afectar las exportaciones colombianas y la demanda global de productos colombianos.

2. Inestabilidad en Venezuela: Colombia comparte una larga frontera con Venezuela y ha experimentado el impacto de la crisis política, económica y humanitaria en su vecino. La inestabilidad en Venezuela puede generar flujos migratorios adicionales, afectando los recursos y la infraestructura colombianos. Hay que tener en cuenta que este año se celebrarán elecciones presidenciales en el país vecino, lo cual tendrá un impacto directo en nuestro país.

3. Volatilidad en los precios de los productos básicos: Colombia es un importante exportador de productos básicos como el petróleo, el café y el carbón. La volatilidad en los precios de estos productos en los mercados internacionales puede afectar los ingresos por exportaciones y la balanza comercial del país.

4. Rusia y su influencia regional: Las acciones de Rusia en Europa del Este y en el Medio Oriente, así como sus relaciones con Occidente, pueden generar incertidumbre y volatilidad en los mercados financieros.

5. Tensiones en el Medio Oriente: Las tensiones geopolíticas en el Medio Oriente, incluidas las relaciones entre Arabia Saudita e Irán, pueden afectar los precios del petróleo y generar preocupaciones sobre la seguridad energética global.

El impacto de estos riesgos geopolíticos en la economía colombiana puede variar dependiendo de factores como la diversificación de las exportaciones, la fortaleza de las políticas internas y la capacidad del gobierno para gestionar los riesgos externos. En general, la economía colombiana está vinculada a la economía global, por lo que cualquier perturbación significativa en el escenario internacional puede tener efectos directos e indirectos en el país.

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

Asimismo, en ningún caso el Gestor propicia dentro de sus actividades formas, hechos o negocios jurídicos para evadir su responsabilidad tributaria de orden nacional, departamental, municipal y/o distrital, y

siempre vela por el correcto y oportuno cumplimiento de todas las obligaciones tributarias y de cualquier orden. Por ello, y para el pago de impuestos prediales y de valorización, el Gestor lleva un estricto control para su cancelación oportuna.

Al manejar oficinas consideradas AAA, el Fondo busca incrementar su colocación de área rentable con grandes empresas o clientes multinacionales que quieran instalarse en el país y puedan generar un ingreso estable.

- iii. **Sarlaft:** los contratos de arriendo aportados por los inversionistas, así como los contratos cerrados por el Fondo, han sido realizados con clientes institucionales de buena trayectoria. Desde hace ya un tiempo se viene haciendo la verificación de clientes y proveedores en listas restrictivas de acceso público (OFAC- Lista Clinton), dejando registro de la consulta y realizando monitoreo anual sobre los contratos vigentes.
- iv. **De liquidez:** El Gestor vela por la existencia de un flotante de recursos líquidos disponibles para el cumplimiento de las obligaciones recurrentes y no recurrentes. Asimismo, se hace una proyección del flujo de caja del Fondo bajo distintos escenarios, lo que permite la anticipación a compromisos futuros.
- v. **Cambiario:** Actualmente el Fondo cuenta con una única inversión denominada en dólar estadounidense. Teniendo en cuenta que el horizonte de inversión es a largo plazo, no se tienen coberturas frente a la volatilidad de la moneda de emisión. Sin embargo, sí se lleva a cabo un seguimiento al comportamiento de esta moneda y el potencial impacto que pueda tener dentro de las finanzas del Fondo.

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

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

- ii. **De desvalorización:** La mitigación de este riesgo se hace al momento de la adquisición del inmueble, no concentrándose en exceso, para que en caso de materializarse alguna desvalorización sea compensada por el valor de los demás activos.
- iii. **Vacancia o imposibilidad de venta:** Teniendo en cuenta los niveles de vacancia de los activos del Fondo, el Gestor ha realizado esfuerzos por mantener estables los contratos vigentes, alargando la vida media de los contratos de arriendo y propendiendo por renovaciones a su vencimiento superiores a 1 año.

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

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

#### c. **Inherentes a las inversiones de recursos líquidos**

- i. **De mercado y de crédito:** el Gestor procura mantener los recursos líquidos en productos financieros denominados a la vista (cuentas

corrientes, de ahorros, fondos de inversión colectiva, entre otros) en entidades financieras cuya calificación crediticia sea mínimo AA+.

El Gestor continuará monitoreando el desempeño del portafolio del Fondo de la mano con la experiencia y solidez de la Sociedad Administradora, implementando estrategias y ofreciendo alternativas a los arrendatarios para minimizar cualquier afectación en los ingresos. La actual solidez financiera del Fondo y el amplio conocimiento en materia inmobiliaria y de propiedad horizontal del equipo, seguirán siendo las principales herramientas para fortalecer su estabilidad y permanencia en el tiempo.