

2024-Q3

# Informe Gestor Profesional



**Fondo de Capital Privado Igneous**  
**Compartimiento Inmuebles I**  
**Informe Gestor Profesional – 3er trimestre de 2024**

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

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

## Contenido

1. Información general.....	2
2. Estado general del portafolio de inmuebles .....	3
a. Composición del portafolio .....	3
i. Oficinas .....	4
ii. Comercio .....	4
iii. Industrial .....	4
iv. Participaciones .....	5
vi. Terrenos/Activos Para Desarrollo .....	5
b. Valor del portafolio.....	5
c. Gestión del Pasivo .....	6
d. Composición del ingreso .....	6
e. Indicadores financieros.....	9
f. Vacancia del portafolio .....	10
g. Estrategia comercial .....	10
3. Gestión de riesgos .....	11
a. Inherentes a las inversiones.....	11

- b. Inherentes a los inmuebles y proyectos ..... 14
- c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos ..... 16

### 1. Información general

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

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

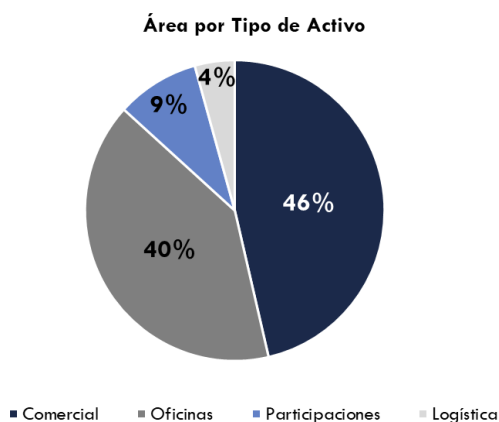
## 2. Estado general del portafolio de inmuebles

Al igual que en lo corrido del año, el tercer trimestre de 2024 la economía y, en consecuencia, el sector inmobiliario, han enfrentado retos significativos que se han traducido en grandes desafíos para la gestión del fondo. Las elevadas tasas de endeudamiento, junto con las altas valoraciones que prevalecen en el mercado de inmuebles, han incrementado la dificultad de encontrar oportunidades de inversión que equilibren adecuadamente el riesgo y la rentabilidad proyectada de los proyectos. Asimismo, la incertidumbre política en Colombia ha constituido un factor determinante que continúa limitando la disposición para tomar nuevas posiciones en el mercado.

A pesar de estos desafíos, el equipo del Gestor del fondo sigue recibiendo un flujo constante de propuestas de inversión. Sin embargo, estas no han cumplido con los criterios de rentabilidad deseados, lo que subraya la prudencia en la selección de inversiones para mantener el valor del fondo.

Gracias a una gestión efectiva, el fondo ha logrado una tendencia sostenida de reducción en sus niveles de vacancia, lo cual ha ayudado a mitigar el impacto de las altas tasas de interés, incrementando los ingresos y, por consiguiente, los márgenes de utilidad. Además, las operaciones del fondo continúan consolidándose, alineadas con la visión a largo plazo que guía sus inversiones, lo cual permitirá que, en un futuro cercano, se presenten oportunidades de inversión atractivas para seguir generando valor sostenido para el fondo.

### a. Composición del portafolio



Con corte 30 de septiembre de 2024, el portafolio de inmuebles del Fondo está compuesto por 89 propiedades, 76 de ellas ubicadas en la ciudad de Bogotá y con presencia en otras ciudades del país como Medellín, Barranquilla, Armenia, Cúcuta, Fusagasugá, Girardot, Funza, Popayán y Santa Marta. Adicionalmente, el fondo cuenta con participación en 2 proyectos y un fideicomiso inmobiliarios, todos ubicados en la ciudad de

Bogotá.

El área arrendable asciende a 157.309 metros cuadrados, distribuida en oficinas, propiedades de uso comercial, industrial y participaciones en proyectos inmobiliarios.

#### i. Oficinas

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

Adicionalmente, son propiedad del Fondo las sedes de Vanti y de McCann-Erickson en Bogotá, así como el Edificio Colón, ubicado en la Calle 77a con 11. En total, los inmuebles de oficinas suman cerca de 64 mil metros cuadrados de área arrendable.

#### ii. Comercio

Los activos de uso comercial del Fondo son, en su mayoría locales, *stand alone* o anclas en centros comerciales reconocidos arrendados a grandes superficies, los cuales se relacionan a continuación:

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

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

#### iii. Industrial

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

#### iv. Participaciones

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

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

#### v. Terrenos/Activos Para Desarrollo

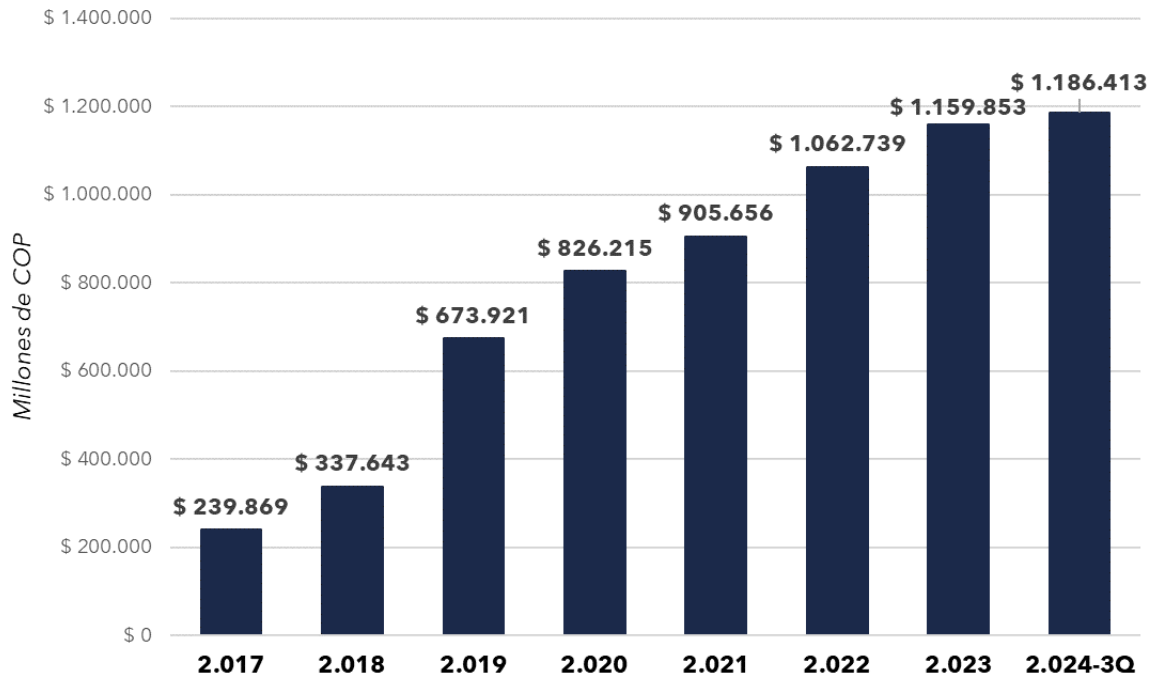
El portafolio de activos inmobiliarios del fondo lo complementan dos lotes ubicados al norte de la ciudad de Bogotá. En conjunto suman más de 100 hectáreas, cuyo valor comercial asciende a alrededor de \$26 mil millones de pesos.

Adicionalmente, el fondo es propietario de inmuebles para desarrollo en el Edificio Chestal ubicado en la calle 100 con avenida 19, el cual colinda con una propiedad que también hace parte del fondo. A 30 de septiembre de 2024, se han comprado 40 apartamentos con un área cercana a los 2.300 metros cuadrados, equivalente al 91% de coeficiente de propiedad del edificio. Por último, cuenta con dos terrenos adicionales, ubicados en Bogotá en la Calle 90 con 17 y en la Carrera 17 con 97, con un área de alrededor de 4.000 metros cuadrados, sumando ambos lotes.

#### b. Valor del portafolio

Con corte a 30 de septiembre de 2024, el total de los activos inmobiliarios administrados por el fondo asciende a \$1,19 billones de pesos aproximadamente, presentando un incremento respecto a diciembre de 2023 en casi \$30 mil millones de pesos (+2,3%), principalmente dado por el incremento en inversiones en el extranjero y valorizaciones de los inmuebles.

## Activos Inmobiliarios Administrados



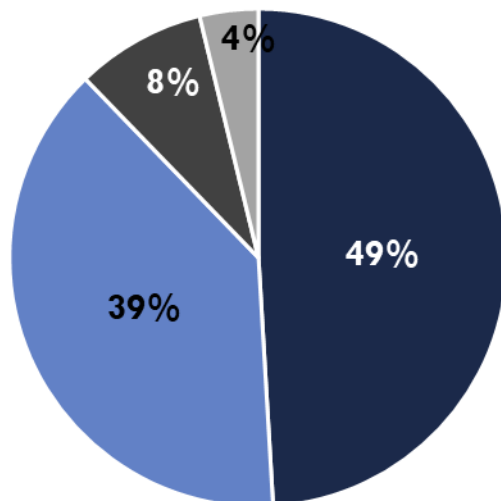
### c. Gestión del Pasivo

El saldo de obligaciones financieras alcanzó la cifra de \$264 mil millones de pesos, lo cual representa un 20,1% con respecto al valor total de los activos. Asimismo, el indicador de *Loan-To-Value* (indicador que mide el endeudamiento con respecto al valor de los inmuebles) se encuentra en 21,8%, niveles muy sanos que demuestran el perfil conservador y defensivo que tiene el fondo frente a sus pares y al mercado en general.

### d. Composición del ingreso

Del total de los ingresos por concepto de arriendos y participaciones con corte a 30 de septiembre de 2024, el 49% corresponde a oficinas, el 39% fue generado por propiedades de uso comercial, el 8% por participaciones en derechos fiduciarios y el 4% por propiedades de uso Industrial/Logístico. El total de ingresos por arrendamientos en todos los conceptos en lo corrido del año es de \$62.515 millones.

### Composición del ingreso

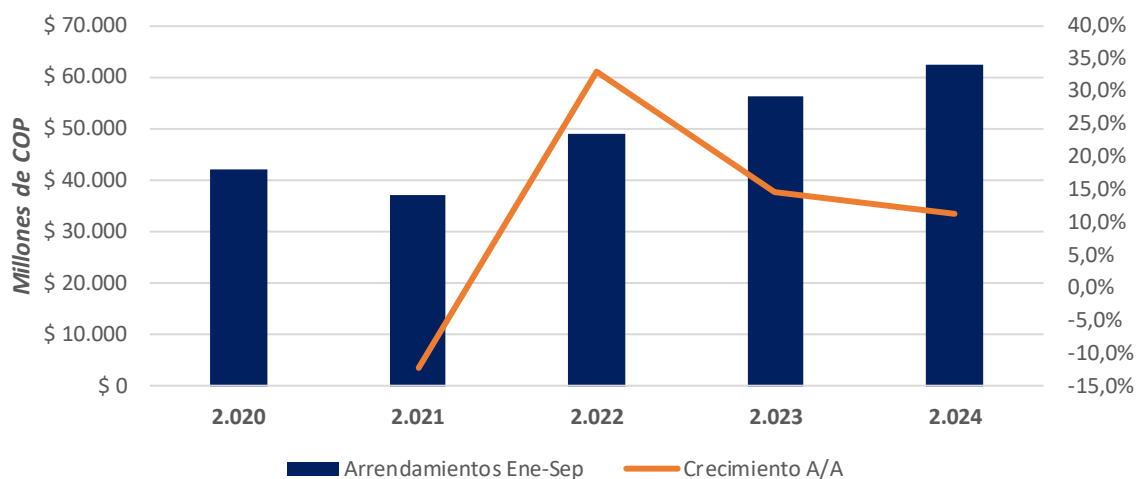


■ Oficinas   ■ Comercial   ■ Participaciones   ■ Logística

Es importante destacar que la cartera del fondo sigue manteniéndose saludable, evidenciando un cumplimiento oportuno por parte de la mayoría de los arrendatarios en el pago del canon de arriendo. Esta gestión ha posibilitado el cumplimiento de las cuotas asociadas a los créditos con entidades bancarias sin ningún contratiempo.



Ingresos Arrendamientos y Crecimiento A/A



	2.020	2.021	2.022	2.023	2.024
<b>Arrendamientos Ene-Sep</b>	\$ 41.999	\$ 36.893	\$ 49.080	\$ 56.175	\$ 62.515
<b>Crecimiento A/A</b>		-12,2%	33,0%	14,5%	11,3%

Además, continúa la implementación de una sólida gestión comercial con el objetivo de aumentar las colocaciones y reducir aún más los niveles de vacancia. La gran mayoría de inmuebles bajo nuestra administración se encuentran arrendados a multinacionales y grandes empresas; en este contexto, nuestro foco es ofrecer espacios excelentes que se ajusten a las necesidades específicas de estas compañías. La firma de nuevos contratos con términos superiores a dos años busca proporcionar estabilidad a la cartera, al mismo tiempo que contribuye al crecimiento sostenible de los ingresos.

Como se aprecia en la gráfica anterior, persigue el buen comportamiento de los ingresos, en donde se ha logrado un crecimiento un poco por encima de 11% de enero a septiembre de 2023 y el mismo periodo para 2024. Este incremento sigue atribuyéndose a factores mencionados en informes pasados: en primer lugar, el aumento en los cánones de arrendamiento, los cuales se ajustan anualmente en su gran mayoría en el mismo porcentaje del Índice de Precios al Consumidor (IPC) y, en casos específicos, se aplican puntos adicionales. En segundo lugar, la incorporación de un nuevo inmueble aportado por los inversionistas, el cual ha generado ingresos adicionales al fondo. En tercer lugar, la estrategia de arrendamiento de inmuebles que se encontraban vacantes ha tenido un impacto positivo en el flujo de ingresos, subrayando la

eficacia de las iniciativas de gestión y ocupación de la cartera inmobiliaria del fondo. Por último, la colocación del Edificio Colón, el cual se encontraba anteriormente en proceso de adecuación y que fue arrendado en condiciones muy favorables, tanto para el fondo como para el nuevo arrendatario.

#### e. Indicadores financieros

Dentro de la gestión del FCP Igneous, siempre será clave llevar a cabo el monitoreo de sus indicadores para evaluar la salud de sus estados financieros.

El tercer trimestre cerró en 1,4 veces el EBITDA versus el costo de la deuda del año corrido, lo que quiere decir que el fondo sigue generando los ingresos necesarios para cubrir los intereses de sus créditos (una vez se han descontado todos sus gastos de funcionamiento); esta cifra se encuentra incluso 0,33 puntos -casi 20%- por encima del dato del trimestre anterior. Asimismo, el nivel de endeudamiento -medido como pasivos totales versus activos totales-, se encuentra en niveles mínimos desde 2018, ubicándose en 21,4%. Esto demuestra que el fondo sigue manteniendo un nivel de endeudamiento saludable, lo que contribuye a mantener su estabilidad, a pesar de los niveles actuales de las tasas de interés y la coyuntura económica, que han demostrado bastantes retos para el país.

Por último, el EBITDA continúa con un desempeño positivo -y mejorando-, confirmando la solidez financiera y eficacia en la gestión. A continuación, se relacionan los principales indicadores financieros del fondo:

**Q3-2022**
**Q3-2023**
**Q3-2024**
**Rentabilidad**

MARGEN NETO	82,0%	49,4%	46,2%
ROA	12,0%	5,5%	3,4%
ROE	15,9%	7,1%	4,3%

**Liquidez**

EBITDA (MM COP)*	\$ 43.183	\$ 25.918	\$ 40.264
MARGEN EBITDA	26,5%	17,9%	41,4%

**Endeudamiento**

EBITDA/ INTERESES	2,50	0,83	1,37
NIVEL DE ENDEUDAMIENTO	24,5%	22,4%	21,4%
LOAN TO VALUE	25,0%	23,2%	21,8%

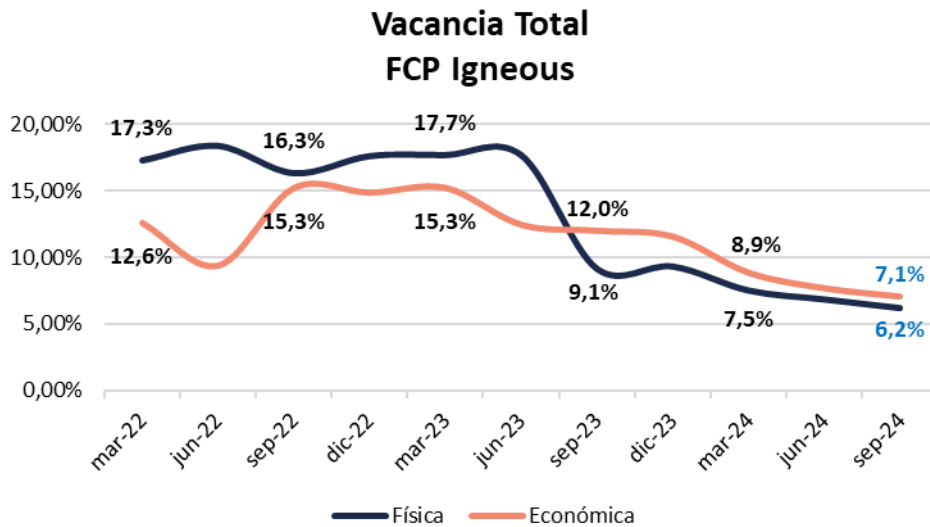
\*El EBITDA se mide como la utilidad neta, sumando/restando valorizaciones o desvalorizaciones e intereses financieros -tanto ingresos como gastos-.

#### f. Vacancia del portafolio

Como se mencionó en el informe anterior, durante 2024 se ha colocado una gran cantidad de área que se encuentra desocupada, generando una reducción significativa de la vacancia. Con corte a 30 de septiembre, la vacancia económica llegó al 7,1%, niveles que no se veían desde hace varios años.

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

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



#### g. Estrategia comercial

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

La actualización de la página web no sólo ha optimizado la visibilidad de nuestra oferta, sino que también ha contribuido a captar el interés de clientes en busca de soluciones inmobiliarias que se adapten a sus necesidades de crecimiento y desarrollo empresarial.

### 3. Gestión de riesgos

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

#### a. Inherentes a las inversiones

- i. **Macroeconómico:** a pesar de las significativas reducciones en la tasa de interés de intervención del Banco de la República en lo corrido de 2.024, el costo financiero en las obligaciones bancarias

continúa en niveles altos. Se espera que durante los próximos meses continúe la reducción en tasas, con lo cual el enfoque estará en prestar especial atención estas reducciones y el lenguaje utilizado por la Junta Directiva del Banco de la República frente a las expectativas que se tienen en el entorno económico.

Por otro lado, continuamos expectante al contexto político, el cual sigue teniendo un efecto muy importante en la gestión del fondo y la toma de decisiones, debido a la inestabilidad e incertidumbre que se ha evidenciado. El tono y las acciones que lleve a cabo el Gobierno actual continuarán siendo un factor determinante a la hora de evaluar, y posteriormente ejecutar, las diferentes alternativas de inversión.

Asimismo, el contexto internacional también está jugando un papel relevante. Algunos riesgos geopolíticos actuales en el mercado internacional que podrían impactar a la economía local incluyen:

1. **Volatilidad de los precios de las materias primas:** Colombia depende en gran medida de la exportación de petróleo, carbón y café, lo cual la hace vulnerable a las fluctuaciones de los precios globales de estas materias. La volatilidad en los precios puede afectar los ingresos del gobierno y la economía en general.
2. **Riesgo cambiario y volatilidad de las tasas de cambio:** El peso colombiano es una moneda emergente, y su valor fluctúa frecuentemente frente al dólar y otras monedas. Esto afecta a las inversiones internacionales, aumentando los costos o reduciendo los rendimientos en términos de moneda local.
3. **Tasas de interés globales:** Los cambios en las tasas de interés de economías avanzadas, como EE. UU. y la UE, afectan el costo del capital. Si suben, los inversionistas suelen preferir mercados más seguros, retirando capital de países emergentes como Colombia.
4. **Riesgo geopolítico y tensiones comerciales:** Las tensiones globales, como las entre EE. UU. y China o conflictos en otras

regiones, pueden tener efectos en las cadenas de suministro y en los flujos de inversión hacia economías en desarrollo.

5. **Cambio climático:** Colombia es altamente vulnerable a eventos climáticos extremos como sequías e inundaciones, que afectan tanto la agricultura como la infraestructura. Además, el riesgo de transición hacia economías más sostenibles puede afectar las exportaciones de sectores intensivos en carbono, como el petróleo y el carbón.

6. **Inestabilidad política y social:** La percepción de riesgos políticos internos y cambios en la política fiscal o regulatoria pueden desalentar la inversión extranjera y local, especialmente si hay reformas importantes o riesgos de disturbios sociales

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

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

El Fondo busca incrementar su colocación de área rentable con grandes empresas o clientes multinacionales que quieran instalarse en el país y puedan generar un ingreso estable.

iii. **Sarlaft:** los contratos de arriendo aportados por los inversionistas, así como los contratos cerrados por el Fondo, han sido realizados con clientes institucionales de buena trayectoria. Desde hace ya un tiempo se viene haciendo la verificación de clientes y

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

- iv. **De liquidez:** El Gestor vela por la existencia de un flotante de recursos líquidos disponibles para el cumplimiento de las obligaciones recurrentes y no recurrentes. Asimismo, se hace una proyección del flujo de caja del fondo bajo distintos escenarios, lo que permite la anticipación a compromisos futuros.
- v. **Cambiarío:** Actualmente el Fondo cuenta con 2 inversiones denominada en dólar estadounidense. Teniendo en cuenta el monto y horizonte de inversión a largo plazo, no se tienen coberturas frente a la volatilidad de la moneda de emisión. Sin embargo, sí se lleva a cabo un seguimiento al comportamiento de esta moneda y el potencial impacto que pueda tener dentro de las finanzas del fondo.

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

- i. **De concentración:** Si bien la mayoría de los inmuebles están ubicados en Bogotá, lo que podría materializarse en un riesgo de concentración en esta plaza, al interior de la ciudad existe diversificación por sectores sobre los cuales el fondo tiene inversiones en distintas ubicaciones como son: sector Salitre, centro financiero Calle 72, Chicó y Santa Bárbara. Asimismo, este riesgo se minimiza teniendo en cuenta el número de clientes, el país de origen de sus casas matrices y los sectores económicos a los cuales pertenecen. Cabe aclarar que la concentración en la capital no es un tema que genere preocupación, puesto que es la ciudad con más dinámica y liquidez en términos inmobiliarios del país. Adicionalmente, es el mercado que mejor conoce y en donde se especializa el equipo del Gestor.
- ii. **De desvalorización:** La mitigación de este riesgo se hace al momento de la adquisición del inmueble, no concentrándose en exceso, para que, en caso de materializarse alguna desvalorización, ésta sea compensada por el valor de los demás activos.

- iii. **Vacancia o imposibilidad de venta:** Teniendo en cuenta los niveles de vacancia de los activos del fondo, el Gestor ha realizado esfuerzos por mantener estables los contratos vigentes, alargando su duración media y propendiendo por atraer clientes que tengan contratos con duraciones superiores a 1 año.

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

- iv. **Deterioro de los activos:** de la mano de reconocidos corredores de seguros, el Gestor ha contratado las pólizas que garantizan la mitigación de este riesgo, bien sea a través de las copropiedades en las cuales tiene inmuebles o a nombre propio. Adicionalmente, se cuenta con participación en los consejos de administración de las copropiedades para mantener los edificios con las mejores y más modernas condiciones, atendiendo las necesidades que requieren los arrendatarios, apalancándose en la amplia experiencia del Gestor.
- v. **Contraparte:** El perfil corporativo de los clientes con los cuales el fondo, a través del Gestor, negocia los contratos de arriendo, mitiga el riesgo de contraparte. Asimismo, se evalúa la situación financiera de un posible cliente y su capacidad de pago.
- vi. **Constructivos:** Para la adquisición de nuevos proyectos en construcción se hace indispensable la exigencia por parte de Gestor de un interventor, así como de las respectivas pólizas contratadas por el constructor. De otra forma no se realiza inversión. Esto aplica tanto para construcciones nuevas, como para mantenimientos y/o renovaciones en las propiedades existentes.
- vii. **Regulatorio:** Para mitigar este riesgo, en la evaluación de una nueva inversión, el Gestor tiene en consideración el marco normativo aplicable y los cambios potenciales, así como la posibilidad y conveniencia de suscribir acuerdos de estabilidad jurídica.



c. Inherentes a las inversiones de recursos líquidos

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

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