



Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

Compartimento Inmuebles I

Rendición de Cuentas – Primer 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	11
3.1 Objetivo de Inversión del Fondo.....	11
3.2 Política de Inversión del Compartimento	12
4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento.....	12
4.1 Riesgos Asociados al Fondo	12
4.2 Riesgos Asociados al Compartimento.....	20
5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital.....	20
5.1 Compromisos de Inversión	20
5.2 Llamados a Capital	21
6. Valor de la Unidad, TIR y Múltiplo de Inversión.....	21
7. Composición del Portafolio.....	23
7.1 Efectivo (Cuentas de Ahorro).....	24
7.2 CDT.....	24
7.3 Fondo de Inversión Colectiva.....	26
7.4 Participación Emisores Extranjeros.....	26
7.5 Derechos Fiduciarios.....	27
7.6 Cuentas por Cobrar y Anticipos	30
7.7 Bienes Inmuebles.....	30
7.8 Contratos de Leasing.....	36
8. Pólizas.....	38
9. Estados Financieros.....	42
10. Gastos del Compartimento	42
11. Reuniones celebradas durante el primer trimestre del año 2024	44
11.1 Asamblea Ordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I	44
11.2 Comité de Inversiones	44
11.3 Comité de Vigilancia	45
12. Pago Mayor Valor de la Unidad.....	45

13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.....	45
14. Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo.....	45
15. Informe del Gestor Profesional.....	46
16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento.....	47
17. Última versión del Reglamento y/o Adenda.....	47
18. Gestión de Riesgo Operativo.....	47
19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero.....	47
20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado.....	47
21. Seguridad de la Información.....	49
22. Advertencia.....	49
23. Información Contacto Revisor Fiscal.....	49
24. Información SARLAFT.....	49
25. Anexos.....	51
I. Estado de Cuentas con corte a 31 de marzo de 2024.....	51
II. Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2024.....	51
III. Notas a los Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2024.....	51
IV. Informe Comité de Inversiones.....	51
V. Informe del Gestor Profesional.....	51
VI. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.....	51
VII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.....	51

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
KENTAUROS S.A.S.	GESTOR PROFESIONAL KENTAUROS S.A.S. Carrera 9 A No. 99-02 Of. 601 Bogotá, Colombia
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	06 de diciembre de 2016
FECHA DE FINALIZACIÓN	06 de diciembre de 2036

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

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

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 sus proyecciones de la economía global. Recalcó que en la segunda mitad del 2023 las dinámicas de la actividad económica global se mostraron resilientes, por el lado de la demanda gracias al aumento del gasto público y privado, y por el lado de la oferta, debido a la mayor participación laboral, mejoras en las cadenas de suministro y precios más baratos de energía y materias primas en general.

De cara al 2024, el FMI espera que la economía global crezca 3.1% a/a, por encima del 3.0% a/a esperado en octubre del año 2023. Esta mejor perspectiva se debe a que la economía global está acercándose hacia un aterrizaje suave, debido a las correcciones de la inflación y a un crecimiento económico estable. Particularmente, en Estados Unidos la entidad prevé un crecimiento más lento ante los efectos negativos de la política monetaria restrictiva, de manera que este año crezca 2.1% a/a y el próximo 1.7% a/a. En cuanto a China, el crecimiento se vería afectado por el débil consumo e inversión, de manera que este año crezca 4.6% a/a y el próximo moderé hasta 4.1% a/a. Por el contrario, esperan que la Zona Euro se recupere ligeramente luego de tener un 2023 desafiante, de manera que crecería este año 0.9% a/a y el próximo año 1.7% a/a. Mientras que las economías emergentes han mostrado gran resiliencia, la entidad espera que el crecimiento siga acelerándose en Brasil, India y en las principales economías del Sudeste Asiático.

La OCDE estima que los países pertenecientes al grupo habrían crecido 0.4% t/t durante el 4T2023, lo cual se explica por un escenario mixto entre los países del G7. De acuerdo con la entidad, Reino Unido y Japón estarían en “recesión técnica” ante la contracción consecutiva del PIB durante el 3T2023 y el 4T2023; por su parte, Alemania decrece 0.3% t/t luego de dos trimestres con variación nula (0%), mientras Estados Unidos jalona la dinámica con un crecimiento del 0.8% t/t aunque evidencia una moderación. A su vez, la entidad actualizó sus proyecciones de crecimiento de la economía global, esperando que crezca 2.9% a/a en 2024, desde el 3.1% a/a que habría crecido en 2023, por encima del 2.7% a/a que se esperaba hace unos meses, mientras que para el 2025 mantienen la expectativa en 3.0%, año en el que esperan que el crecimiento se vea impulsado por la normalización de la política monetaria a medida que las presiones inflacionarias disminuyen. Esta revisión al alza del crecimiento del 2024 se debe principalmente a una mejor perspectiva de crecimiento de Estados Unidos, pues para 2024 revisaron desde 1.5% hasta 2.1% el crecimiento y para 2025 esperan que modere hasta 1.7%, este crecimiento seguiría respaldado por el gasto de los hogares y las sólidas condiciones del mercado laboral.

Estados Unidos

Las inflaciones de enero y febrero han sorprendido al alza, ubicándose en 3.1% a/a y 3.2% a/a, respectivamente. Estas presiones inflacionarias provienen principalmente del rubro de vivienda, explicando dos tercios de la inflación mensual. Al observar la inflación de bienes, vemos que estos se enfrentan a un escenario de deflación desde junio del 2023, registrando incluso variaciones mensuales negativas en sus precios. Por el contrario, cuando se observa la inflación de servicios, excluyendo servicios de energía, se evidencia que estos están explicando las presiones inflacionarias principalmente por las presiones en los precios de los arriendos.

Este comportamiento de la inflación, ha reforzado los comentarios de los miembros de la Reserva Federal sobre la necesidad de ser cautelosos con los movimientos este año, pues aún no hay plena confianza de que la inflación va a converger a la meta del 2%. Ante estos resultados, hemos venido observando un ajuste en las expectativas del mercado sobre cuando se podría dar un inicio del ciclo de recortes de la tasa de interés. En diciembre del 2023, el mercado esperaba que los recortes se efectuaran a partir de marzo, sin embargo, en la reunión de enero, Powell ratificó que los miembros de la Fed aún no ven espacio para comenzar con los ajustes en marzo. Ante esto, el mercado comenzó a descontar un posible recorte en la reunión de mayo, sin embargo, tras conocerse el dato de inflación de enero, el mercado comenzó a descontar un recorte en el mes de junio y alineó sus expectativas a las de los miembros de la Fed que esperan solo 3 recortes en el año de 25pbs.

Respecto al mercado laboral, tanto en enero como en febrero, vimos una moderación de la creación de nóminas no agrícolas. En cuanto a enero, la creación de nóminas no agrícolas aumentó en 229K, dato revisado a la baja desde 353K, con una tasa de desempleo de 3.7%. En febrero, la creación de nóminas aumentó en 275K, con una tasa de desempleo del 3.9%. Estos datos ya están dando señales de moderación del mercado laboral, sin dejar de mantenerse fuerte. En el panorama general, las empresas siguen contratando, sin despedir a muchas personas, por lo que, el desempleo sigue en niveles históricamente bajos, no obstante, ya se ha venido moderando el ritmo de contratación.

Esto es positivo en términos de política monetaria, ya que dados los desequilibrios que hay en el mercado laboral desde el año 2022 (mayor oferta de empleos que demanda), los salarios se han visto fuertemente presionados al alza y estos mayores costos salariales en vez de ser absorbidos por las empresas, se trasladan al consumidor final, de manera que, terminan generando presiones inflacionarias. No obstante, a medida que el mercado laboral comience a moderarse y reducir esos desequilibrios, se esperaría que el crecimiento de los salarios sea más lento, y así, haya menores presiones inflacionarias, lo que podría ser un argumento adicional para que la Fed comience a discutir recortes de la tasa de interés en la segunda mitad del año, cuando el mercado laboral muestre mayores señales de moderación.

En cuanto al crecimiento económico, la economía estadounidense creció 3.2% t/t anualizado en el 4T2023, por debajo del crecimiento del 4.9% t/t anualizado registrado en el 3T2023 y por encima de lo esperado por el mercado (2.4% t/t anualizado). Por el lado de la demanda, el comportamiento del PIB fue explicado por:

- El gasto del consumidor creció 2.8% t/t anualizado, jalonado tanto por la buena dinámica de los bienes como de los servicios. Particularmente, la dinámica de los bienes estuvo jalonada por otros bienes no duraderos, especialmente por productos farmacéuticos, así como bienes recreativos y vehículos. Por su parte, el crecimiento de los servicios fue liderado por alimentación y alojamiento, seguido de atención médica.
- La inversión privada creció 2.1% t/t anualizado, impulsada por el aumento de la inversión fija, especialmente la no residencial (1.7% t/t anualizada), junto con el aumento de la inversión fija residencial (1.1% t/t anualizada). Además, el aumento de inventarios privados fue liderado por las industrias del comercio mayorista.

- Las exportaciones presentaron una variación positiva de 6.3% t/t anualizado, e importaciones de 1.9% t/t anualizado, resaltando que las importaciones se desaceleraron respecto al trimestre anterior.
- El gasto del gobierno creció 3.3% t/t anualizado. Particularmente, el aumento del gasto federal se debió a un mayor gasto no relacionado con defensa, y por el lado de los gobiernos estatales y locales, por aumentos en las remuneraciones de los empleados y la inversión en estructuras.

En cuanto al PIB del 2023, este creció 2.5% a/a, por encima del crecimiento del 2022 (1.9% a/a). Este crecimiento estuvo explicado principalmente por el aumento en el gasto de los consumidores, la inversión fija no residencial, el gasto del Gobierno y las exportaciones, esto fue parcialmente compensado por disminuciones en la inversión fija residencial, la inversión de inventarios y las importaciones.

Zona Euro

La inflación tanto en enero como en febrero mantuvo la tendencia a la baja, los datos fueron 2.9% a/a y 2.8% a/a, respectivamente, retomando la senda de correcciones luego del incremento en el dato de inflación que se evidenció en diciembre de 2023. Sin embargo, estas correcciones han sido moderadas por las presiones en los precios que se han generado por las interrupciones del comercio de alimentos y energía en la ruta por el Mar Rojo.

Con este panorama, en marzo, el Banco Central Europeo (BCE) decidió mantener sin cambios las tasas de interés, de esta manera, la tasa de refinanciamiento se ubica en 4.50%, la tasa de crédito en 4.75%, y la tasa de depósito en 4,00%. Esta decisión se da a pesar de la desaceleración económica que está atravesando el bloque y la fuerte moderación que ha tenido la inflación acercándose cada vez más a la meta del 2%. Sin embargo, el BCE prefiere ser cauteloso, pues advierte sobre los riesgos al alza para la inflación por el conflicto en el Mar Rojo y las discusiones y acuerdos salariales pendientes. El mercado está esperando que en el año se reduzca en 125pbs las tasas de interés, es decir, cinco movimientos, y que estos inicien en abril o junio.

Adicional a esto, el dato de crecimiento económico para la zona euro presentó una variación nula durante el 4T2023 (0.0% t/t), ligeramente superior a las expectativas del mercado (-0.1% t/t) y lo observado en el 3T2023 (-0.1% t/t). La dinámica fue jalonada principalmente por el crecimiento de Portugal (0.8% t/t) y España (0.6% t/t), mientras que Francia no creció (0.0% t/t) y la economía alemana se contrajo 0.3 t/t, en línea con lo esperado por el mercado.

China

El crecimiento del 2023 fue de 5.2% a/a, por encima de la meta del Gobierno del 5.0% a/a y del crecimiento de 2022 (3.0% a/a). No obstante, fue una recuperación económica inestable, marcada por la crisis inmobiliaria que atraviesa el país, riesgos deflacionarios, aumento de la deuda de los gobiernos locales, débil confianza de los consumidores y empresarios y una demanda interna y externa débil. Para este año, el Gobierno estableció una meta de crecimiento del 5%, en esta línea, el mercado espera que el crecimiento del país este entre 4.5% y 5.0%, implicando un posible estancamiento secular, es decir que, se podría evidenciarse una desaceleración continua que imposibilite a China lograr los niveles de crecimiento vistos durante los últimos años.

En enero, la inflación cayó 0.8% a/a, registrando una caída mayor a la observada en diciembre (-0.3% a/a), siendo la mayor caída desde septiembre de 2009. Este comportamiento se debió principalmente a la caída del precio de los alimentos (-5.9% a/a), particularmente por el exceso de oferta que hay en las carnes luego de que el Gobierno de manera agresiva quisiera restaurar el suministro de carne tras la lucha contra la gripe porcina. Adicionalmente, hay un efecto base, pues en enero de 2023 se dio la Fiesta del Año Nuevo Lunar, mientras que este año, esta festividad se realizó en febrero.

En febrero, hubo un repunte de la inflación hasta 0.7% a/a, siendo positiva por primera vez en 6 meses y el nivel más alto en 11 meses. Este incremento en la inflación de febrero se debe a las presiones de los precios de alimentos, particularmente de carne de cerdo y verduras frescas, y presiones en el subíndice de turismo. Esta mayor demanda se atribuye al Año Nuevo Lunar que tuvo cabida a inicios de mes y habría sido el dinamizador del gasto. Con estos resultados, la deflación en China podría continuar, ya que el repunte en los precios de febrero pudo ser algo temporal debido al Año Nuevo Lunar, sin embargo, la demanda continúa débil, lo que podría mantener la deflación en los próximos meses, de manera que, esto termina repercutiendo de manera negativa en el crecimiento económico. De acuerdo con el Ministerio de Cultura y Turismo, durante la celebración del nuevo año lunar de febrero se produjo un gasto en turismo de \$US 87,960M, lo cual representa un incremento de 47.3% en comparación con el año anterior y de 7.7% respecto al 2019 (pre-pandemia). La celebración duró 8 días y se estima que se movilizaron cerca de 474 millones de personas, lo cual representa un crecimiento de 19% frente a 2019. Cabe mencionar que, durante el 2023 se evidenció una disminución de las celebraciones ante las políticas de Cero Covid.

Bajo este escenario, el Banco Central decidió recortar la tasa preferencial de préstamo a 5 años (LPR) en 25pbs hasta 3.95% desde el 4.20%, sorprendiendo positivamente al mercado, siendo el primer recorte desde junio de 2023 y el mayor recorte desde que se creó la tasa en 2019. Este recorte en la tasa de interés afectará directamente al sector inmobiliario, por lo que esta flexibilización de la política busca estimular al sector en medio de la crisis que está atravesando.

ENTORNO LOCAL

Previo al dato de crecimiento, el Ministerio de Hacienda, bajo la dirección del Ministro Ricardo Bonilla, ha presentado el Plan Financiero 2024. Con respecto a los supuestos macroeconómicos para el desarrollo del ejercicio, se observa lo siguiente: i) el Ministerio esperaba que, en 2023 la economía hubiese crecido 1.2% anual, cifra inferior al crecimiento estimado en el Marco Fiscal de Mediano Plazo 2023 (MFMP), que fue del 1.8% anual. Para 2024, se proyecta un crecimiento del 1.5% anual. ii) La inflación cerró el 2023 en 9.28% anual, se estima que cerrará el 2024 en 6.0% anual. iii) En promedio, la tasa de cambio en 2023 fue de \$4,328 inferior a lo planteado en el MFMP 2023 (\$4,640); para 2024, se considera que la tasa de cambio promedio será de \$4.317. El precio promedio del barril de petróleo Brent se estima en aproximadamente \$US 78 para 2024.

Bajo este escenario, el Plan Financiero estima que el déficit total de 2023 fue de \$67B, inferior en \$2.5B a lo estimado en el MFMP. Con lo anterior, la deuda neta del Gobierno Nacional Central (GNC) se reduce desde 57.9% del PIB en 2022, hasta 52.8% del PIB en 2023, por debajo del ancla (55% del PIB) y de lo estimado en el MFMP (55.8% del PIB), lo cual es explicado por un menor gasto en pagos de interés y una menor ejecución presupuestal, aunque los ingresos se habrían visto afectados por un recaudo tributario menor al esperado. Para 2024, el Gobierno estima que la deuda neta ascendería

desde 52.8% del PIB hasta 57% del PIB, ante un menor recaudo tributario por la desaceleración económica y por la decisión judicial de no permitir la no deducibilidad de las regalías del sector minero energético.

Con el escenario fiscal, algunas calificadoras se han pronunciado, sin embargo, no han modificado la calificación de la deuda soberana. Según Moody's Investors Service, la economía colombiana estaría al límite de la regla fiscal y el país enfrenta un riesgo potencial ya sea por menores ingresos o por gastos inesperados con un bajo margen de maniobra. Por su parte, Fitch Rating advierte que la reforma pensional y de salud podría generar costos adicionales por alrededor de 0.9% del PIB (0.3% del PIB de la pensional y 0.6% del PIB de la de salud) que no se encuentran contemplados en el Plan Financiero.

El Producto Interno Bruto (PIB) creció 0.3% a/a en el 4T2023, por debajo de lo esperado por los analistas mediante la Encuesta mensual de expectativas de analistas económicos del BanRep (0.6% a/a), adicionalmente, fue revisado a la baja el crecimiento desde el 1T2023 hasta el 3T2023. Por el lado de la oferta, las actividades que contribuyeron en mayor medida al comportamiento anual del trimestre fueron: i) agricultura, caza, ganadería y pesca (0.6pps), que crecieron 6.0% a/a; ii) administración pública y defensa (0.5pps), que crecieron 3.8% a/a; y iii) actividades financieras y de seguros (0.2pps), que crecieron 5.5% a/a. Por su parte, las actividades que contribuyeron de manera negativa al crecimiento fueron: i) industrias manufactureras (-0.6pps), que decrecieron 4.8% a/a, ii) comercio, transporte y almacenamiento (-0.5pps), que cayó 2.3% a/a, iii) actividades artísticas y de entretenimiento (-0.2pps), que decrecieron 3% a/a, y iv) construcción (-0.1pps), que decreció 1.6% a/a. Por el lado de la demanda, el gasto en consumo final creció tan solo 0.1% a/a, observando que el consumo de los hogares creció 0.1% a/a, mientras que el gasto del gobierno creció 0.2% a/a. Así mismo, las exportaciones crecieron 6.6% a/a. Por su parte, la formación bruta de capital presentó una contracción del 27.2% a/a, mientras que las importaciones cayeron 12.8% a/a.

En cuanto al crecimiento de todo el año 2023, la economía creció 0.6% a/a, el más bajo en 20 años y por debajo de las expectativas de la Encuesta del BanRep 1.0% a/a y de lo esperado por Occieconomicas (0.85% a/a).

La inflación continuó con las sendas de correcciones en enero y en febrero, registrando variaciones anuales de 8.35% a/a y 7.74% a/a, respectivamente. Las presiones en la inflación de estos meses se debió al incremento en los precios del rubro de alojamiento y servicios públicos, transporte y educación (por un efecto estacional en el mes de febrero). En línea con lo anterior, si bien en general todos los precios se están moderando, unos lo están haciendo de manera más pronunciada que otros. Por ejemplo, el precio de los alimentos y de los bienes está registrando variaciones por debajo de las observadas en meses anteriores. Por el contrario, los precios de los servicios y regulados se ha mantenido presionados al alza.

Bajo este escenario, la Junta Directiva del Banco de la República, en su reunión de enero, decidió por mayoría recortar la tasa de interés en 25pbs hasta 12.75%, una reducción menor a la esperada por Occieconomicas y el promedio del mercado (-50pbs). De los 7 miembros, 5 votaron a favor y 2 miembros votaron por recortar la tasa en 50pbs.

La Junta Directiva del BanRep tuvo en consideración los siguientes elementos:

- La inflación anual en diciembre cayó por noveno mes consecutivo y cerró el año en 9.28%. Estas correcciones se deben al descenso en alimentos y bienes, los cuales habían registrado sorpresas a la baja.
- La mayoría de las medidas de expectativas de inflación del BanRep se redujeron y señalan una trayectoria descendiente de la inflación. Según la encuesta mensual de analistas, las expectativas a un año se redujeron de 5.7% a 5.2% y a dos años de 3.8% a 3.6%.
- La actividad económica continúa desacelerándose, el equipo técnico mantiene la estimación de crecimiento de 1% para 2023 y 0.8% para 2024.
- El déficit de cuenta corriente se reduciría desde 6.2% como porcentaje del PIB en 2022 hasta 2.8% en 2023 y 2.9% en 2024, lo que mejora la posición externa del país y hace que la economía sea menos vulnerable a deterioros del contexto global.
- Las condiciones financieras han mejorado en medio de la tendencia decreciente de la inflación y una menor desaceleración de la economía global. Esto ha estado acompañado de una apreciación del peso colombiano y una reducción de la prima de riesgo país mayor en comparación con los países comparables de la región.
- El aumento del salario mínimo estuvo por encima de lo esperado, lo cual influye en la senda de precios proyectada por el equipo técnico, sobre todo en la canasta de servicios. A esto se le suman riesgos como los efectos del Fenómeno del Niño y el ajuste en los precios de los regulados.

En esta reunión se pudo observar que ya hay un consenso entre los miembros para recortar la tasa de interés, por lo que se puede considerar que con esta decisión se confirma el inicio del ciclo de recortes en la tasa.

No obstante, el Gerente Leonardo Villar, recalcó que el recorte fue de 25 y no de 50pbs ya que prefieren ser cautelosos en los movimientos para controlar algunos riesgos. Por ejemplo, una reducción acelerada de la tasa de interés podría conducir a una situación en donde la inflación vuelva a repuntar, y así, el proceso de la política monetaria eventualmente tendría que pararse o revertirse. De manera que, recortar la tasa en 25pbs da mayores posibilidades de que en el futuro puedan continuar con los ajustes a un ritmo más rápido al observado en las últimas dos reuniones, pues así se puede monitorear los datos de inflación que se van conociendo y las implicaciones del incremento del salario mínimo y los impactos del Fenómeno del Niño sobre alimentos y energía; con ello, que la hoja de ruta de la política monetaria pueda garantizar que la senda de correcciones sea sostenible, llevando a la inflación a ubicarse en el rango meta del 2% - 4% a mediados de 2025 y así garantizar niveles más bajos de la tasa de interés.

El equipo técnico del Banco considera que, para continuar con la senda de correcciones de la inflación hasta el 3%, se requiere que la tasa de interés real (tasa de interés menos inflación) sea superior a la tasa de interés neutral (esta tasa es calculada por el BanRep y para el 2024 es de 2.4%), es decir, que la tasa real sea contractiva por el tiempo que sea necesario.

Sobre esto, Villar explicó que, para poder tener un crecimiento económico sostenible en el mediano plazo, se requieren costos temporales como la desaceleración de la economía a causa de las altas tasas

de interés, pues se necesita estabilizar los precios para así generar un mayor crecimiento económico en el futuro.

Para la reunión del 22 de marzo, estamos esperando desde Occieconomicas que la Junta Directiva decida recortar la tasa de interés en 50pbs hasta el 12.25%, en línea también con lo esperado por el mercado.

En cuanto al peso colombiano, este ha presentado un comportamiento enrangado durante el año, operando entre \$3,870 y \$3,987 a lo largo del 2023, registrando una volatilidad de \$117. Este comportamiento se debe tanto a factores internacionales como locales. Por un lado, el dólar a nivel internacional ha presentado un comportamiento lateral ante la relativa calma de los mercados, mientras se tiene claridad de cuando comenzará el ciclo de recortes por parte de la Fed. De otro lado, en el contexto local, hubo entrada de flujos de divisas al país por el pago de impuestos de grandes contribuyentes durante los primeros meses del año, lo que mantuvo las presiones bajistas en la moneda.

En cuanto a las monedas de la región, las monedas que se han apreciado frente al dólar son el peso mexicano (+1.50%) y el sol peruano (+0.52%), por el contrario, las depreciaciones han estado lideradas por el peso chileno (-6.72%), seguido por el peso argentino (-4.97%), el real brasileño (-2.76%) y el peso colombiano (-0.75%).

Respecto a la curva de rendimientos de los TES TF, esta se valorizó 7pbs entre el 02 de enero de 2024 y el 14 de marzo, con valorizaciones en la parte corta de la curva y desvalorizaciones en la parte media y larga de la curva. Este comportamiento ha estado jalonado principalmente por la volatilidad de la curva de tesoros americanos y por los canjes de deuda del gobierno, los cuales han estado enfocados en mejorar el perfil de deuda, comprando los bonos de corto plazo y vendiendo la parte media y larga de la curva.

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 este reglamento para el caso de Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios, la característica cerrada del Fondo y el porcentaje en inversiones líquidas que el Fondo tendrá permanentemente.

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

Valoración y probabilidad: Por la naturaleza de los Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios del Fondo, el mismo presenta un riesgo inherente Alto, debido la dificultad de venta de este tipo de activos.

Riesgo de liquidez de las Unidades

Definición: El riesgo de liquidez de las unidades se entiende como la poca, baja o nula liquidez en el mercado secundario de los Valores de Participación en la Bolsa de Valores de Colombia, que por su poca bursatilidad o demanda podría conllevar un decrecimiento en el precio de los Valores de Participación adquiridos por los inversionistas, o su dificultad para incluir compradores.

Administración: El Riesgo de Liquidez de las Unidades derivado de la falta de profundidad, demandantes o bursatilidad en el mercado secundario debe ser administrado por cada inversionista.

Mitigación: Se tendrán en cuenta las rentabilidades y los rendimientos propios del Fondo con el fin de que sus inversiones sean atractivas en el mercado secundario para que este sea suficientemente líquido, profundo y suficientemente demandado

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

Valoración y probabilidad: Por la naturaleza de los Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios del Fondo, el mismo presenta un riesgo inherente alto, debido la dificultad de venta de este tipo de activos, a su turno el riesgo de falta de liquidez en el mercado secundario para los títulos se ha catalogado en la misma probabilidad.

Riesgo cambiario

Definición: El adelanto de inversiones en otros países conlleva la asunción del riesgo por las fluctuaciones que se presenten en las tasas de cambio, con lo cual el valor de las inversiones del Fondo puede verse afectado negativamente por efectos de la devaluación o revaluación que presente el peso colombiano frente a otras monedas.

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

Mitigación: Existen diferentes mecanismos de cobertura que se pueden utilizar para mitigar este riesgo, los cuales podrán utilizarse, previa recomendación del Comité de Inversiones al Gestor Profesional.

Impacto: Dichas fluctuaciones pueden llevar a la imposibilidad de continuar adelantando inversiones en determinado país, con lo cual se verá afectado el logro de los objetivos de inversión del Fondo.

Valoración y probabilidad: Teniendo en cuenta que el fondo podrá invertir en el exterior, el riesgo de tasa de cambio es Medio Alto.

Riesgos inherentes a los inmuebles y a los proyectos:

Riesgo de concentración:

Definición: Es la probabilidad de obtener pérdidas por la concentración en un solo tipo de activo, zona geográfica, sectores económicos y/o contrapartes, entre otros.

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

Mitigación: Como mecanismo de mitigación, el Gestor Profesional propenderá por la diversificación del portafolio de inversiones, dentro de los límites del presente Reglamento y atendiendo la política de inversión del mismo.

Impacto: Al estar concentradas las inversiones generará una mayor volatilidad en la rentabilidad de las inversiones del Fondo y en las Empresas y/o Proyectos, por lo tanto, afectará en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de Inversión y su calificación es: Moderado – Poco Probable.

Desvalorización de las inversiones:

Definición: Es la disminución en el valor de los inmuebles que hacen parte del portafolio del Fondo y de sus Compartimentos a nivel individual. Esta disminución puede surgir de la valoración del activo, por se, y/o de su capacidad para generar flujos futuros.

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

Mitigación: Procedimientos establecidos para la selección de los activos del portafolio por parte del Gestor Profesional permite mitigar este riesgo.

Impacto: Ante la materialización de este riesgo se podrían ocasionar pérdidas o disminuciones en los ingresos del Fondo y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos de la construcción, la valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de Inversión y su calificación es: Moderado – Poco Probable.

Vacancia o imposibilidad de venta:

Definición: Son los ingresos dejados de percibir por falta de arriendo o venta del inmueble y que puede llevar a la necesidad de solicitar aportes de capital adicionales a los Inversionistas del Compartimento respectivo con el fin de cubrir gastos relacionados con el buen funcionamiento del inmueble que hace parte del portafolio de este.

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

Mitigación: La adecuada selección de los inmuebles y proyectos, antecedida por un adecuado estudio de factibilidad y rentabilidad, permitirán al Comité de Inversiones analizar la situación y recomendar las acciones a seguir con el fin de minimizar las pérdidas.

Impacto: De materializarse se podría ocasionar un lucro cesante para el Fondo y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas bajo las cuales se pacten los contratos de arrendamiento y la rapidez con que se realicen las ventas de los proyectos. Su calificación es: Moderado – Poco Probable.

Deterioro de los activos:

Definición: Es el riesgo de gastos y/o pérdidas ocasionadas por hechos de fuerza mayor como terremotos, incendio, actos de terceros, entre otros, que pueden afectar negativamente el estado de los inmuebles y/o avance de los proyectos que hacen parte de un Compartimento.

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

Mitigación: El Gestor Profesional buscará la obtención de pólizas y seguros que cubran los activos del Fondo.

Impacto: La materialización de estos eventos podrían tener impactos significativos para los inversionistas y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: Dado que las Empresas y/o Proyectos objetivo deben tener altos estándares en la prevención de desastres, se califica este riesgo como Medio.

Riesgo de contraparte:

Definición: Corresponden a las pérdidas derivadas del incumplimiento de los arrendatarios de los inmuebles, los adquirentes de los mismos, o de cualquier otro tercero que designe el Gestor Profesional en desarrollo de su objeto de inversión, que pueden ocasionar pérdidas para el Fondo y/o Compartimento.

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

Mitigación: El Gestor Profesional buscará la obtención de pólizas y seguros que cubran los contratos de arrendamiento y un análisis adecuado de las contrapartes.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas bajo las cuales se pacten los contratos de arrendamiento. Su calificación es: Moderado – Poco Probable.

Riesgos Constructivos:

Definición: Son los riesgos de construcción inherentes al desarrollo de proyectos inmobiliarios, generados por factores técnicos, naturales, económicos o humanos.

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

Mitigación: Este riesgo se puede mitigar mediante una adecuada gestión de los proyectos, incluyendo figuras de interventoría.

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

Valoración y probabilidad: Dado que las Empresas y/o Proyectos objetivo deben tener altos estándares en la prevención de estas contingencias, se califica éste riesgo como Medio.

Riesgo Regulatorio:

Definición: Los Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios en los cuales se concentrarán las inversiones del Fondo, se desarrollan en sectores que por la importancia que revisten han sido, y se prevé que seguirán siendo, objeto de intensa regulación y supervisión gubernamental.

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

Mitigación: Para mitigar este riesgo en la evaluación de la respectiva inversión se tendrá en consideración el marco normativo aplicable y los cambios potenciales, así como la posibilidad y conveniencia de suscribir acuerdos de estabilidad jurídica.

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

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

Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:

Riesgo de mercado:

Definición: El riesgo de mercado se entiende como la contingencia de pérdida por la variación en el valor de los activos a causa de movimientos adversos en las tasas de interés, cambios en el valor de índices de referencia o unidades de re-expresión o tasas de cambio.

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

Mitigación: Este riesgo se mitiga invirtiendo las Inversiones Temporales en instrumentos financieros de corto plazo de acuerdo a lo establecido en este Reglamento

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

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

Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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 marzo de 2024 el Fondo de Capital Privado Igneous – Compartimento Inmuebles I tiene suscritos Compromisos de Inversión cuyo valor asciende a la suma de \$ 536,124,920,920. Este valor

presenta variación con relación a los Compromisos de Inversión informados con corte al 31 de diciembre de 2023, teniendo en cuenta nuevo compromiso firmado por uno de los inversionistas.

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 marzo 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
20 de marzo de 2024	\$ 9.057.283.901.00
Total Llamados de Capital	\$ 404,997,176,130.40
Saldo pendiente por solicitar	\$ 131,127,744,789.60
Total Compromisos	\$ 536,124,920,920.00

**(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 marzo 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 MARZO DE 2024**

Concepto	Porcentaje (%) E.A.
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 180 Días	-1.01%
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	2.98%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	22.71%

Adicionalmente, la TIR¹ de este Compartimento al 31 de marzo de 2024 fue de 18.6%. 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 2016² y el 31 de marzo de 2024.

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

(Valor del Compartimento ³ + Distribuciones) / Aportes de Inversionistas	2.51x
---	-------

A 31 de marzo de 2024 el valor de la unidad fue de \$ 44,153.6495 presentando un desempeño positivo de 2.16% en comparación al valor de cierre a 31 de diciembre de 2023 y de -0.49 % en comparación al valor de cierre a 30 de septiembre de 2023. La variación del valor de la unidad es causada por los ingresos generados en los contratos de arrendamiento, la variación de la UVR, la valorización y desvalorización de los bienes y derechos fiduciarios, así como la adquisición de nuevos inmuebles, 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. Lo anterior teniendo en cuenta la coyuntura inflacionaria presentada tanto a nivel local como internacional. A marzo de 2024 el IPC llegó a 7.36%. En los fondos de capital privado, los inmuebles son re expresados a la UVR en la contabilidad del fondo, y por lo tanto se han valorizado.

Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
30 de septiembre de 2023	\$ 44,372.7449	\$ 1,000,909,151,037.47
31 de diciembre de 2023	\$ 43,219.2181	\$ 974,889,224,556.14
31 de marzo de 2024	\$ 44,153.6495	\$ 1,005,071,856,269.59

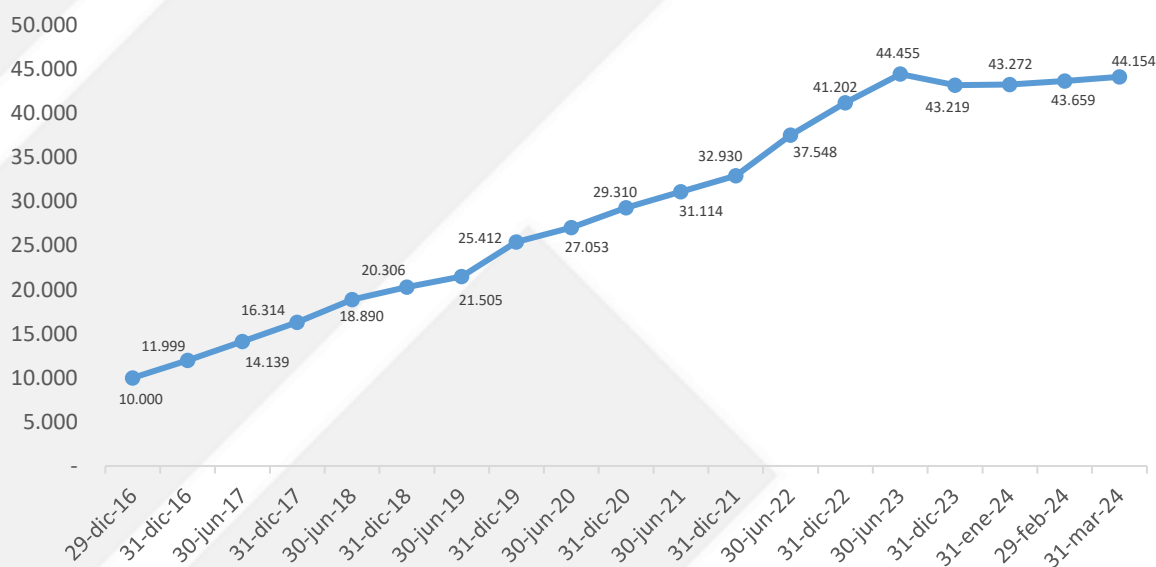
**(Cifras en pesos colombianos)*

¹ Tasa Interna de Retorno.

² Fecha en la que registramos el primer aporte.

³ Valor del fondo es el valor patrimonial al 31 de marzo de 2024.

En el siguiente gráfico indicamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 31 de marzo 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 marzo de 2024 el portafolio del compartimento administró un total de 94 activos distribuidos entre 89 inmuebles y 5 derechos fiduciarios, de los cuales fueron actualizados mediante avalúo 6 inmuebles durante el primer trimestre de 2024. De igual forma el valor de los derechos fiduciarios fue actualizado durante el primer trimestre de 2024 conforme al contenido de los estados financieros de cada uno suministrados por las entidades administradoras de cada fideicomiso.

7. Composición del Portafolio.

A 31 de marzo 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
EFFECTIVO	\$ 31,873.19	2.46%
CDT	\$ 49,797.86	3.84%
FIC (Fondo de Inversión Colectiva)	\$ 13,220.59	1.02%
BONOS	\$ 507.19	0.04%

Composición del Portafolio		
ACTIVO	VALOR	% PARTICIPACIÓN
EMISORES EXTRANJEROS	\$ 14,098.20	1.09%
DERECHOS FIDUCIARIOS	\$ 172,253.45	13.28%
CUENTAS POR COBRAR	\$ 6,715.12	0.52%
INMUEBLES	\$ 1,008,519.56	77.76%
Total	\$ 1,296,985.16	100.00%

(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 marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 5,624.59	\$ 9,594.22
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	17,624.59	13,039.21
Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.	AAA	8,604.00	11,858.05
Banco de Bogotá S.A.	AAA	20.00	0.00
Total		\$ 31,873.19	\$ 34,491.48

(Cifras expresadas en millones de pesos)

A 31 de marzo 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.

7.2 CDT

A continuación, presentamos un detalle por emisor de las inversiones que tiene el compartimento a 31 de diciembre de 2023.

Emisor	Calidad crediticia	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
BANCO DAVIVIENDA S.A.	AAA	9,751.81	\$ 5,736.30
BANCO BBVA S.A.	AAA	32,598.00	\$ 32,263.00
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	AAA	5,435.05	\$ 5,414.85
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	AAA	2,013.00	\$ 0.00
TOTAL		\$ 49,797.86	\$ 43,414.15

(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 DAVIVIENDA S.A.

Tasa Facial: 10.017% TV
TIR Compra: 10.40% E.A
Valor de Compra: \$ 4.000.000.000,00
Fecha de Adquisición: 18 de marzo de 2024
Fecha de Vencimiento: 15 de marzo de 2025
Periodicidad de Pago de intereses: Trimestral

BANCO BBVA S.A.

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

BANCO BBVA S.A.

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

BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

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

BANCO DE BOGOTA S.A.

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

7.3 Fondo de Inversión Colectiva

Administrador	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Credicorp Capital Colombia S.A.	\$ 10,269.71	\$ 13,422.73
Corredores Davivienda S.A.	2,731.89	1,780.99
Fiduciaria de Occidente S.A.	218.99	228.72
Total	\$ 13,220.59	\$ 15,432.44

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Los saldos del FIC Capital Alta Liquidez administrado por Credicorp presenta disminución teniendo en cuenta que con recursos del respectivo FIC fue adquirido nuevo CDT con Banco Davivienda por \$ 4.000.0000.000. Adicionalmente presentaron variación por los rendimientos generados en el mismo, así como el abono en este FIC de los intereses trimestrales generados en el CDT constituido con Banco Scotiabank Colpatría S.A y Banco BBVA S.A.

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

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

7.4 Participación Emisores Extranjeros

Emisor	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC - DRAKE	\$ 14,098.20	\$ 15,041.18
Total	\$ 14,098.20	\$ 15,041.18

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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, sociedad 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.

Durante el primer trimestre de 2024, fue realizada valoración de la inversión conforme a los soportes e informes allegados, arrojando una pérdida en la inversión por USD \$ 21,777 equivalente a \$ 942.97 millones de pesos, quedando así la inversión en USD \$ 3,688.650 equivalente a \$ 14,098.20 millones de pesos utilizando una TRM \$3,822.05.

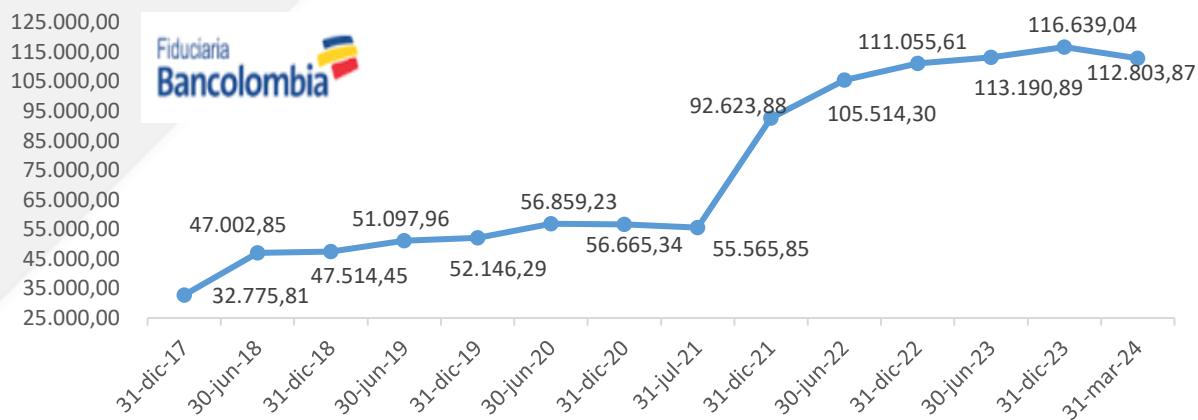
7.5 Derechos Fiduciarios

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación del Compartimento	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Fideicomiso Central Point	25.00%	\$ 112,803.87	\$ 116,639.04
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,197.38	20,197.38
P.A. FIC 92-11	20.00%	35,752.80	34,536.52
Fideicomiso FTP Igneous	100.00%	866.22	599.48
Fideicomiso Galaxy II	29.55%	2,633.19	3,700.21
Total		\$ 172,253.45	\$ 175,672.62

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

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

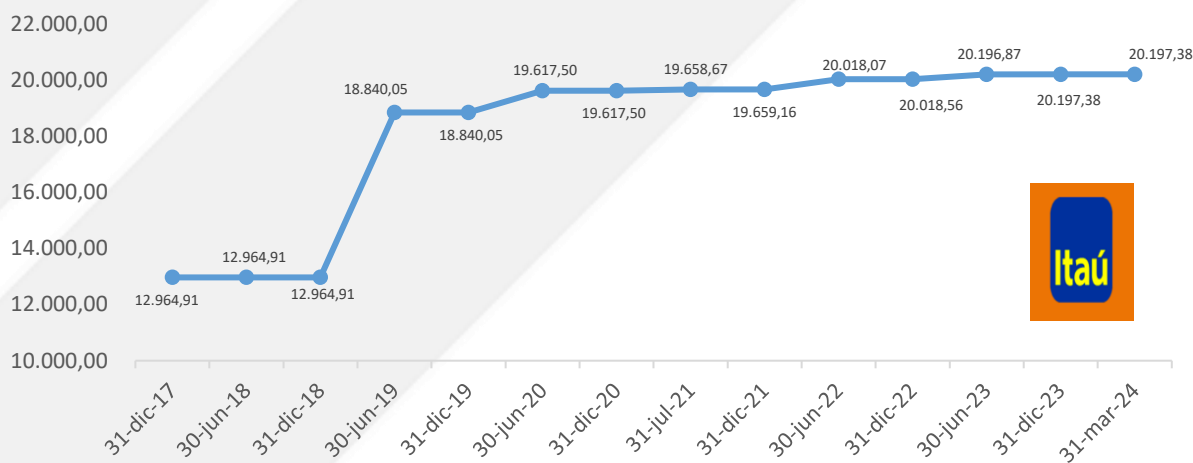


(Cifras expresadas en millones de pesos)

Para el cierre del mes de marzo de 2024 registramos una disminución en el valor de este fideicomiso en \$ 3,835.18 millones producto del registro de la valorización sobre el inmueble administrado. Lo anterior, conforme a estados financieros aportados al 29 de febrero 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, 503A y 503B del Edificio Citibank, en la Ciudad de Bogotá. Para el cierre del mes de marzo de 2024 no se presentó valorización sobre el inmueble administrado. Lo anterior, conforme a estados financieros aportados al 29 de febrero de 2024 entregados por el administrador.

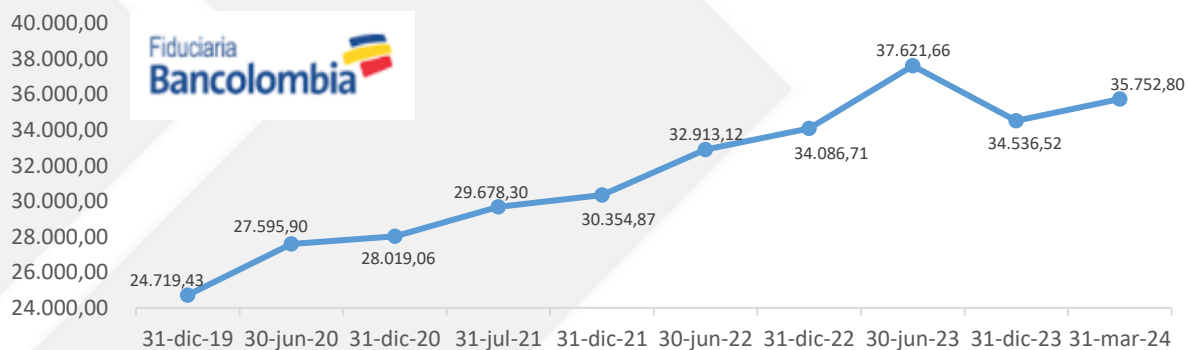
En el siguiente gráfico mostramos la evolución del valor histórico del valor de Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous hasta el 31 de marzo de 2024.



(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 otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.6911 denominado P.A. FIC 9211. El valor inicial fue de \$24,719.43 millones de pesos. Durante el primer trimestre del 2024 no fueron recibidas utilidades, sin embargo, se presentó una valorización durante este mismo periodo por \$ 1,219.96 millones de pesos.

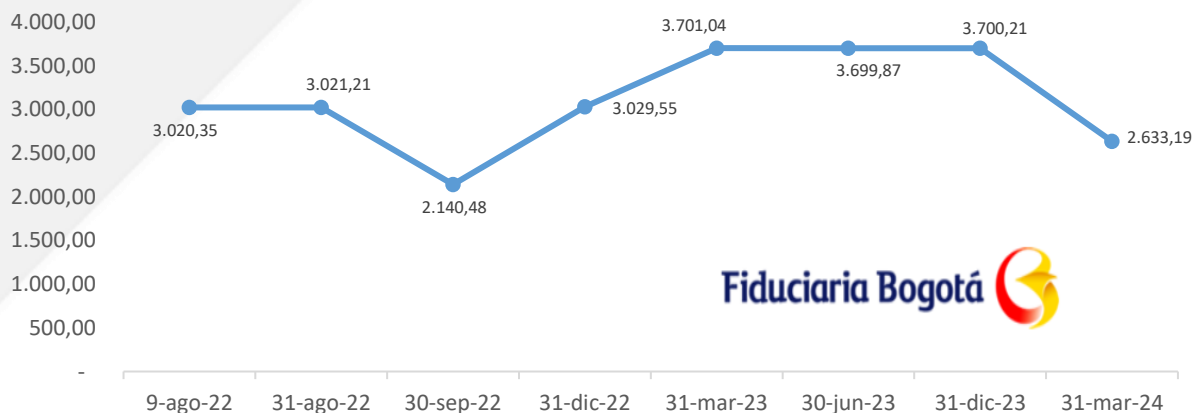


(Cifras expresadas en millones de pesos)

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 primer trimestre de 2024 presentó una valoración producto de los rendimientos de la cuenta de ahorros del Patrimonio Autónomo por \$ 4.20 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 primer trimestre de 2024 fueron recibidos por concepto de restitución de aportes un valor de \$ 1,068.4, adicionalmente se presenta una valoración por valor de \$1,39 millones conforme estado financiero entregado por sociedad administradora al 29 de febrero de 2024.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

7.6 Cuentas por Cobrar y Anticipos

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

Cuentas por Cobrar	31 de marzo de 2024	31 de diciembre de 2023
Canon de Arrendamiento	\$ 5,866.33	\$ 6,430.57
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	132.13	252.75
Anticipo de Contratos	198.14	103.29
Diversos	518.52	736.17
TOTAL	\$ 6,715.12	\$ 7.522.78

(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

Se presenta un incremento en la cuenta Anticipo de Contratos correspondientes a las labores de mantenimiento y obra realizadas en algunos inmuebles, así como anticipos por realización de avalúos a los inmuebles.

7.7 Bienes Inmuebles

A 31 de marzo de 2024 el grupo de Bienes Inmuebles administrados en el portafolio del compartimento está compuesto por ochenta y nueve (89) activos 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%
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%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
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 Of201, 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	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 602	Bogotá	Deuda 100%
29	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1803	Bogotá	Deuda 100%
30	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
31	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105	Bogotá	Deuda 100%
32	Edificio Carrera 7a Oficina 1001	Bogotá	Deuda 100%
33	Éxito Calle 80	Bogotá	Aporte 90% Deuda 10%
34	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903	Bogotá	Deuda 100%
35	Lote El Jardín	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
36	Lote Las Pilas	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
37	Casa Avenida Norte con Calle 100	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
38	Casa Avenida 9 con 78	Bogotá	Aporte 56% Deuda 44%
39	Éxito Fusagasugá	Fusagasugá	Deuda 100%
40	Éxito Popayán	Popayán	Deuda 100%
41	Éxito Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
42	Éxito Barranquilla	Barranquilla	Deuda 100%
43	Edificio 100 Street Oficinas 301 y 302	Bogotá	Aporte 35% Deuda 65%
44	Edificio 100 Street Oficinas 701 y 702	Bogotá	Aporte 31%

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
			Deuda 69%
45	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102	Bogotá	Aporte 34% Deuda 66%
46	Edificio Avenida Chile Oficina 1501	Bogotá	Aporte 25% Deuda 75%
47	Corona Inmueble Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
48	Edificio Mcann Erickson	Bogotá	Deuda 100%
49	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302	Bogotá	Deuda 100%
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102	Bogotá	Deuda 100%
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101	Bogotá	Deuda 100%
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301	Bogotá	Deuda 100%
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
55	Edificio Citibank Oficinas 407 y 901	Bogotá	Aporte 2% Deuda 98%
56	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
57	Edificio Chico 100	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
58	Edificio Avenida Chile Oficina 407	Bogotá	Aporte 8% Deuda 92%
59	Edificio Andino Oficina 601	Bogotá	Aporte 12% Deuda 88%
60	Éxito Armenia	Bogotá	Deuda 100%
61	Edificio Avenida Chile Oficina 1502	Bogotá	Deuda 100%
62	Edificio Avenida Chile Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
63	Edificio Torre Samsung Oficina 1802	Bogotá	Deuda 100%
64	Casa Pepe Sierra	Bogotá	Deuda 100%
65	Edificio WTC Oficina Itaú	Bogotá	Deuda 100%
66	Complejo Portoazul Local 219	Barranquilla	Deuda 100%
67	Edificio Torre Samsung Oficina 608	Bogotá	Deuda 100%
68	Edificio Av. Chile oficina 901 Torre B	Bogotá	Deuda 100%
69	Oficina 702 Edificio Proksol	Bogotá	Deuda 100%
70	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile	Bogotá	Deuda 100%
71	Edificio Colón	Bogotá	Aporte 1.52% Deuda 98.48%
72	Oficina 901 edificio Ahorramas	Bogotá	Aporte 100%
73	Oficina 603 edificio Citibank – 78.903%	Bogotá	Aporte 100%
74	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank	Bogotá	Aporte 100%

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

Durante el primer trimestre de 2024 fue recibido un nuevo inmueble:

- Local 106 CC Oviedo Medellín

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 marzo de 2024	Saldo al 31 de marzo de 2024 = (1+4)
1	18,158.5	0.0	0.0	394.9	394.9	0.0	18,553.4
2	28,294.8	0.0	0.0	615.3	615.3	0.0	28,910.1
3	46,364.6	0.0	0.0	1,008.2	1,008.2	0.0	47,372.8
4	5,971.7	0.0	0.0	129.9	129.9	0.0	6,101.6

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 marzo de 2024	Saldo al 31 de marzo de 2024 = (1+4)
5	11,080.4	0.0	0.0	240.9	240.9	0.0	11,321.4
6	5,714.4	0.0	0.0	124.3	124.3	0.0	5,838.7
7	7,000.6	0.0	-490.7	148.9	-341.8	0.0	6,658.8
8	16,288.8	0.0	0.0	354.2	354.2	0.0	16,643.0
9	12,020.5	0.0	0.0	261.4	261.4	0.0	12,281.9
10	11,294.3	0.0	0.0	245.6	245.6	0.0	11,539.9
11	14,929.3	0.0	0.0	324.6	324.6	0.0	15,254.0
12	7,939.6	0.0	0.0	172.6	172.6	0.0	8,112.3
13	18,028.9	0.0	0.0	392.0	392.0	0.0	18,420.9
14	3,987.6	0.0	0.0	86.7	86.7	0.0	4,074.3
15	15,238.5	0.0	0.0	331.4	331.4	0.0	15,569.9
16	9,445.8	0.0	0.0	205.4	205.4	0.0	9,651.2
17	7,048.9	0.0	0.0	153.3	153.3	0.0	7,202.1
18	7,651.0	0.0	0.0	166.4	166.4	0.0	7,817.4
19	2,926.8	0.0	0.0	63.6	63.6	0.0	2,990.4
20	1,630.8	0.0	0.0	35.5	35.5	0.0	1,666.3
21	1,847.9	0.0	0.0	40.2	40.2	0.0	1,888.1
22	4,018.0	0.0	0.0	87.4	87.4	0.0	4,105.4
23	5,686.1	0.0	0.0	123.6	123.6	0.0	5,809.7
24	4,206.1	0.0	0.0	91.5	91.5	0.0	4,297.6
25	10,323.5	0.0	0.0	224.5	224.5	0.0	10,548.0
26	9,269.7	0.0	0.0	201.6	201.6	0.0	9,471.2
27	2,937.5	0.0	0.0	63.9	63.9	0.0	3,001.4
28	3,357.3	0.0	0.0	73.0	73.0	0.0	3,430.3
29	2,173.9	0.0	0.0	47.3	47.3	0.0	2,221.1
30	1,492.9	0.0	0.0	32.5	32.5	0.0	1,525.4
31	2,725.1	0.0	0.0	59.3	59.3	0.0	2,784.3
32	14,000.3	0.0	0.0	304.4	304.4	0.0	14,304.7
33	163,697.7	0.0	0.0	3,559.6	3,559.6	0.0	167,257.3
34	12,941.2	0.0	0.0	281.4	281.4	0.0	13,222.6
35	9,335.3	0.0	0.0	203.0	203.0	0.0	9,538.3
36	15,852.9	0.0	0.0	344.7	344.7	0.0	16,197.7
37	5,745.3	0.0	0.0	124.9	124.9	0.0	5,870.3
38	2,276.6	0.0	0.0	49.5	49.5	0.0	2,326.1
39	18,676.8	0.0	0.0	406.1	406.1	0.0	19,082.9
40	8,779.7	0.0	0.0	190.9	190.9	0.0	8,970.6

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 marzo de 2024	Saldo al 31 de marzo de 2024 = (1+4)
41	10,748.4	0.0	0.0	233.7	233.7	0.0	10,982.1
42	18,434.6	0.0	0.0	400.9	400.9	0.0	18,835.5
43	9,397.6	0.0	0.0	204.3	204.3	0.0	9,601.9
44	7,802.0	0.0	0.0	169.7	169.7	0.0	7,971.6
45	3,599.7	0.0	0.0	78.3	78.3	0.0	3,678.0
46	10,955.3	0.0	0.0	238.2	238.2	0.0	11,193.6
47	2,963.1	0.0	0.0	64.4	64.4	0.0	3,027.5
48	17,455.3	0.0	0.0	379.6	379.6	0.0	17,834.8
49	3,035.2	0.0	0.0	66.0	66.0	0.0	3,101.2
50	1,005.4	0.0	0.0	21.9	21.9	0.0	1,027.3
51	1,005.4	0.0	0.0	21.9	21.9	0.0	1,027.3
52	4,815.3	0.0	0.0	104.7	104.7	0.0	4,920.0
53	6,886.0	0.0	0.0	149.7	149.7	0.0	7,035.7
54	4,797.3	0.0	0.0	104.3	104.3	0.0	4,901.6
55	28,993.9	0.0	0.0	630.5	630.5	0.0	29,624.4
56	19,704.5	0.0	0.0	428.5	428.5	0.0	20,133.0
57	15,404.9	0.0	0.0	335.0	335.0	0.0	15,739.9
58	7,118.7	0.0	0.0	154.8	154.8	0.0	7,273.5
59	5,399.4	0.0	0.0	117.4	117.4	0.0	5,516.9
60	15,396.7	0.0	0.0	334.8	334.8	0.0	15,731.5
61	8,540.5	0.0	0.0	185.7	185.7	0.0	8,726.2
62	10,655.0	0.0	0.0	231.7	231.7	0.0	10,886.6
63	1,799.1	0.0	0.0	39.1	39.1	0.0	1,838.2
64	2,628.4	0.0	-193.6	55.9	-137.7	0.0	2,490.6
65	5,642.3	0.0	-206.7	120.4	-86.3	0.0	5,556.0
66	966.2	0.0	-65.9	20.5	-45.3	0.0	920.9
67	1,795.9	0.0	0.0	39.1	39.1	0.0	1,834.9
68	2,723.3	0.0	0.0	59.2	59.2	0.0	2,782.5
69	1,534.0	0.0	0.0	33.4	33.4	0.0	1,567.3
70	3,682.7	0.0	0.0	80.1	80.1	0.0	3,762.8
71	44,262.1	0.0	0.0	962.5	962.5	0.0	45,224.5
72	3,034.1	0.0	0.0	66.0	66.0	0.0	3,100.1
73	9,225.0	0.0	0.0	200.6	200.6	0.0	9,425.6
74	3,298.7	0.0	0.0	71.7	71.7	0.0	3,370.5
75	6,436.7	0.0	0.0	140.0	140.0	0.0	6,576.7
76	3,148.8	0.0	0.0	68.5	68.5	0.0	3,217.3

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 marzo de 2024	Saldo al 31 de marzo de 2024 = (1+4)
77	8,571.5	0.0	0.0	186.4	186.4	0.0	8,757.9
78	16,053.9	0.0	0.0	349.1	349.1	0.0	16,403.0
79	8,502.0	0.0	0.0	184.9	184.9	0.0	8,686.9
80	6,025.4	0.0	-223.8	128.5	-95.3	0.0	5,930.1
81	6,415.6	0.0	0.0	139.5	139.5	0.0	6,555.1
82	8,414.8	0.0	0.0	183.0	183.0	0.0	8,597.8
83	14,914.8	0.0	-656.0	318.1	-337.9	0.0	14,576.9
84	2,121.9	0.0	0.0	46.1	46.1	0.0	2,168.0
85	7,492.0	0.0	0.0	162.9	162.9	0.0	7,654.9
86	14,435.1	272.7	0.0	316.8	316.8	0.0	15,024.6
87	18,198.0	0.0	0.0	395.7	395.7	0.0	18,593.7
88	3,342.5	0.0	0.0	72.7	72.7	0.0	3,415.2
89	0.0	19,807.7	0.0	76.3	76.3	0.0	19,884.0
Total	969,138.9	20,080.4	-1,836.6	21,136.8	19,300.2	0.0	1,008,519.5

A 31 de marzo de 2024, 6 de los 89 inmuebles que tenemos registrados en el compartimento fueron actualizado mediante avalúo comercial, los inmuebles restantes serán actualizados en el transcurso del año de 2024.

7.8 Contratos de Leasing.

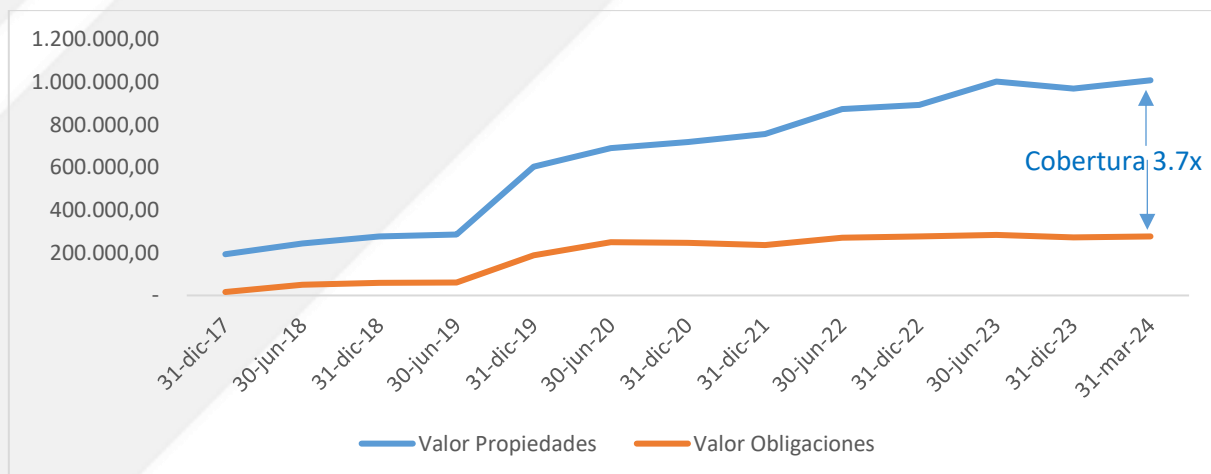
A 31 de marzo de 2024, el Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous cuenta con los siguientes contratos de Leasing:

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
Bancolombia	50	234385	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	51	234386	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	52	234387	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	53	234377	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	54	234379	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	55	234388	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	61	237752	IBR+3.10	94 meses	Mes
Bancolombia	63	237386	IBR+3.10	76 meses	Mes
Bancolombia	58	240756	IBR+3.10	50 meses	Mes

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
Bancolombia	40	223948	IBR+3.10	122 meses	Mes
Bancolombia	42	224217	IBR+3.10	122 meses	Mes
Bancolombia	34	220564	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	56	240457	IBR+3.10	113 meses	Mes
Bancolombia	33	222710	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	41	224211	IBR+3.10	123 meses	Mes
Bancolombia	25	213775	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	59	237528	IBR+3.10	99 meses	Mes
Bancolombia	60	240757	IBR+3.10	94 meses	Mes
Bancolombia	44	227666	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	26	213769	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	45	227665	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	48	232369	IBR+3.10	141 meses	Mes
Bancolombia	43	224218	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	46	227835	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	47	227845	IBR+3.10	118 meses	Mes
Bancolombia	24	213771	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	62	237410	IBR+3.10	92 meses	Mes
Bancolombia	3	206560	IBR+3.10	120 meses	Mes
Bancolombia	57	240752	IBR+3.10	26 meses	Mes
Bancolombia	68	269909	4.86	120 meses	Mes
Bancolombia	71	283971	IBR + 2.45 %	120 meses	Mes
Bancolombia	72	284360	IBR + 2.45 %	120 meses	Mes
Bancolombia	84	314508	IBR + 3.65 %	120 meses	Mes
Bancolombia	87	331820	IBR + 3.65 %	36 meses	Mes
Bancolombia	88	337960	IBR + 4.1 %	120 meses	Mes
Bancolombia	89	344243	DTF + 3.5 %	56 meses	Mes
Itau	17	129705	IBRM+4.1 puntos	144 meses	Mes
Itau	20	130486	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	21	130487	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	22	130412	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes
Itau	23	131092	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes
Itau	27	131093	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes
Itau	30	131188	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes
Itau	31	131549	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes
Itau	32	132931	IBRM+3,596 puntos	132 meses	Mes

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Obligación	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Modalidad
Itau	35	122022	DTF+3%	180 meses	Mes
Itau	36	115651	DTF+3,5%	117 meses	Mes
Itau	37	114412	IBRM + 3.0	218 meses	Mes
Itau	38	118079	IBRM + 3.0	209 meses	Mes
Itau	49	133616	IBR + 3.32%	144 meses	Mes
Itau	69	136742	IBR + 3 %	120 meses	Mes
Itau	18	137356	IBR + 3.5%	120 meses	Mes
Itau	81	122650	DTF+3,5%	93 meses	Mes
Itau	83	107206	9%	33 meses	Mes
Occidente	64	180-138876	IBR + 4.5%	120 meses	Mes
Occidente	65	180-131442	IBR + 3.4%	120 meses	Mes
Occidente	66	180-131443	IBR + 3.4%	120 meses	Mes
Occidente	67	180-140327	IBR + 4.3%	120 meses	Mes
Davivienda	70	1015830	IBR + 4 %	120 meses	Mes
Banco de Bogotá	76	757655478	IBR + 3.5 %	120 meses	Mes

En el siguiente gráfico observamos la evolución histórica del valor de las obligaciones financieras del Compartimento Inmuebles I comparada con el valor de las Propiedades de Inversión en Bienes Inmuebles.



(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
Av Chile Torre A	Oficina	801	Chubb 226	1-feb-24	31-ene-25
		903			
		1501			
		1701			
		1801			
		1901			
Av Chile Torre B		407			
		201			
		601			
		901			
		1303			
		1401			
		1501			
		1502			
1601B					
Citibank	Local	102	Chubb 50651	1-feb-24	31-ene-25
		108			
	Oficina	407			
		410			
		411			
		501			
		601			
		706			
		901			
		502b			
		503 ^a			
503b					
Street 100	Oficina	301	Chubb 52278	26-jul-23	25-jul-24
		302			
		603			
		701			
		702			
		1101			
		1102			
		1103			
		1301			
		1302			
		1303			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		1401			
		1402			
		1403			
Teleport	Oficina	1101	Chubb 89	31-dic-23	30-dic-24
		1102			
		1103			
		1104			
		1105			
		1106			
		1107			
		1108			
		1109			
		1110			
Torre Samsung	Oficina	602	Chubb 52705	2-sep-23	1-sep-24
		608			
		1001			
		1002			
		1003			
		1004			
		1005			
		1006			
		1007			
		1008			
		1103			
		1104			
		1105			
1802					
Carrera Séptima Torre A	Oficina	601	Chubb 47198	1-may-23	30-abr-24
Carrera Séptima Torre B		1001			
		1701			
		1801			
Scotiabank	Oficina	501	Sura 935062-1	1-ago-23	1-ago-24
		503			
		1101			
		1201			
Coasmedas	Local	101	Axxa 11320	28-feb-24	28-feb-25
		102			

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Andino	Oficina	601	Sura 807255-6	1-dic-23	1-nov-24
Proksol	Oficina	702	Chubb 47996	30-may-23	30-may-24
Torres Unidas II	Oficina	1803	Chubb 200	1-ene-24	31-dic-25
WTC	Local	152-153	Chubb 53516	5-nov-23	5-nov-24
Porto Azul	Local	219	Chubb 53516	5-nov-23	5-nov-24
Calimas	Edificio		Chubb 53484	3-nov-23	2-nov-24
Calle 92	Edificio		Sura 0810755-8	30-jun-23	30-jun-24
Central Point	Edificio		Chubb - 221	1-feb-24	31-ene-25
Chicó 100	Edificio		Chubb 53484	3-nov-23	2-nov-24
Granmar	Edificio		Chubb 53484	3-nov-23	2-nov-24
McCann	Edificio		AXA - 2339	1-jun-23	31-may-24
Colón	Edificio		Sura 827906-8	1-nov-23	1-nov-24
Casa Aut 100	Casa		Chubb 53484	3-nov-23	2-nov-24
Casa Av 19	Casa				
Casa Av 9	Casa				
Casa CII 90	Casa				
Casa Pepe Sierra	Casa		Chubb 53516	5-nov-23	5-nov-24
Éxito Armenia	Local		Allianz 22765997	14-oct-23	13-oct-24
Éxito Barranquilla	Local		Sura 827873-3	1-nov-23	1-nov-24
Éxito CII 80	Local		Sura 556636-0	1-nov-23	1-nov-24
Éxito Cúcuta	Local		Sura 827873-3	1-nov-23	1-nov-24
Éxito Fusagasugá	Local				
Éxito Popayán	Local				
Movistar Barranquilla	Local				
Movistar Bogotá	Local		Sura 556636-0	1-nov-23	1-nov-24
Movistar Cúcuta	Local		Zurich 19915654-1	18-jul-23	17-jul-24
Movistar Girardot	Local		Zurich 18401630-1	6-sep-23	5-sep-24
Movistar Santa Marta	Local		Sura 556636-0	1-nov-23	1-nov-24
PI San Diego	Bodega	2B	Previsora 1003010	15-mar-24	15-mar-25

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
El Jardín	Lote		Sura 642162	6-nov-23	6-nov-24
Las Pilas	Lote		Sura 639673	6-nov-23	6-nov-24

Las pólizas suscritas por el compartimento tienen renovación automática.

9. Estados Financieros.

El Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2024 con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2023 y el Estado de Resultado Integral a 31 de marzo de 2024 con cifras comparativas 31 de marzo de 2023, y sus respectivas Notas se anexan a la presente Rendición Semestral de Cuentas (ver Anexos II y III).

10. Gastos del Compartimento

Los gastos a 31 de marzo de 2024 ascienden a la suma de \$ 18,760.92 millones de pesos los cuales se discriminan a continuación. Presentamos comparativos para el cuarto trimestre y el primer trimestre de 2023:

Detalle	31 de marzo 2024	31 de diciembre 2023	31 de marzo 2023
Gastos de intereses (leasing)*	\$ 10,499.79	\$ 42,199.59	\$ 10,123.62
Comisión servicios bancarios	1.48	2.28	0.80
Comisión sociedad administradora	126.91	509.86	121.70
Comisión gestor profesional	1,586.32	6,372.76	1,520.74
Comisiones Fiduciarias**	29.95	116.73	25.20
Honorarios***	146.06	7,059.71	233.94
Impuestos GMF	116.83	1,004.38	220.31
Impuesto Predial	3,202.96	6,425.36	5,419.79
Seguros	170.39	382.35	86.52
Mantenimiento y reparaciones****	391.76	6,657.39	2,765.92
Diversos	2,488.48	26,507.01	1,451.37
TOTAL	\$ 18,760.92	\$ 97,237.41	\$ 21,969.91

(Cifras expresadas en millones de pesos)

* El compartimento ha registrado un mayor valor en la cuenta Gastos de Intereses en razón a el aumento en las tasas de interés sobre los créditos del compartimento.

**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.

***A 31 de marzo de 2024 en la cuenta de Honorarios estamos registrando el valor pagado a la Revisoría Fiscal cuyo valor asciende \$13.66 y asesorías y representaciones legales por \$ 62.40, diseño arquitectónico por \$20 millones de pesos y servicios administrativos por \$ 50 millones de pesos.

**** 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 marzo de 2024:

Detalle	31 de marzo 2024	31 de diciembre 2023	31 de marzo 2023
Pago Mayor Valor de la Unidad*	\$ 0.00	\$ 13,000.00	\$ 0.00
Custodia de Títulos Valores	41.63	157.63	34.86
Arrendamiento Mobiliarios, planta eléctrica, otros	253.31	871.73	91.23
Anulación Facturas periodos anteriores**	1,016.05	82.51	77.84
Seguridad Privada	112.38	274.77	31.22
Servicio de Aseo	25.05	94.99	0.00
Gastos de Administración	886.98	2,466.33	548.32
Gastos de Papelería	0.00	20.53	0.00
Gastos Notariales***	15.12	2,657.75	452.71
Afiliaciones y Sostenimiento ****	102.60	161.32	93.10
Servicios Públicos	35.37	136.60	80.42
Cambios por Reexpresión	0.00	6,582.85	0.00
TOTAL	\$ 2,488.48	\$ 26,507.01	\$ 1,451.37

(Cifras expresadas en millones de pesos)

* 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.

**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 y 4237 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 344, 345 y 346 las cuales corresponden a descuentos brindados al tercero en facturación de arrendamiento.

***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.

****A 31 de marzo de 2024 se ha realizado pago de sostenimiento de emisores de la BVC por \$102.60 millones.

11. Reuniones celebradas durante el primer trimestre del año 2024

11.1 Asamblea Ordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I

- Asamblea Ordinaria de Inversionistas (AOI)

El 20 de marzo de 2024 se celebró Asamblea Ordinaria de Inversionistas No. 16 del Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I con el siguiente orden del día:

- I. Verificación del Quórum.
- II. Lectura y aprobación del orden del día.
- III. Designación del Presidente y Secretario de la reunión.
- IV. Designación de la comisión para aprobación del Acta.
- V. Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2023.
- VI. Informe de Gestión de:
 - a) Sociedad Administradora
 - b) Gestor Profesional
 - c) Comité de Inversiones
 - d) Comité de Vigilancia
- VII. Proposiciones y varios.
- VIII. Cierre de la Sesión.

En esta Asamblea fueron aprobados los estados financieros del año 2023 sin observaciones. El acta correspondiente a la AOI No. 16 se encuentra en proceso de elaboración.

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 no se presentaron motivos para citar reuniones extraordinarias.

Para el día 05 de febrero de 2024 se citó reunión de Comité de Vigilancia No. 26 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.

El acta No. 26 del Comité de Vigilancia se encuentra en proceso de elaboración.

12. Pago Mayor Valor de la Unidad.

Durante el primer 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:

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

13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.

Durante el primer trimestre del año 2024 no hubo (total o parcialmente) cesiones de unidades de participación entre Inversionistas, ni fueron cedidos los compromisos de inversión que se encuentran suscritos a la fecha.

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

Durante el primer 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"> No aplica
Normativo / Legal	<ul style="list-style-type: none"> En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia Financiera mediante la Circular 012 del 2022, en el mes de febrero remitimos por correo electrónico información correspondiente al cuarto trimestre y cierre de año 2023. Al 31 de marzo se realizó las correspondientes actualizaciones a valor razonable de 6 inmuebles mediante avalúo comercial y actualización del valor de los derechos fiduciarios con los últimos balances emitidos por las sociedades administradoras. 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. 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 extraprocesal 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 extraprocesal y fijar como fecha para la diligencia el 14 de junio de 2024. <p>Corresponderá ahora al Juzgado resolver el recurso, previo estudio de su procedencia y traslado a las otras partes intervinientes en el trámite judicial.</p>
Tributario	<ul style="list-style-type: none"> No aplica
Financiero	<ul style="list-style-type: none"> Fueron negociadas las tasas de las obligaciones financieras No. 314508, 331820 y 757655478 con cada una de las entidades financieras.

15. Informe del Gestor Profesional.

En el Anexo V 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 primer 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 Diligencia y la protección al Consumidor Financiero, la Sociedad Fiduciaria cuenta con diferentes Puntos de Contacto para que los Consumidores Financieros puedan acceder a ella a fin de presentar una queja, un reclamo, una petición o una sugerencia. Tales puntos de contacto son los siguientes:

- Página web: www.fiduoccidente.com.co, portal de contacto.
- Correo electrónico: atencionalconsumidor@fiduoccidente.com.co
- Línea gratuita Nacional de Atención al Consumidor Financiero: 01 8000 521 144.
- Línea directa de Atención al Consumidor Financiero Bogotá: (601)297 30 60.
- Correspondencia escrita o presencial, dirigida a cualquiera de las dependencias que conforman la red oficinas del Banco de Occidente, a la Unidad de Atención al Consumidor Financiero y a la Superintendencia Financiera de Colombia.

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.

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

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

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

21. 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.

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.

22. 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.

23. Información Contacto Revisor Fiscal.

Cualquier diferencia identificada en este informe por favor comunicarla a la doctora Jeimy Julieth Aldana Chaparro (REVISORÍA FISCAL - KPMG) a la dirección electrónica jeimyaldana@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.

24. 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 " Solicitud de vinculación persona natural " adjuntando los soportes allí requeridos. (*)		X
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado " Solicitud de vinculación persona jurídica " 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 31 de marzo de 2024 suscritos por Contador Público.		X
Estados financieros con corte a Diciembre 31 de 2023 y/o con corte a 31 de marzo 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, en la sección Protección al Consumidor Financiero y haciendo click en *Educación al Consumidor Financiero*.

25. Anexos.

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

Cordialmente,



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

Elaboró: Angie Melisa Pereira

Revisó: Alex Ferney Torres



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

FONDOS DE CAPITAL PRIVADO
FIDUOCCIDENTE
INVIRTIENDO CON
INNOVACIÓN

Línea de Atención al Consumidor Financiero
Bogotá: (+57) 601 2973060
Resto del país: 018000521144
atencionalconsumidor@fiduoccidente.com.co