



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE LA REVISIÓN DE LA INFORMACIÓN FINANCIERA INTERMEDIA

Señores Accionistas
Fiduciaria de Occidente S.A.:

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de junio de 2023 del Fondo de Capital Privado Igneous (el Fondo) administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Fiduciaria), la cual comprende:

- el estado de situación financiera condensado al 30 de junio de 2023;
- los estados del resultado integral condensados por los periodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas condensado por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2023;
- el estado de flujos de efectivo condensado por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2023; y
- las notas a la información financiera intermedia.

La administración es responsable por la preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre esta información financiera intermedia condensada, basada en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”, incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables, y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.



Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada del Fondo al 30 de junio de 2023 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jeimy Julieth Aldana Chaparro'.

Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal de Fiduciaria de Occidente S.A.
T.P. 219524-T
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de agosto de 2023



KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Bogotá D.C. - Colombia

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

INFORME DEL REVISOR FISCAL SOBRE EL REPORTE EN LENGUAJE eXTENSIBLE BUSINESS REPORTING LANGUAGE (XBRL)

Señores Accionistas
Fiduciaria de Occidente S.A.:

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de junio de 2023 del Fondo de Capital Privado Igneous (el Fondo) administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Fiduciaria), que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de junio de 2023;
- los estados del resultado integral por los periodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionista por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2023;
- el estado de flujos de efectivo por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2023; y
- las notas al reporte.

La administración es responsable por la preparación y presentación de este reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, y por la presentación del reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) según instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia. Mi responsabilidad consiste en expresar una conclusión sobre el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) que incorpora la información financiera intermedia, basada en mi revisión.

Alcance de la revisión

He realizado mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Trabajos de Revisión 2410 “Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el Auditor Independiente de la Entidad”, incluida en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. Una revisión de información financiera intermedia consiste en hacer indagaciones, principalmente con las personas responsables de los asuntos financieros y contables y la aplicación de procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor que el de una auditoría realizada de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que hubiera podido identificar en una auditoría. Por lo tanto no expreso una opinión de auditoría.



Conclusión

Basada en mi revisión, nada ha llamado mi atención que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia del Fondo al 30 de junio de 2023, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jeirny Jureth Aldana Chaparro'.

Jeirny Jureth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal de Fiduciaria de Occidente S.A.
T.P. 219524-T
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de agosto de 2023

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Estado de Situación Financiera Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota	30 junio 2023	31 diciembre 2022
Activo			
Efectivo	4	\$ 55.682,1	\$ 33.785,1
Activos financieros de inversión	5		
Instrumentos representativos de deuda		41.254,2	4.680,0
Instrumentos de patrimonio		14.731,5	10.947,9
Derechos fiduciarios		175.288,6	169.801,2
Cuentas por cobrar	6	9.780,2	96.900,3
Propiedades de inversión			
Inmuebles	7	1.002.220,4	892.937,4
Total activo		\$ 1.298.957,0	\$ 1.209.051,9
Pasivo			
Pasivos financieros			
Obligaciones financieras	8	283.691,3	277.305,0
Cuentas por pagar	9	10.695,9	9.070,4
Otros pasivos	10	1.796,9	485,5
Total pasivo		\$ 296.184,1	\$ 286.861,9
Activos netos de los inversionistas	11		
Patrimonio especiales		1.002.772,9	922.191,0
Total activos netos de los inversionistas		\$ 1.002.772,9	\$ 922.191,0
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		\$ 1.298.957,0	\$ 1.209.052,9

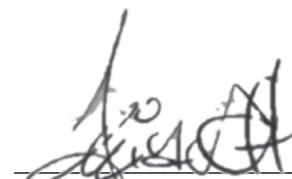
Véanse las notas que forman parte integral de la información financiera intermedia condensada.



Rocio Londoño Londoño
Representante Legal



Agustín Martínez Pérez
Gerente Contable
T.P. 30555 - T



Jérry Julián Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión
del 14 de agosto de 2023)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en la información financiera condensada y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Estado del Resultado Integral Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
		30 junio 2023	30 junio 2022	30 junio 2023	30 junio 2022
Ingresos de operaciones ordinarias	12				
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		\$ 820,6	310,5	1.630,9	451,7
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		1.168,6	0,0	1.995,6	13,3
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		7.118,2	6.714,2	7.253,4	16.610,6
Venta de inversiones, neto		10.657,3	0,0	10.657,3	0,0
Valoración de operaciones de contado, neto		(11,1)	0,0	(11,1)	0,0
Cambios por reexpresión de moneda extranjera, neto		(6.587,2)	0,0	(6.587,2)	0,0
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		18.529,2	16.612,9	37.132,0	32.084,4
Valoración de inmuebles, neto		35.646,6	26.740,4	74.311,3	67.714,9
Diversos		261,5	377,5	535,3	661,9
Total ingresos de operaciones ordinarias		\$ 67.603,7	\$ 50.755,5	\$ 126.917,5	\$ 117.536,8
Gastos de operación	13				
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		(10.107,8)	(5.689,6)	(20.231,4)	(9.560,8)
Comisiones por servicios bancarios		(66,2)	(35,3)	(92,2)	(58,3)
Comisiones sociedad fiduciaria		(126,0)	(105,9)	(247,7)	(220,2)
Comisiones gestor profesional		(1.575,4)	(600,0)	(3.096,1)	(1.200,0)
Honorarios		(6.079,7)	(13,8)	(6.313,6)	(265,7)
Impuestos		(1.490,8)	(233,8)	(7.130,9)	(5.484,9)
Seguros		(81,8)	(80,2)	(168,3)	(162,6)
Mantenimiento y reparaciones		(597,7)	(257,0)	(3.363,6)	(295,7)
Diversos		(11.526,6)	(765,0)	(12.978,0)	(2.432,9)
Total gastos de operación		\$ (31.652,0)	\$ (7.780,6)	\$ (53.621,8)	\$ (19.681,1)
Variación en los activos netos de los inversionistas	14	\$ 35.951,7	\$ 42.974,9	\$ 73.295,7	\$ 97.855,7

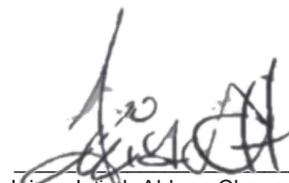
Véanse las notas que forman parte integral de la información financiera intermedia condensada.



Rocio Londoño Londoño
Representante Legal



Agustín Martínez Pérez
Gerente Contable
T.P. 30555 - T



Jérry Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión del 14 de agosto de 2023)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en la información financiera condensada y que los mismos ha sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Estado de Cambios en los Activos Netos de los Inversionistas Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)

	Nota	Participación en los Activos Netos de los Inversionistas
Saldo al 31 diciembre 2021		\$ 698.050,6
Aportes		12.194,7
Variación en los activos netos de los inversionistas	14	97.855,7
Saldo al 30 junio 2022		\$ 808.101,0
Saldo al 31 diciembre 2022	11	\$ 922.191,0
Aportes		7.286,2
Variación en los activos netos de los inversionistas	14	73.295,7
Saldo al 30 junio 2023	11	\$ 1.002.772,9

Véanse las notas que forman parte integral de la información financiera intermedia condensada.

Rocio Londoño Londoño
Representante Legal

Agustín Martínez Pérez
Gerente Contable
T.P. 30555 - T

Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión
del 14 de agosto de 2023)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en la información financiera condensada y que los mismos ha sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Estado de Flujos de Efectivo Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)**

	<u>30 junio 2023</u>	<u>30 junio 2022</u>
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Variación en los activos netos de los inversionistas	\$ 73.295,7	\$ 97.855,7
Conciliación entre la variación en los activos netos de los inversionistas y los flujos de efectivo provisto, (usado) en las actividades de operación		
Valoración de los activos financieros de inversión, neto	(9.249,0)	(16.610,6)
Valoración de propiedades de inversión, neto	(74.311,3)	(67.714,9)
Venta de inversiones, neta	(10.657,3)	0,0
Intereses obligaciones financieras	20.231,4	9.560,8
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Activos y pasivos financieros de inversión - neto	(25.938,8)	2.603,0
Propiedades de inversión, neto	(34.971,7)	(49.165,3)
Cuentas por cobrar - neto	87.120,1	2.535,1
Cuentas por pagar	1.625,5	646,7
Otros pasivos	1.311,4	809,2
Efectivo neto provisto, (usado) en las actividades de operación	\$ <u>28.455,9</u>	\$ <u>(19.480,3)</u>
Flujos de efectivo de las actividades de financiación:		
Aportes, neto	7.286,2	12.194,6
Adquisición de obligaciones financieras	18.000,0	43.047,8
Pago de intereses	(20.406,3)	(9.698,8)
Pago de obligaciones financieras	(11.438,8)	(9.443,2)
Efectivo neto (usado), provisto en las actividades de financiación	\$ <u>(6.558,9)</u>	\$ <u>36.100,5</u>
Neto en efectivo y equivalente en efectivo	\$ <u>21.897,0</u>	\$ <u>16.620,2</u>
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	<u>33.785,1</u>	<u>21.400,8</u>
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ <u>55.682,1</u>	\$ <u>38.021,0</u>

Véanse las notas que forman parte integral de la información financiera intermedia condensada.



Rocío Londoño Londoño
Representante Legal



Agustín Martínez Pérez
Gerente Contable
T.P. 30555 - T



Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe de revisión
del 14 de agosto de 2023)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en la información financiera condensada y que los mismos ha sido tomados fielmente de los libros de contabilidad.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada
Al 30 de junio de 2023

(Expresadas en millones de pesos colombianos)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

El Fondo de Capital Privado Igneous (el Fondo) es administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Sociedad Fiduciaria), sociedad anónima constituida mediante Escritura Pública 2922 del 30 de septiembre de 1991, otorgada en la Notaría 13 del Círculo Notarial de Bogotá, con registro mercantil 473098 y NIT. 800.143.157-3. Esta Sociedad tiene permiso de funcionamiento otorgado por la entonces Superintendencia Bancaria (hoy Superintendencia Financiera de Colombia), mediante Resolución 3614 del 4 de octubre de 1991.

Fiduciaria de Occidente S.A. expide un documento suscrito por el inversionista previamente a la vinculación al Fondo, en el que consta que conoce y entiende el Reglamento y el anexo del compartimento al cual se vincula, en especial, los riesgos asociados a su inversión.

El Fondo de Capital Privado Igneous administrado por Fiduciaria de Occidente S.A., es de naturaleza cerrada, de largo plazo y tiene como fin principal la apreciación de capital a largo plazo mediante la inversión en: Activos de Naturaleza Inmobiliaria y Proyectos Inmobiliarios. El fondo tiene la capacidad de administrar varios compartimentos. A la fecha el Fondo solo cuenta con un compartimento denominado "Compartimento Inmuebles I".

El Gestor Profesional del Fondo es Kentauros S.A.S., Sociedad Comercial inscrita el 25 de noviembre de 2014 bajo la Matrícula No.00092359, la cual se identifica con el NIT 900.797.816-8, cuyo objeto social principal son las actividades inmobiliarias realizadas a cambio de una retribución o por contrata.

Las obligaciones que adquiere la Sociedad Fiduciaria son de medio y no de resultado y así se evaluará su desempeño y se determinará su responsabilidad. Por consiguiente, la Sociedad Fiduciaria no garantiza o se compromete a que su gestión producirá un resultado financiero o comercial positivo y los Inversionistas aceptan y entienden que podrán perder el ciento por ciento (100%) de los recursos aportados al Fondo.

Los dineros entregados por los inversionistas a la Sociedad Fiduciaria no son depósitos, ni generan para esta 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 ninguno otro esquema de dicha naturaleza.

Mediante oficio número 2016118623-004-000 del 22 de noviembre de 2016, expedido por la Superintendencia Financiera de Colombia, no objetó el Reglamento del Fondo de Capital Privado Igneous, el cual fue aprobado por la Junta Directiva en sesión del 31 de agosto de 2016, tal como lo acredita el Acta No. 324. El Fondo inició operaciones el 29 de diciembre de 2016.

Por la administración del Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, la Sociedad Fiduciaria tiene derecho a una comisión liquidada diariamente, desde el inicio de operaciones y hasta la liquidación final, que se calculará de acuerdo con la siguiente tabla:

Activos del Fondo	Remuneración anual de Fiduoccidente (Liquidada sobre el valor de los Activos del Fondo)
Menor a COP 100.000 mm	Cero punto veinte por ciento (0,20%)
Entre COP 100.000 y 200.000 mm	Cero punto doce por ciento (0,12%)
Entre COP 200.000 y 400.000 mm	Cero punto diez por ciento (0,10%)
Entre COP 400.000 y 700.000 mm	Cero punto cero siete por ciento (0,07%)
Entre COP 700.000 mm y 1 billón	Cero punto cero cinco por ciento (0,05%)
Mayor a COP 1 billón	Cero punto cero cuatro por ciento (0,04%)

La comisión de administración se pagará a la Fiduciaria de los recursos del Fondo de manera mensual. En todo caso, la comisión de administración mensual no podrá ser inferior a dieciocho (18) salarios mínimos vigentes.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

El Fondo tendrá una duración de cuarenta (40) años contados a partir de la fecha de cierre inicial. El plazo de duración del Fondo se podrá prorrogar por decisión de la Asamblea de Inversionistas, hasta por veinte (20) años más.

El término de duración del Compartimento Inmuebles I es de veinte (20) años contados a partir de la fecha de inicio de operaciones, prorrogables por decisión de la Asamblea de Inversionistas de este Compartimento.

La redención de las unidades de participación sólo podrá llevarse a cabo totalmente, cuando cada compartimento se encuentre en etapa de liquidación, según las reglas y excepciones que se establecen. En todo caso podrán hacerse redenciones parciales y anticipadas de acuerdo con los lineamientos establecidos en el Reglamento del Fondo.

El Fondo es de alto riesgo debido a que sus resultados dependen de la recuperación del valor de la inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y Proyectos Inmobiliarios, derivados de sus esfuerzos productivos.

El monto mínimo para iniciar operaciones del Fondo de Capital Privado será de cinco mil millones de pesos Mcte (\$5,000.0) y se deberá contar en el Fondo con mínimo dos (2) Inversionistas.

El monto mínimo del compromiso de inversión individual por cada Inversionista en el Fondo será el establecido en la Adenda correspondiente y en todo caso, no será menor al establecido en el Decreto 1242 de 2013, que a la fecha corresponde a seiscientos (600) salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia por inversionista.

Para el inicio de operaciones del Compartimento Inmuebles I, se requirió de la suscripción de compromisos de inversión por un valor mínimo de cinco mil millones de pesos Mcte (\$5,000.0).

El monto máximo de aportes al Compartimento Inmuebles I será de ochocientos mil millones de pesos Mcte (\$800,000.0). Los inversionistas podrán hacer aportes en especie conforme a los lineamientos establecidos en el reglamento del fondo y/o del compartimento.

Los inversionistas entienden que si se vinculan al Fondo a través de al menos un Compartimento:

(i) no existe garantía alguna de generación de rendimientos y (ii) pueden perder todo o parte de su inversión; y (iii) los rendimientos se determinarán con base en la rentabilidad de las empresas y/o proyectos y el valor de salida de las empresas y/o proyectos y los gastos del Fondo. Ni el Gestor Profesional ni la Sociedad Administradora pueden garantizar resultados para los inversionistas.

El Fondo de Capital Privado Igneous tendrá como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Fiduciaria que en la actualidad se encuentran en la Carrera 13 No. 26^a - 47 Piso 9 y 10 de la ciudad de Bogotá; sin embargo, copia de toda comunicación deberá remitirse vía correo electrónico al Gestor Profesional en la dirección registrada en la Sociedad Fiduciaria.

En la junta directiva 345 de la sociedad fiduciaria del 21 de marzo de 2018, se realiza modificación a la sección 5.03 del Reglamento, aprobada por la asamblea de inversionistas mediante acta número 5 del 29 de marzo de 2019 de la siguiente manera:

c. Recepción de Aportes en especie:

i. Los inversionistas podrán realizar Aportes en especie, para lo cual el activo deberá estar considerado como admisible, de acuerdo con el objetivo del fondo y los activos aceptables para invertir.

ii. Se entenderá que el Aporte es efectivo cuando se hayan cumplido las formalidades requeridas para que el Fondo sea el titular de este, o cuando el Fondo controle los beneficios económicos que se esperan del activo aportado, así como sus riesgos mientras se cumplen los requisitos legales para sustentar la titularidad del activo frente al Fondo.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

iii. El valor del activo se determinará de acuerdo con las normas de valoración de este, incluyendo la posibilidad de aportarlo a su costo. En caso de requerir mayor precisión se incluirá en la Adenda de cada Compartimento.

Mediante Acta No 6 de Asamblea Extraordinaria de Inversionistas de 27 de marzo de 2019 Fiduciaria de Occidente S.A. expone la modificación al Reglamento de acuerdo al Decreto 1984 de 2018 emitido por el Gobierno Nacional y explica a los inversionistas que en términos generales la norma clarifica las obligaciones del Gestor Profesional y de la Sociedad Administradora; en el comité de vigilancia se puede nombrar como miembros personas jurídicas para que las mismas envíen personas idóneas a dichas reuniones y que tanto el comité de vigilancia como el comité de inversiones deben realizar un informe de su gestión.

Mediante Acta de Junta Directiva número 363 del 29 de mayo de 2019 se aprobó la modificación al Reglamento referente la inscripción del fondo en la Bolsa de Valores de Colombia.

Mediante Acta de Junta Directiva número 391 del 27 de julio de 2021, se aprobó la modificación al Reglamento referente a la inscripción de títulos de participación del Fondo de Capital Privado Igneous, en la Bolsa de Valores de Colombia.

Mediante Acta de Junta Directiva número 415 del 29 de marzo de 2023, se aprobó la modificación al Reglamento referente a la política de inversión frente a los límites de inversión, órganos de control y administración y otras disposiciones del Fondo de Capital Privado Igneous.

El Fondo lleva su propia contabilidad, independiente de la contabilidad de la Sociedad Fiduciaria y de la de otros negocios por ella administrados, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Marco Técnico Normativo

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) Información Financiera Intermedia, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021 y 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2023 se basan en la Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board IASB, por sus siglas en inglés).

El Fondo de Capital Privado aplica las excepciones contempladas en el Título 4 - Regímenes Especiales, del capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, correspondiente a la NIC 39 y la NIIF 9, respecto a la clasificación y la valoración de las inversiones; para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

El Fondo de Capital Privado presenta una estacionalidad semestral debido a las valoraciones en derechos fiduciarios y estacionalidad anual de acuerdo con las propiedades de inversión.

Los estados financieros condensados del periodo intermedio no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022. De acuerdo con la NIC 34 Información financiera intermedia, las políticas contables utilizadas para los periodos intermedios son las mismas que las aplicadas en la elaboración de los estados financieros anuales.

El Fondo de Capital Privado presenta una estacionalidad semestral debido a las valoraciones en derechos fiduciarios y estacionalidad anual de acuerdo con las propiedades de inversión.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

2.2. Uso de estimaciones contables en la aplicación de las políticas contables

En presentación de este estado financiero intermedio, la Gerencia ha hecho juicios, estimados y asunciones que afectan la aplicación de las políticas y el reporte de los montos de activos y pasivos, ingresos y gastos.

Los juicios significativos hechos por la Gerencia a las políticas contables y las fuentes claves de las estimaciones, fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros anuales del periodo terminado al 31 de diciembre de 2022.

NOTA 3 - ESTIMACIONES A VALOR RAZONABLE

Estimación a valor razonable

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o que sería pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Esta medición se enfoca desde la perspectiva general de mercado, y no desde una perspectiva particular de la entidad.

Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

El Fondo de Capital Privado Igneous mide los valores razonables de los instrumentos para negociación usando la siguiente jerarquía de métodos que refleja la importancia de las variables utilizadas al realizar las mediciones:

Nivel 1: El precio de mercado cotizado (no ajustado) en un mercado activo para instrumento idéntico.

Nivel 2: Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Técnicas de valuación en base a factores observables. Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado.

Nivel 3: Técnicas de valuación que usan factores significativos no observables. Esta categoría incluye todos los instrumentos donde la técnica de valuación incluya factores que no estén basados en datos observables y los factores no observables puedan tener un efecto significativo en la valuación del instrumento. Esta categoría incluye instrumentos que están valuados en base a precios cotizados para instrumentos similares donde se requieren ajustes o supuestos significativos no observables para reflejar las diferencias entre los instrumentos.

El valor razonable de las propiedades de inversión se calcula con información no observable procedente de avalúos de cada inmueble, los cuales se realizan anualmente, o con mayor frecuencia si así lo define el Gestor Profesional, y será efectuado por una firma contratada por el Fondo de Capital Privado debidamente inscrita en la Lonja de Propiedad Raíz, y una vez practicado el avalúo periódico, el mismo será adoptado, de forma inmediata, como valor de mercado del inmueble. Así las cosas, el valor razonable de las propiedades de inversión se considera Nivel 3.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no se presentaron transferencias de jerarquía.

Clasificaciones contables y valor razonable de los activos, financieros y no financieros

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Capital Privado Igneous posee los siguientes activos y pasivos financieros:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

30 de junio de 2023				
Valor Razonable				
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros				
Derechos Fiduciarios	\$ 175.288,6	0,0	175.288,6	175.288,6
Certificado de Depósito a Término	41.254,2	41.254,2	0,0	41.254,2
Fondo de Inversión Colectiva	12.400,5	12.400,5	0,0	12.400,5
Instrumentos de Patrimonio – Fondo de Capital Privado	2.331,0	0,0	2.331,0	2.331,0
Cuentas por Cobrar (1)	9.780,2	0,0	9.780,3	9.780,2
Propiedad de Inversión Inmuebles	1.002.220,4	34.564,5	967.655,9	1.002.220,4
Total activos financieros	\$ 1.243.274,9	88.219,2	1.155.055,8	1.243.274,9
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras (2)	283.691,3	283.236,6	0,0	283.236,6
Total pasivos financieros	\$ 283.691,3	283.236,6	0,0	283.236,6

31 de diciembre de 2022				
Valor Razonable				
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros				
Derechos Fiduciarios	\$ 169.801,2	0,0	169.801,2	169.801,2
Certificado de Depósito a Término	4.680,0	4.680,0	0,0	4.680,0
Fondo de Inversión Colectiva	10.947,9	10.947,9	0,0	10.947,9
Cuentas por Cobrar (1)	96.900,2	0,0	96.900,3	96.900,2
Propiedad de Inversión - Inmuebles	892.937,4	32.205,2	860.732,2	892.937,4
Total activos financieros	\$ 1.175.266,8	47.833,1	1.127.433,7	1.175.266,8
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras (2)	\$ 277.305,0	276.673,6	0,0	276.673,6
Total pasivos financieros	\$ 277.305,0	276.673,6	0,0	276.673,6

- 1) El costo de la transacción de las cuentas por cobrar se asemeja al valor razonable.
- 2) Las metodologías de valor razonable para el 30 de junio de 2023, de las obligaciones financieras son las siguientes:

Ítem	Obligación	TIR
1	206560	8.51%
2	129705	7.48%
3	137356	6.03%
4	130486	7.81%
5	130487	7.93%
6	130412	7.93%
7	131092	7.05%
8	213771	7.36%
9	213775	6.68%
10	213769	6.79%

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

11	131093	7.75%
12	131188	8.03%
13	131549	8.01%
14	132931	7.72%
15	222710	7.71%
16	220564	8.86%
17	122022	6.86%
18	115651	6.24%
19	114412	6.74%
20	118079	5.23%
21	223948	9.30%
22	224211	8.75%
23	224217	9.30%
24	224218	8.88%
25	227666	11.54%
26	227665	8.82%
27	227835	11.96%
28	227845	9.35%
29	232369	12.59%
30	133616	6.96%
31	234385	7.85%
32	234386	7.85%
33	234387	7.85%
34	234377	8.33%
35	234379	8.33%
36	234388	6.53%
37	237528	10.15%
38	240457	10.13%
39	240752	10.88%
40	240756	7.27%
41	240757	10.95%
42	237752	5.55%
43	237410	8.74%
44	237386	5.91%
45	180-138876	7.60%
46	180-131442	5.74%
47	180-131443	5.74%
48	180-140327	6.79%
49	269909	12.55%
50	136742	5.79%
51	1015830	7.53%
52	283971	5.49%
53	284360	10.86%
54	757655478	16.06%
55	122650	14.06%
56	107206	10.74%

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

57	314508	16.23%
58	331820	13.25%

Las metodologías de valor razonable para el 31 de diciembre de 2022 de las obligaciones financieras son las siguientes:

Ítem	Obligación	TIR ajustada
1	129705	7.48%
2	130486	7.81%
3	130487	7.93%
4	130412	7.93%
5	131092	7.05%
6	213771	7.36%
7	213775	6.68%
8	213769	6.79%
9	131093	7.75%
10	213786	Valor presente de la obligación
11	206560	4.12%
12	131188	8.03%
13	131549	8.01%
14	132931	7.72%
15	222710	7.71%
16	220564	8.86%
17	122022	6.86%
18	115651	3.96%
19	114412	4.97%
20	118079	4.97%
21	112019	3.40%
22	223948 - 195471	9.30%
23	224211 - 195474	8.75%
24	224217 - 195477	9.30%
25	224218 - 195480	8.88%
26	227666 - 100233	11.54%
27	227665 - 96054	8.82%
28	227835 - 107033	11.96%
29	227845 -103166	9.35%
30	232369	12.59%
31	133616	6.96%
32	234385	7.85%
33	234386	7.85%
34	234387	7.85%
35	234377	8.33%
36	234379	8.33%
37	234388	6.53%
38	240457	10.13%
39	240752	3.60%
40	240756	4.92%

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

41	237528	10.15%
42	240757	10.95%
43	237752	5.55%
44	237410	6.46%
45	237386	10.11%
46	180-138876	7.60%
47	180-131442	5.74%
48	180-131443	5.74%
49	180-140327	6.79%
50	269909	12.55%
51	136742	5.79%
52	1015830	7.53%
53	283971	5.49%
54	284360	11.03%
55	137356	6.03%
56	757655478	Valor presente de la obligación
57	122650	Valor presente de la obligación
58	107206	Valor presente de la obligación
59	314508	Valor presente de la obligación

Conciliación saldos de apertura y saldos de cierre

A continuación, se muestra conciliación entre los saldos de apertura y los saldos de cierre para las valuaciones del valor razonable de los activos financieros del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable:

Descripción	30 de junio de 2023			31 de diciembre de 2022	
	Derechos Fiduciarios	Cuentas por cobrar	Instrumentos de Patrimonio	Derechos Fiduciarios	Cuentas por cobrar
Saldo inicial	\$ 169.801,2	96.900,3	0,0	149.427,3	4.544,2
Adquisiciones (*)	23.782,0	69.486,0	2.331,0	33.109,6	315.093,0
Disminución (**)	(24.690,0)	(156.606,1)	0,0	(37.663,9)	(222.736,9)
Valorizaciones	6.395,4	0,0	0,0	24.928,2	0,0
Saldo final	\$ 175.288,6	9.780,2	2.331,0	169.801,2	96.900,3

Derechos Fiduciarios

(*) Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las adquisiciones corresponden principalmente a los aportes realizados para el desarrollo del proyecto 2 y 3 del Fideicomiso Central Point y los abonos por cobro de cánones de arrendamientos del Fideicomiso fuente de pago. Para más información ver revelaciones de la nota 5 - Activos Financieros de Inversión.

(**) Las disminuciones en los derechos fiduciarios corresponden al pago de obligaciones financieras y a la restitución de utilidades del Fideicomiso calle 92.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Cuentas por cobrar

(*) y (**) Corresponden principalmente a los incrementos y disminuciones de las operaciones del fondo, tales como la administración de la cartera de arrendamientos, legalización de impuestos y a los anticipos por la compra del edificio Chestal.

Instrumento de Patrimonio

(*) Corresponde al Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake, de acuerdo con lo revelado en la nota 5 - Activos financieros de inversión.

Propiedades de Inversión

A continuación, se muestra conciliación entre los saldos de apertura y los saldos de cierre para las variaciones del valor razonable de las propiedades de inversión del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable:

<u>Propiedades de Inversión Inmuebles</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>
Saldo inicial	\$ 860.732,2	719.735,0
Adquisiciones (*)	34.971,7	108.742,6
Transferencia de nivel (**)	0,0	4.871,8
Venta (***)	0,0	(33.190,6)
Valorizaciones	71.951,0	60.573,4
Saldo final	\$ 967.655,9	860.732,2

(*) La conciliación detallada de los saldos de apertura y saldos de cierre de las propiedades de inversión se encuentran reveladas en la nota 7 - propiedades de inversión.

(**) Corresponde a la transferencia entre niveles de jerarquía de la propiedad de inversión 68 y 69, según numeración de la nota 10, por motivo de cambio en la metodología de valoración utilizada por el evaluador, que paso de un enfoque de mercado con el método de Comparación de Mercado (nivel 2) a un enfoque de ingresos con el método de Capitalización Directa por Renta (nivel 3).

(***) Corresponde a la venta del inmueble 28 en el mes de diciembre, ubicado en Zona Franca Carrera 106 15 A 25 Bodega 134 A y 134 B.

Técnica de valoración y variables observables significativas

Para ver el detalle de los derechos fiduciarios, cuentas por cobrar y propiedades de inversión en las Notas 5, 6 y 7 respectivamente.

A continuación, muestra la técnica de valoración usada para medir el valor razonable de los activos y pasivos financieros, así como también las variables observables significativas usadas:

Tipo

Inversión en Fondos de Inversión Colectiva administrados por Sociedades Fiduciarias

Técnica de valoración

Las inversiones en fondos de inversión colectiva se deberán valorar teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la sociedad administradora al día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.

Variables observable significativas

- Indicadores de Rentabilidad del Fics.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

- Comportamiento histórico del valor de la unidad del Fics.

Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

- Aumenta o disminuye los aportes, retiros, redenciones y anulaciones dentro de la operación del Fics.
- Aumenta o disminuye el monto total de los recursos aportados de los inversionistas más o menos los rendimientos procedentes del modelo de inversión, menos los pasivos del Fics.

Tipo

Instrumentos representativos de deuda

Técnica de valoración

Se clasifican como inversiones negociables, ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades a corto plazo.

Variables observable significativos

La inversión en CDT se valora de acuerdo con las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable

Su valoración se realiza de forma exponencial a partir de la Tasa Interna de Retorno "TIR" y los cambios son reconocidos en resultados.

Tipo

Instrumento de patrimonio

Drep Fair Lawn Cayman, LLC – FCP

Técnica de valoración

Precio de transacción reciente

El Valor Razonable obtenido por medio de esta metodología de valoración, resulta pertinente solo por tiempo limitado. Lo anterior, teniendo en cuenta que no sería razonable asumir que las condiciones de mercado que se utilizaron en su momento para calcular el precio de la transacción no cambian con el paso del tiempo, y que por lo tanto el precio utilizado en su momento es válido durante toda la vida del activo en el fondo.

Dependerá a juicio del Gestor Profesional por intermedio del proveedor de precios, decidir conforme al Reglamento del Fondo el periodo de tiempo que considere conveniente aplicar esta metodología de valoración.

- **Variables observables significativas**

El valor razonable de las inversiones se monitorea respecto a las siguientes variables:

- Costo de adquisición +/- variación del patrimonio neto en libros de las empresas.
- Comportamiento de las rondas históricas de inversión.
- Indicadores Financieros tales como el Costo de las Ventas (COGS), Ventas, Administrativos y Generales (SG&A), EBITDA, Utilidad Neta entre otros.
- Indicadores claves de desempeño (KPI) de las empresas similares en la industria.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

– **Interrelación entre las variables observables clave y la medición del valor**

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

- El margen de EBITDA fue mayor (menor).
- Los indicadores claves de desempeño de la empresa aumentan o disminuyen, respecto a su modelo de negocio.
- La tasa de crecimiento anual fue mayor (menor).
- Las declaraciones de ingresos (LTM) aumentan o disminuyen. Generalmente, un cambio en la tasa de crecimiento anual del ingreso está acompañado por un cambio directamente proporcional en el margen EBITDA.

Tipo

Derechos Fiduciarios

Técnica de valoración

La inversión es registrada inicialmente al costo de adquisición, posteriormente son valoradas de acuerdo con las metodologías de un proveedor de precios, Gestor

Profesional o Avalúo Comercial de acuerdo con el reglamento del Fondo. Se utilizó la metodología de Precio de Inversión Reciente.

Variables observable significativos

Porcentaje de participación del Fondo de Capital Privado sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio Fideicomisos Central Point, PAFIC Calle 9211, Fideicomiso PA Fuente de pago Fondo de Capital Privado Igneous y al derecho fiduciario PA GALAXY II.

Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si: la valoración que instruye el Fondo aplicar en el Fideicomiso en el cual es Fideicomitente aumentara (disminuyera) el valor del patrimonio del Fideicomiso.

Tipo

Cuentas por cobrar - Arrendamientos e impuestos.

Técnica de valoración

Valor de la transacción acordada con la contraparte.

Variables observable significativos

Aumento del canon de arrendamiento.

Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

- El arrendatario no posee la liquidez suficiente para cancelar las obligaciones.
- El valor del avalúo comercial disminuya y a su vez este disminuya el valor del canon de arrendamiento.

Tipo

Cuentas por cobrar anticipo derecho fiduciario Central Point etapa 2 y 3.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Técnica de valoración

Valor de la transacción acordada con la contraparte.

Variables observable significativos

Condiciones acordadas entre las partes en las partes en los contratos de venta y cesión de derechos fiduciarios.

Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si: Se cumplen las condiciones contractuales de los contratos de venta y cesión de derechos fiduciarios e impuestos derivados de los mismos.

Tipo

Propiedades de inversión

Técnica de valoración

Los métodos más utilizados para determinar el valor de un inmueble, es el de comparación de mercado y capitalización directa por renta. El método de comparación de mercado es donde se realiza un estudio de mercado de inmuebles que sean comparables entre sí, y con base en los valores que se manejan en el mercado, se puede establecer el valor comercial del inmueble.

El método de capitalización directa por renta es el valor del inmueble que se obtiene de proyectar el valor de renta del inmueble con una tasa de capitalización adecuada, de acuerdo con el mercado y a las expectativas del arrendamiento. Adicionalmente se actualiza el valor razonable de acuerdo con la conversión a unidades de valor real (UVR) y actualizando con las variaciones del señalado índice.

Variables observable significativos

Tasa de Capitalización CAP La tasa de capitalización es un valor resultante de la relación entre el Valor de Renta del Inmueble y el Valor del Inmueble, depende de factores propios del inmueble como su ubicación, lo que representa un potencial de oportunidad considerable.

Normalmente esta tasa se obtiene de valores estadísticos. Con base en entrevistas con inversionistas dentro del sector inmobiliario, se determinó que, para un inmueble con las características del avalúo realizado en el Fondo de Capital Privado y las condiciones actuales del mercado, se puede establecer una tasa según los avalúos comerciales.

Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- Incremento o (disminución) de las actividades urbanísticas de la zona de tipo comercial y corporativa, generando así variables en el valor de los espacios en el corto, mediano y largo plazo.
- El crecimiento esperado del valor de mercado de la cuota de arrendamiento fuera mayor (menor).

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

- El valor presente de los pagos esperados descontados, utilizando una tasa de descuento ajustada, según el riesgo es superior o inferior a la tasa condicionada por la entidad bancaria.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Tipo

Obligaciones financieras

Técnica de valoración

El modelo de valoración considera el valor presente de los pagos esperados descontados, utilizando una tasa de descuento ajustada, según el riesgo.

Variables observable significativos

Ver revelación nota 8.

Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

- El valor presente de los pagos esperados descontados, utilizando una tasa de descuento ajustada, según el riesgo es superior o inferior a la tasa condicionada por la entidad bancaria.

NOTA 4 - EFECTIVO

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el efectivo está representado en cuentas bancarias. A continuación, se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadoros de riesgo independientes de las instituciones financieras en las cuales el Fondo mantiene efectivo:

	Calidad Crediticia	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Efectivo			
Banco Itaú - Corpbanca S.A.	AAA	\$ 4.562,0	\$ 15.130,3
Banco de Occidente S.A.	AAA	39.654,0	7.616,0
Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A.	AAA	11.466,1	11.038,8
Total efectivo		\$ 55.682,1	\$ 33.785,1

El incremento en las cuentas bancarias al 30 de junio de 2023 obedece principalmente al excedente del pago por la venta de las bodegas 134a y 134b de Zona Franca.

El siguiente es el detalle de las partidas conciliatorias:

30 de junio de 2023

	Inferior a 30 días	
	Cantidad	Valor
Notas crédito pendientes en libros	4	\$ 241,1
Notas débito pendientes en extracto	4	1,0
Notas débito pendientes en libros	1	1,4

31 de diciembre de 2022

	Inferior a 30 días	
	Cantidad	Valor
Notas crédito pendientes en libros	6	\$ 21,9
Notas débito pendientes en libros	13	0,5
Notas crédito pendientes en extracto	2	0,4
Notas débito pendientes en extracto	3	0,4

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen restricciones sobre el efectivo a las fechas indicadas.

NOTA 5 – ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los activos financieros de inversión están representadas en:

Participación en Certificado de Depósito a Término Fijo:

Al 30 de junio de 2023, presenta saldo de \$41,254.2 y corresponde a:

Nemotécnico: CDTBGAS0V

Emisor: BBVA Colombia

Cantidad Nominal: 20.000.000.000,00 pesos colombianos

Valor Razonable: 20.549.000.000,00 pesos colombianos

Fecha de Expedición: abril 27 de 2023

Fecha de Vencimiento: abril 27 de 2026

Tasa Facial: 12.956% T. V

Tasa de compra: 13.550% E. A

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTBGAS0V

Emisor: BBVA Colombia

Cantidad Nominal: 10.000.000.000,00 pesos colombianos

Valor Razonable: 10.297.800.000,00 pesos colombianos

Fecha de Expedición: abril 20 de 2023

Fecha de Vencimiento: abril 20 de 2026

Tasa Facial: 12.956% T. V

Tasa de compra: 13.533% E. A

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTDVIS0V

Emisor: Banco Davivienda

Cantidad Nominal: 5.000.000.000,00 pesos colombianos

Valor Razonable: 5.360.500.000,00 pesos colombianos

Fecha de Expedición: agosto 30 de 2022

Fecha de Vencimiento: agosto 30 de 2027

Tasa Facial: 12.364% T. V

Tasa de compra: 15.000% E. A

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTCLPS0V

Emisor: Scotiabank Colpatria

Cantidad Nominal: 5.000.000.000,00 pesos colombianos

Valor Razonable: 5.046.850.000,00 pesos colombianos

Fecha de Expedición: junio 01 de 2023

Fecha de Vencimiento: junio 01 de 2027

Tasa Facial: 12.364% T. V

Tasa de compra: 13.120% E. A

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Periodicidad de Pago: Trimestral

Al 31 de diciembre de 2022, presenta saldo de \$4,680.0 y corresponde a:

Nemotécnico: CDTDVIS0V

Emisor: Banco Davivienda

Cantidad Nominal: 5.000.000.000,00 pesos colombianos

Fecha de Expedición: agosto 30 de 2022

Fecha de Vencimiento: agosto 30 de 2027

Tasa Facial: 12.364% T. V

Tasa de compra: 15% E. A

Periodicidad de Pago: Trimestral

Participación en Fondo de Inversión Colectiva:

FIC'S	Sociedad Administradora	Calidad Crediticia	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Fondo de Inversión Colectiva FONVAL	Credicorp Capital Colombia S.A.	AAA	\$ 11.802,8	10.947,9
Fondo de Interés Colectiva Intereses Participación A	Corredores Davivienda S.A.	AAA	\$ 597,7	0,0
			\$ 12.400,5	10.947,9

Emisores Extranjeros:

Drep Fair Lawn Cayman, Llc

El 28 de marzo de 2023 el Fondo de Capital Privado Igneous, celebró un Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake, la cual proporcionará la gestión de inversiones y administración de servicios financieros al Fondo, bajo la estructura del Fondo de capital privado Drep Fair Lawn Cayman, Llc; así mismo supervisará el rendimiento del portafolio de inversiones y asesorará al Fondo en cuanto a las disposiciones de las actividades diarias del mismo. El valor de la de la inversión en dólares US 511,854.99 y en pesos colombianos es de \$2.331,0. Dicha inversión fue aprobada mediante el acta del comité de inversión número 43.

Derechos Fiduciarios:

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación	30 de junio de 2023	31 de diciembre de 2022
Fideicomiso Central Point (1)	25%	\$ 113.190,9	111.055,6
Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (2)	100%	20.196,9	20.018,6
Fideicomiso PA FIC 9211 (3)	20%	37.621,7	34.086,7
PA GALAXY II (4)	29,6%	3.699,9	3.029,6
PA FTP FCP Igneous Compartimento I (5)	100%	579,2	1.610,7
		\$ 175.288,6	169.801,2

(1) 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%. Al corte del 30 de junio de 2023, la variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

\$1,329,1, esto de acuerdo con el último informe enviado por la sociedad administradora y a la escrituración de la etapa 3 del proyecto central point por valor de \$806,2.

- (2) 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. Al corte del 30 de junio la variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de \$178,3, de acuerdo con el avalúo enviado por el especialista.
- (3) El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, regulariza la cesión de posición contractual firmado con Fiduciaria Bancolombia mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 691 denominado P.A. FIC 9211, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 20%. El valor inicial fue de \$34.086,7, presentando una valorización para el primer semestre de 2023 por valor de \$4.209,2, adicionalmente se presentó un retiro por pago de comisión, por valor de (\$674,3).
- (4) El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles, constituyó un contrato de Fiducia Mercantil de Administración denominado P.A. GALAXY II, administrado por la Fiduciaria Bogotá S.A., en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 29.556650%, de acuerdo con el otrosí No. 1 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor inicial fue de \$3.029,6, presentando una valorización para el primer semestre de 2023 por valor de \$670,2 .
- (5) El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, firmó un contrato de derechos fiduciarios como fuente de pago para el cumplimiento del pago de las obligaciones firmadas con Leasing Bancolombia. El valor inicial fue de \$1.610,7, presentando una valorización por valor de \$8,5, adicionalmente se registró los abonos de canon de arrendamientos por \$22.975,9 y retiros por el pago de las obligaciones financieras por (\$24,015,9).

Metodología de valoración para los derechos fiduciarios

La metodología de valoración es revelada en la nota 3 del presente informe. Para los Derechos Fiduciarios Proyecto Central Point, P.A. FIC 9211, Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (Kala Kelita) y Patrimonio Autónomo GALAXY II fue realizada con información al corte del 31 de mayo de 2023 procedente de los Patrimonios Autónomos donde el Fondo tiene participación y registrada en la situación financiera del fondo al 30 de junio de 2023. Igualmente, el derecho fiduciario PA FTP FCP Igneous Compartimento I fue actualizado con información al 30 de junio de 2023 más el movimiento de las operaciones del mes de diciembre de 2022.

Con corte al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen restricciones sobre los activos de inversión.

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las cuentas por cobrar están representadas en:

	30 junio	31 diciembre
	2023	2022
Cuentas por cobrar		
Arrendamientos (1)	\$ 4.080,6	\$ 2.124,0
Impuestos (2)	507,8	243,0
Anticipos a contratos y proveedores (3)	16,5	521,6
Diversas (4)	5.175,3	94.011,7
Total cuentas por cobrar	\$ 9.780,2	\$ 96.900,3

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

- 1) Al 30 de junio de 2023 y diciembre de 2022, corresponde al canon de arrendamiento pendiente de pago por parte de los arrendatarios que se relacionan a continuación:

Tercero	30 junio 2023	31 diciembre 2022
Almacenes Éxito S. A.	\$ 3,3	\$ 3,4
Instituto de Planificación y Promoción de Soluciones Energet	4,5	0,4
Arquitectura y Concreto S.A.S.	2,8	0,0
Azteca Comunicaciones Colombia S.A.S..	2.075,0	619,7
Bancolombia S.A.	0,0	0,5
BBVA Colombia	0,3	0,0
Cencosud Colombia S.A.	15,1	0,0
Corvesalud S.A.S.	261,0	261,0
Credicorp Capital Colombia S.A.	0,0	5,8
Dentons Cardenas & Cardenas Abogados S.A.S.	196,2	125,2
Eps Sanitas S.A.	147,0	0,0
Freyr Life Sciences S.A.S.	16,1	0,0
Gunvor Colombia S.A.S.	0,0	1,9
Hocol S.A.	6,9	6,9
Inversiones Jm- Santa Teresita S.A.S.	288,1	303,9
Jerónimo Martins Colombia S.A.S.	0,0	0,5
Kaloni Colombia S.A.S.	293,0	198,1
Mccann Erickson Corporation S.A.	164,1	0,0
Medical Care Colombia S.A.S.	442,8	442,7
Medtronic Shared Services Americas S.A.S.	44,0	0,0
Metro Operación Inmobiliaria S.A.S.	3,7	0,6
Multienlace S.A.S.	0,4	0,3
Petrex S.A. Sucursal Colombia	116,3	153,1
Total	\$ 4.080,6	\$ 2.154,0

- (2) Al 30 de junio de 2023 y diciembre de 2022, corresponde al impuesto a las ventas retenido producto de la operación de los arrendamientos del Fondo.
- (3) Al 30 de junio de 2023 corresponde a los anticipos entregados para el estudio de avalúos de los 88 inmuebles y anticipos de contratos entregados para el mantenimiento de los inmuebles del compartimento.

Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a los anticipos entregados para el estudio de avalúos de los 75 inmuebles y anticipos entregados para el mantenimiento de los inmuebles del compartimento.

- (4) La variación corresponde a la legalización de los anticipos para la compra de los apartamentos del edificio Chestal, por medio de la escrituración de los apartamentos.

Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a Fiduciaria Bancolombia S.A. por el saldo pago acordado en el otrosí No. 1 para el desarrollo de la escrituración del proyecto Central Point etapa II por valor de \$ 806.1; Banco Davivienda S.A. saldo pendiente a reintegrar por cobro de retención en la fuente, por valor de \$ 7.1, Solinoff Corporation S.A.S pendiente cobro NC OP4649 fra 30368 por valor de \$ 0.1 y Scala Data Center S.A.S por el saldo pendiente por pagar de la venta del inmueble No. 28 por valor de \$ 93,198.4, el cual se realizó en el mes de abril de 2023.

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las propiedades de inversión están representadas en bienes inmuebles entregados por los inversionistas Kelita S.A., Inmobiliaria Urgo S.A., Áreas Comerciales S.A. y Grupo Kala S.A. como aporte en especie y algunos inmuebles adquiridos con

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

operaciones Leasing y recursos propios del Fondo de Capital Privado Igneous los cuales se encuentra ubicados en la ciudad e Bogotá D.C. y en otras ciudades del país. Durante el periodo del año 2023, se realizó actualización de los avalúos a los inmuebles los cuales siguen el protocolo normativo en periodicidad, valoración y reglamento del fondo; en dicha medida se va reflejando el impacto en los resultados del periodo.

No. Inmueble	Inmueble
1	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 1403 - 1402 - 1401
2	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 1701 - 1801
3	Edificio Calimas Calle 71a N° 5 - 35 Gas Natural
4	Casa CII 90 N° 16 -431Operadora de Clínicas y Hospitales
5	Edificio Granmar Carrera 17 N° 89 - 40 Oficina 401 - 301 - 201 - 102 - 101Varta
6	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 706 Equion
7	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 601 Verizon
8	Carrera 7a No. 71 - 21, Torre B Oficina 201
9	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 601 JLT RE Colombia
10	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 602 - 601
11	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 oficina 1801 - 1701 Havas Media Colombia
12	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1901 AstraZeneca Colombia
13	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1401 Deloitte
14	Edificio Scotiabank Carrera 7 N° 115 - 33 Oficina 503 - 501 Lexmark International Trading
15	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Oficina 1001 a 1008 SCOR SE - Syngenta
16	Edificio Teleport Calle 114 N° 9 - 01, oficinas piso 11
17	Planta San Diego Km 1,5 Funza - Siberia 2B Ransa - Colfrigos
18	Casa Av. 19 Carrera 19 N° 103 - 461 Andes Motors
19	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410 Nikken
20	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 102 Davivienda
21	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 108 BBVA
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603 AC Nielsen
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 Telecom Cúcuta
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideportivo -Telefónica Santamarta
25	Calle 74 No. 45 - 71 batelsa Estadio - Telefónica Barranquilla
26	Cra 69 No 25 B 44 Oficina 201, local 101, Depósitos 1, 2 y 3 Telefónica
27	Lote Calle 18 No. 10 – 34 Interior Telefónica Central Girardot
29	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 602
30	Edificio Torres Unidas II Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1803
31	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 oficina 1103
32	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105
33	Edificio Carrera 7a Oficina 1001
34	Éxito Calle 80
35	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903
36	Lote El Jardín
37	Lote Las Pilas
38	Casa Avenida Norte con Calle 100
39	Casa Avenida 9 con 78
40	Fusagasugá
41	Éxito Popayán
42	Éxito Cúcuta

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

No. Inmueble	Inmueble
43	Éxito Barranquilla
44	Edificio 100 Street Oficinas 301 y 302
45	Edificio 100 Street Oficinas 701 y 702
46	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102
47	Edificio Avenida Chile Oficina 1501
48	Corona Inmueble Cúcuta
49	Mcann Erickson
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301
55	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303
56	Edificio Citibank of 407 - 901
57	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12
58	Edificio Chico 100
59	Edificio Av. Chile oficina 407
60	Edificio Andino oficina 601
61	Centro Comercial Unicentro Local 1 09 Éxito Armenia
62	Edificio Av. Chile Oficina 1502
63	Edificio Av. Chile Oficina 1303
64	Edificio Torre Samsung Oficina 1802
65	Oficina Itaú WTC
66	Casa Pepe Sierra
67	Complejo Porto Azul local 219
68	Oficina 608 Torre Samsung
69	Oficina 901 Torre B Edificio Av. Chile
70	Oficina 702 Edificio Proksol
71	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile
72	Edificio Colón
73	Oficina 901 Edificio Ahorramas
74	Oficina 603 Edificio Citibank
75	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank
76	Bodega 109 Zona Franca
77	Lote 113 Zona Franca
78	Piso 11 Torres unidas II
79	Piso 4 Edificio Torre Samsung
80	Of 1501 Ed. Avenida Chile
81	Of. 1001 ed. Torre Proksol
82	Of. 401 edificio Citibank
83	Of. 401 edificio Av. Chile
84	Casa Calle 100 con Av. 19
85	Of. 1804 - 1805 Ed. Torre Samsung
86	Local 1-91 Centro Comercial Milenio
87	Edificio Chestal
88	Casa 98 No. 17 - 31

A continuación, se evidencia la conciliación de saldos de apertura y saldos de cierre de los inmuebles al 30 de junio de 2023 y diciembre de 2022.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adquisición	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Re-Expresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	Saldo al 30 de junio de 2023
1	17.881,9	0,0	0,0	1.310,0	1.310,0	19.191,9
2	27.636,8	0,0	0,0	2.024,7	2.024,7	29.661,5
3	44.977,8	0,0	0,0	3.295,1	3.295,1	48.272,9
4	6.013,5	0,0	(642,6)	439,3	(203,3)	5.810,2
5	11.192,6	0,0	(1.229,4)	817,7	(411,7)	10.780,9
6	5.632,9	0,0	0,0	412,7	412,7	6.045,6
7	7.074,5	0,0	(755,6)	492,5	(263,1)	6.811,4
8	15.925,7	0,0	0,0	1.166,7	1.166,7	17.092,4
9	11.815,3	0,0	0,0	865,6	865,6	12.680,9
10	11.210,8	0,0	0,0	821,3	821,3	12.032,1
11	14.593,8	0,0	0,0	1.069,1	1.069,1	15.662,9
12	7.891,4	0,0	0,0	578,1	578,1	8.469,5
13	17.919,3	0,0	0,0	1.312,8	1.312,8	19.232,1
14	3.928,0	0,0	0,0	287,8	287,8	4.215,8
15	15.007,2	0,0	0,0	1.099,4	1.099,4	16.106,6
16	9.325,7	0,0	0,0	683,2	683,2	10.008,9
17*	7.019,7	0,0	0,0	514,3	514,3	7.534,0
18	7.747,8	0,0	(869,7)	566,0	(303,7)	7.444,1
19	2.885,1	0,0	0,0	211,4	211,4	3.096,5
20	1.608,4	0,0	0,0	117,8	117,8	1.726,2
21	1.822,5	0,0	0,0	133,5	133,5	1.956,0
22	3.962,7	0,0	0,0	290,3	290,3	4.253,0
23	5.610,9	0,0	0,0	411,1	411,1	6.022,0
24	4.141,4	0,0	0,0	303,4	303,4	4.444,8
25	10.118,5	0,0	0,0	741,3	741,3	10.859,8
26	9.135,3	0,0	0,0	669,3	669,3	9.804,6
27	2.900,7	0,0	0,0	212,5	212,5	3.113,2
29	3.308,7	0,0	0,0	242,4	242,4	3.551,1
30	2.143,0	0,0	0,0	157,0	157,0	2.300,0
31	1.471,7	0,0	0,0	107,8	107,8	1.579,5
32	2.686,6	0,0	0,0	196,8	196,8	2.883,4
33	13.746,8	0,0	0,0	1.007,1	1.007,1	14.753,9
34	157.187,6	0,0	0,0	11.515,6	11.515,6	168.703,2
35	12.706,9	0,0	0,0	930,9	930,9	13.637,8
36*	9.343,8	0,0	0,0	684,5	684,5	10.028,3
37*	15.841,6	0,0	0,0	1.160,6	1.160,6	17.002,2
38	5.651,4	0,0	0,0	414,0	414,0	6.065,4
39	2.130,9	0,0	0,0	156,1	156,1	2.287,0
40	18.169,4	0,0	0,0	1.331,1	1.331,1	19.500,5
41	8.548,5	0,0	0,0	626,3	626,3	9.174,8
42	10.459,6	0,0	0,0	766,3	766,3	11.225,9
43	17.941,1	0,0	0,0	1.314,4	1.314,4	19.255,5

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

44	9.303,2	0,0	0,0	681,6	681,6	9.984,8
45	7.723,7	0,0	0,0	565,8	565,8	8.289,5
46	3.483,1	0,0	0,0	255,2	255,2	3.738,3
47	10.779,7	0,0	0,0	789,7	789,7	11.569,4
48	2.928,3	0,0	0,0	214,5	214,5	3.142,8
49	17.424,6	0,0	0,0	1.276,5	1.276,5	18.701,1
50	3.011,1	0,0	0,0	220,6	220,6	3.231,7
51	997,4	0,0	0,0	73,1	73,1	1.070,5
52	997,4	0,0	0,0	73,1	73,1	1.070,5
53	4.777,0	0,0	0,0	350,0	350,0	5.127,0
54	6.831,2	0,0	0,0	500,5	500,5	7.331,7
55	4.759,2	0,0	0,0	348,7	348,7	5.107,9
56	29.067,9	0,0	0,0	2.129,5	2.129,5	31.197,4
57	19.671,6	0,0	0,0	1.441,1	1.441,1	21.112,7
58	15.445,8	0,0	0,0	1.131,6	1.131,6	16.577,4
59	7.078,8	0,0	0,0	518,6	518,6	7.597,4
60	5.358,6	0,0	0,0	392,6	392,6	5.751,2
61	15.196,1	0,0	0,0	1.113,3	1.113,3	16.309,4
62	8.492,6	0,0	0,0	622,2	622,2	9.114,8
63	10.595,1	0,0	0,0	776,2	776,2	11.371,3
64	1.811,6	0,0	(193,5)	132,3	(61,2)	1.750,4
65	2.693,2	0,0	(322,4)	186,5	(135,9)	2.557,3
66	5.684,6	0,0	(591,1)	396,2	(194,9)	5.489,7
67	984,4	0,0	(112,7)	68,3	(44,4)	940,0
68	1.808,4	0,0	(193,2)	132,1	(61,1)	1.747,3
69	2.675,6	0,0	0,0	196,0	196,0	2.871,6
70	1.532,6	0,0	0,0	112,3	112,3	1.644,9
71	3.633,5	0,0	0,0	266,2	266,2	3.899,7
72	44.062,8	0,0	0,0	3.228,0	3.228,0	47.290,8
73	2.993,0	0,0	0,0	219,3	219,3	3.212,3
74	11.593,6	0,0	0,0	849,4	849,4	12.443,0
75	3.253,8	0,0	0,0	238,4	238,4	3.492,2
76	6.119,3	0,0	0,0	448,3	448,3	6.567,6
77	2.348,0	0,0	0,0	172,0	172,0	2.520,0
78	8.331,3	0,0	(600,6)	609,0	8,4	8.339,7
79	12.530,8	0,0	2.172,8	916,4	3.089,2	15.620,0
80	4.082,0	0,0	3.891,2	299,0	4.190,2	8.272,2
81	3.934,4	0,0	1.596,3	331,6	1.927,9	5.862,3
82	4.307,5	0,0	1.619,5	315,1	1.934,6	6.242,1
83	3.859,6	0,0	4.045,0	282,7	4.327,7	8.187,3
84	12.506,2	0,0	1.090,6	914,7	2.005,3	14.511,5
85	1.951,0	0,0	(29,1)	142,6	113,5	2.064,5
86	0,0	7.286,2	(422,2)	425,4	3,2	7.289,4
87	0,0	9.685,5	0,0	38,9	38,9	9.724,4
88	0,0	18.000,0	0,0	5,1	5,1	18.005,1
	892.937,4	34.971,7	8.453,3	65.858,0	74.311,3	\$ 1.002.220,4

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

No. De Inmueble		Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adquisición	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Re-Expresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	Venta	Saldo al 31 de diciembre de 2022
1	\$	17.584,6	0,0	(1.875,1)	2.172,4	297,3	0,0	17.881,9
2		24.997,1	0,0	(451,2)	3.090,9	2.639,7	0,0	27.636,8
3		43.853,9	0,0	(4.291,1)	5.415,0	1.123,9	0,0	44.977,8
4		5.419,5	0,0	(72,5)	666,5	594,0	0,0	6.013,5
5		10.661,1	0,0	(749,9)	1.281,3	531,5	0,0	11.192,6
6		5.533,8	0,0	(584,0)	683,1	99,1	0,0	5.632,9
7		5.750,1	0,0	565,9	758,5	1.324,4	0,0	7.074,5
8		14.390,5	0,0	(243,9)	1.779,2	1.535,2	0,0	15.925,7
9		9.963,1	0,0	615,3	1.236,9	1.852,2	0,0	11.815,3
10		11.013,4	0,0	(1.162,1)	1.359,5	197,4	0,0	11.210,8
11		13.187,0	0,0	(223,5)	1.630,3	1.406,8	0,0	14.593,8
12		6.564,0	0,0	503,3	824,1	1.327,4	0,0	7.891,4
13		14.905,2	0,0	1.142,8	1.871,3	3.014,1	0,0	17.919,3
14		3.826,6	0,0	(371,0)	472,4	101,4	0,0	3.928,0
15		14.623,2	0,0	(1.421,7)	1.805,7	384,0	0,0	15.007,2
16		9.087,1	0,0	(883,5)	1.122,1	238,6	0,0	9.325,7
17*		6.468,2	0,0	(239,8)	791,4	551,5	0,0	7.019,7
18		7.812,0	0,0	(981,9)	917,7	(64,2)	0,0	7.747,8
19		2.834,3	0,0	(299,1)	349,9	50,8	0,0	2.885,1
20		1.579,3	0,0	(165,8)	194,9	29,1	0,0	1.608,4
21		1.789,5	0,0	(187,8)	220,8	33,0	0,0	1.822,5
22		3.891,0	0,0	(408,4)	480,1	71,7	0,0	3.962,7
23		5.238,9	0,0	(266,5)	638,4	372,0	0,0	5.610,9
24		3.863,9	0,0	(193,5)	471,0	277,5	0,0	4.141,4
25		9.447,8	0,0	(480,6)	1.151,3	670,7	0,0	10.118,5
26		8.527,3	0,0	(431,2)	1.039,2	608,0	0,0	9.135,3
27		2.711,2	0,0	(140,8)	330,3	189,5	0,0	2.900,7
28		32.589,2	0,0	(3.395,1)	3.996,5	601,4	(33.190,6)	0,0
29		3.221,7	0,0	(310,5)	397,6	87,0	0,0	3.308,7
30		2.086,6	0,0	(201,1)	257,5	56,4	0,0	2.143,0
31		1.433,0	0,0	(138,1)	176,8	38,7	0,0	1.471,7
32		2.615,9	0,0	(252,1)	322,8	70,7	0,0	2.686,6
33		12.415,5	0,0	(203,6)	1.534,9	1.331,3	0,0	13.746,8
34		155.035,4	0,0	(17.000,3)	19.152,5	2.152,2	0,0	157.187,6
35		11.476,3	0,0	(188,2)	1.418,8	1.230,6	0,0	12.706,9
36*		9.331,9	0,0	(1.139,1)	1.151,0	11,9	0,0	9.343,8
37*		15.821,4	0,0	(1.931,2)	1.951,4	20,2	0,0	15.841,6
38		5.591,4	0,0	(630,8)	690,7	60,0	0,0	5.651,4
39		2.102,9	0,0	(231,8)	259,8	28,0	0,0	2.130,9
40		17.966,2	0,0	(2.016,2)	2.219,4	203,2	0,0	18.169,4
41		8.452,9	0,0	(948,6)	1.044,2	95,6	0,0	8.548,5
42		10.342,6	0,0	(1.160,7)	1.277,6	117,0	0,0	10.459,6
43		17.740,5	0,0	(1.990,9)	2.191,5	200,6	0,0	17.941,1
44		9.135,0	0,0	(958,9)	1.127,1	168,2	0,0	9.303,2
45		7.584,0	0,0	(796,1)	935,7	139,7	0,0	7.723,7
46		3.436,8	0,0	(377,7)	424,0	46,3	0,0	3.483,1
47		9.735,7	0,0	(159,6)	1.203,6	1.044,0	0,0	10.779,7
48		2.738,8	0,0	(145,2)	334,7	189,5	0,0	2.928,3
49		17.030,7	0,0	(1.699,6)	2.093,5	393,9	0,0	17.424,6

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

50	2.956,6	0,0	(310,3)	364,8	54,5	0,0	3.011,1
51	979,4	0,0	(102,8)	120,8	18,0	0,0	997,4
52	979,4	0,0	(102,8)	120,8	18,0	0,0	997,4
53	4.690,6	0,0	(492,4)	578,7	86,4	0,0	4.777,0
54	6.707,7	0,0	(704,1)	827,6	123,5	0,0	6.831,2
55	4.673,1	0,0	(490,5)	576,6	86,1	0,0	4.759,2
56	28.080,2	0,0	(2.419,7)	3.407,4	987,7	0,0	29.067,9
57	15.711,6	0,0	1.967,8	1.992,2	3.960,0	0,0	19.671,6
58	14.402,1	0,0	(717,5)	1.761,2	1.043,7	0,0	15.445,8
59	5.888,1	0,0	451,4	739,2	1.190,7	0,0	7.078,8
60	5.001,4	0,0	(254,3)	611,5	357,2	0,0	5.358,6
61	14.015,9	0,0	(537,9)	1.718,1	1.180,2	0,0	15.196,1
62	7.064,1	0,0	541,6	886,9	1.428,5	0,0	8.492,6
63	8.813,0	0,0	675,7	1.106,4	1.782,1	0,0	10.595,1
64	1.714,5	0,0	(109,5)	206,6	97,1	0,0	1.811,6
65	2.246,0	0,0	156,5	290,7	447,2	0,0	2.693,2
66	3.089,4	0,0	2.037,2	558,1	2.595,2	0,0	5.684,6
67	935,4	0,0	(61,1)	110,1	49,0	0,0	984,4
68	2.095,6	0,0	(520,8)	233,6	(287,2)	0,0	1.808,4
69	2.776,2	0,0	(443,3)	342,8	(100,6)	0,0	2.675,6
70	0,0	820,6	546,3	165,7	712,0	0,0	1.532,6
71	0,0	3.150,0	118,7	364,8	483,5	0,0	3.633,5
72	0,0	33.000,0	6.351,5	4.711,3	11.062,8	0,0	44.062,8
73	0,0	2.780,1	75,6	137,3	212,9	0,0	2.993,0
74	0,0	6.892,6	4.355,4	345,7	4.701,0	0,0	11.593,6
75	0,0	2.521,9	606,7	125,2	731,9	0,0	3.253,8
76	0,0	6.000,0	73,9	45,5	119,3	0,0	6.119,3
77	0,0	2.100,0	231,9	16,1	248,0	0,0	2.348,0
78	0,0	8.327,2	0,0	4,1	4,1	0,0	8.331,3
79	0,0	12.524,6	0,0	6,2	6,2	0,0	12.530,8
80	0,0	4.080,0	0,0	2,0	2,0	0,0	4.082,0
81	0,0	3.932,5	0,0	1,9	1,9	0,0	3.934,4
82	0,0	4.305,4	0,0	2,1	2,1	0,0	4.307,5
83	0,0	3.857,7	0,0	1,9	1,9	0,0	3.859,6
84	0,0	12.500,0	0,0	6,2	6,2	0,0	12.506,2
85	0,0	1.950,0	0,0	1,0	1,0	0,0	1.951,0
	\$ 756.228,3	108.742,6	(38.249,7)	99.406,8	61.157,1	(33.190,6)	892.937,4

(*) Los avalúos comerciales de las propiedades de inversión incluyen ajustes de entrada de nivel 2 de jerarquía de valor razonable, y los mismos varían dependiendo de factores específicos como: condición y ubicación del activo, volumen o nivel de actividad de los mercados dentro de los cuales se observan los datos de entrada utilizados por el perito.

Así las cosas, el valor razonable de dichas propiedades de inversión se consideran Nivel 2 y Nivel 3 para las propiedades de inversión no referenciadas. Lo anterior, partiendo de las técnicas de valoración aplicadas tal como se revela en la nota 3 del presente informe.

NOTA 8 – OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, corresponden a los contratos de leasing financiero cedidos al fondo por parte de los inversionistas o que el fondo adquirió directamente con Bancolombia S.A., las obligaciones contenidas en cesiones corresponden a los inmuebles Éxito Calle 80, Éxito Fusagasugá, Éxito Popayán, Éxito Barranquilla, Éxito Cúcuta, las Bodegas 134 A - 134 B Zona Franca, las oficinas 301 302 701 702 1302 1102 11011303 1103 y 1301 del edificio 100 Street, los locales 101 y 102 del Edificio Coasmeda.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Adicional a lo anterior, la oficina 1501 del edificio Avenida Chile, Edificio Citibank of 407 - 901, Edificio Scotiabank Piso 11 12, Edificio Chico 100, Edificio Av. Chile oficina 407, Edificio Andino oficina 601, Éxito Armenia y Oficinas 1502 y 1303 del Edificio; las compras directas corresponden a la Oficina 1001 del Edificio Carrera 7, los inmuebles utilizados por la empresa Colombia Telecomunicaciones S.A en la ciudad de Bogotá, Barranquilla, Santa Martha y el Inmueble Almacenes corona ubicado en la ciudad de Cúcuta. Inmueble Complejo Porto Azul local 219 en la ciudad de Barranquilla, Oficina 608 Torre Samsung, Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile, en la ciudad de Bogotá.

Itaú Corpbanca Colombia S.A., se cedieron leasings financieros correspondientes a la Casa avenida Chile, Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903, Lote El Jardín, Lote Las Pilas, Casa Avenida Norte con Calle 100 y la Casa Avenida 9 con 78; y se invirtió en forma directa en la adquisición de la Bodega Centro Empresarial San Diego, las oficinas 102 y 108 del Edificio Citi, la oficina 603 de la calle 100, las oficina y locales que pertenecían a la empresa Colombia Telecomunicaciones S.A Telefónica S.A. en la ciudad de Cúcuta y Girardot, las oficinas 1803 y 1103 del edificio Torres Unidas, la oficina 1104 y 1105 de edificio Torre Samsung, edificio Torre McCann Erickson y Casa Av. 19 Carrera 19 N° 103 - 46 Andes Motors.

Banco Davivienda S.A.: Se cedieron leasings financieros correspondientes a la Oficina 702 Edificio Proksol.

Para las obligaciones 114412 y 118079 de las propiedades Lote Las Pilas y Casa Avenida Norte con Calle 100 se solicitó una refinanciación por valor de \$9,402,5.

Entidad Financiera	Obligación	Arriendo mensual	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Periodo del Pago	Periodo de Gracia
Itaú	129705	\$ 51,2	IBRM+4.1 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	130486	\$ 14,4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	130487	\$ 14,4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	130412	\$ 33,4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	131092	\$ 47,2	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	234385	\$ 6,9	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	234386	\$ 3,7	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	234387	\$ 29,5	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Itaú	131093	\$ 23,4	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	234377	\$ 30,6	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	234379	\$ 20,1	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Itaú	131188	\$ 19,1	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	131549	\$ 13,6	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	132931	\$ 26,1	IBRM+3,596 puntos	132 meses	Mes	0
Bancolombia	234388	\$ 41,7	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	237752	\$ 106,7	IBR+3.10 puntos	94 meses	Mes	0
Itaú	122022	\$ 88,8	DTF+3%	180 meses	Mes	0
Itaú	115651	\$ 48,8	DTF+3,5%	117 meses	Mes	0
Itaú	114412	\$ 106,0	IBRM + 3.0%	218 meses	Mes	0
Itaú	118079	\$ 52,9	IBRM + 3.0%	209 meses	Mes	0
Itaú	112019	\$ 21,2	DTF+4%	120 meses	Mes	0
Bancolombia	237386	\$ 37,5	IBR+3.10 puntos	76 meses	Mes	0
Bancolombia	240756	\$ 44,2	IBR+3.10 puntos	50 meses	Mes	0
Bancolombia	223948	\$ 168,3	IBR+3.10 puntos	122 meses	Mes	0
Bancolombia	224217	\$ 97,6	IBR+3.10 puntos	122 meses	Mes	0
Bancolombia	220564	\$ 114,6	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Bancolombia	240457	\$	267,0	IBR+3.10 puntos	113 meses	Mes	0
Bancolombia	222710	\$	136,2	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	224211	\$	72,6	IBR+3.10 puntos	123 meses	Mes	0
Bancolombia	213775	\$	84,8	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Itaú	133616	\$	92,7	IBR + 3.32%	144 meses	Mes	0
Bancolombia	213786	\$	68,2	IBR+3.10 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	237528	\$	66,6	IBR+3.10 puntos	99 meses	Mes	0
Bancolombia	240757	\$	45,2	IBR+3.10 puntos	94 meses	Mes	0
Bancolombia	227666	\$	34,3	IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	213769	\$	77,6	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	227665	\$	33,1	IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	232369	\$	235,4	IBR+3.10 puntos	113 meses	Mes	0
Bancolombia	224218	\$	122,6	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	227835	\$	69,2	IBR+3.10 puntos	123 meses	Mes	0
Bancolombia	227845	\$	75,6	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	213771	\$	92,7	IBR+3.10 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	237410	\$	61,0	IBR+3.10 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	206560	\$	60,8	IBR+3.10 puntos	99 meses	Mes	0
Bancolombia	232369	\$	28,4	IBR+3.10 puntos	126 meses	Mes	0
Bancolombia	224218	\$	164,7	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	227835	\$	25,5	IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	227845	\$	43,4	IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	213771	\$	32,3	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	237410	\$	23,4	IBR+3.10 puntos	92 meses	Mes	0
Bancolombia	206560	\$	95,5	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	240752	\$	45,4	IBR+3.10 puntos	26 meses	Mes	0
Occidente	180-138876	\$	12,8	IBR + 4.5%	120 meses	Mes	0
Itaú	106980	\$	30,1	IBR +3.5 %	120 meses	Mes	0
Occidente	180-131442	\$	18,3	IBR + 4.5%	120 meses	Mes	0
Occidente	180-131443	\$	25,3	IBR + 4.5%	120 meses	Mes	0
Occidente	180-140327	\$	8,1	IBR + 4.3%	120 meses	Mes	0
Bancolombia	269909	\$	15,9	IBR + 4.86%	120 meses	Mes	0
Itaú	136742	\$	14,5	IBR +3 %	120 meses	Mes	0
Davivienda	1015830	\$	8,1	IBR +4 %	120 meses	Mes	0
Bancolombia	283971	\$	49,2	IBR +2.45 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	284360	\$	283,1	IBR +2.45 puntos	120 meses	Mes	0
Itaú	137356	\$	74,3	IBR +3.5 %	120 meses	Mes	0
Banco de Bogotá	757655478	\$	98,4	IBR +5.35 puntos NMV	120 meses	Mes	0
Bancolombia	314508	\$	104,1	IBR +6.3 %	120 meses	Mes	0
Itaú	122650	\$	43,0	DTF+3.23 puntos	93 meses	Mes	0
Itaú	107206	\$	47,3	DTF+5.38 puntos	33 meses	Mes	0

A continuación, se detallan los covenants para las obligaciones financieras contraídas con Bancolombia:

- $(FCL+CI) / SD = 1,3x$. Este indicador se mide durante toda la vida del crédito en forma anual. A partir del año 2022, la medición se realizará en los estados financieros de cierre del Fondo Capital Privado Igneous.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

- Endeudamiento Financiero/Ebitda: 2021 =6,3x, 2022 =6,0x, 2023 =5,5x, y 2024 en adelante =5,0x. Este indicador se mide durante toda la vida del crédito, anualmente en los estados financieros consolidados automáticamente por Bancolombia hasta el año 2021. A partir del año 2022, la medición se realizará en los estados financieros de cierre del Fondo Capital Privado Igneous.
- Limitación al reparto de excedentes y/o dividendos, limitado al cumplimiento de covenant de Endeudamiento Financiero / Ebitda y al indicador (FCL+CI) /SD=1.3x. Este indicador se mide durante toda la vida del crédito, anualmente en los estados financieros consolidados automáticamente por Bancolombia hasta el año 2021. A partir del año 2022, la medición se realizará en los estados financieros de cierre del Fondo Capital Privado Igneous.

A continuación se detalla los covenants para las obligaciones financieras contraídas con el banco Itaú:

- Pasivo Financiero / Valor Contable Activo Fijo 45%
- Área Vacante / (Área Total – Lotes – Área en Construcción) = 13%
- Las compras de los bienes inmuebles a financiar deben contar con el visto bueno del comité N3 (Comité Itaú)
- Pasivo Total / Activo Total 45%
- Área Vacante / (Área Total – Lotes – Área en Construcción) = 13%
- Flujo de Caja Libre / Servicio de Deuda mayor o igual a 1,1 veces durante la vida del contrato.
- Permanencia en las unidades de participación a la fecha de cierre de contrato, por parte de Fernando Jaramillo Mutis directa o indirectamente, cualquier modificación podrá realizarse con previa autorización del prestamista.

La periodicidad de la medición de los Covenants es anual con los Estados Financieros auditados del cierre al 31 de diciembre de 2022, de acuerdo con lo establecido en el contrato de leasing financiero para Bancolombia S.A., Itaú y Corpbanca Colombia S.A.

Banco de Occidente S.A.: Las obligaciones financieras no cuentan con covenants.

Banco de Davivienda S.A.: Las obligaciones financieras no cuentan con covenants.

Banco de Bogotá S.A.: Las obligaciones financieras no cuentan con covenants.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existen incumplimientos en las garantías covenants de las obligaciones financieras.

Al 30 de junio de 2023, el Fondo de Capital Privado Igneous Inmobiliario posee las siguientes obligaciones de las inversiones en propiedades de inversión:

No. De Inmueble	Obligación financiera	Intereses Causados 2023	Intereses Causados 2017 - 2022	Intereses Pagados	Capital Leasing Pagado	Capital Leasing	Saldo Leasing
3	206560	\$ 489,6	3.312,1	3.789,2	4.064,3	10.344,6	6.292,8
17	129705	296,4	1.746,2	1.961,8	1.353,6	5.000,2	3.727,4
18	106980	0,0	84,4	84,4	728,5	728,5	0,0
20	130486	85,8	458,0	519,5	350,8	1.424,9	1.098,4
21	130487	86,0	459,2	520,8	351,7	1.428,6	1.101,3
22	130412	199,4	1.064,5	1.207,3	815,3	3.311,4	2.552,7
23	131092	282,0	1.419,8	1.627,5	1.155,5	4.743,8	3.662,6
24	213771	181,7	969,7	1.146,7	1.209,8	3.550,0	2.344,9
25	213775	475,1	2.528,7	2.991,7	2.880,2	9.000,0	6.131,9

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

26	213769	425,6	2.270,4	2.685,1	2.668,7	8.150,0	5.492,2
27	131093	138,6	668,9	756,0	542,0	2.316,2	1.825,7
28	213786(*)	(1,7)	2.411,7	2.410,0	8.987,3	8.987,3	0,0
30	131188	117,0	615,2	691,3	438,9	1.900,0	1.502,0
31	131549	83,3	403,9	463,4	309,9	1.350,0	1.063,9
33	222710	772,8	3.075,8	3.828,8	3.545,9	13.500,0	9.973,9
32	132931	155,2	606,0	711,5	533,9	2.510,0	2.025,8
34	220564	641,7	2.706,5	3.331,8	2.924,7	11.156,8	8.248,5
35	122022	556,4	1.849,1	2.238,7	1.833,7	8.785,0	7.118,1
36	115651	82,0	464,4	529,1	1.622,2	2.479,8	874,9
37	114412	658,8	1.685,9	2.315,2	2.682,4	11.415,4	8.762,5
38	118079	328,0	820,4	1.139,3	1.387,3	5.735,0	4.356,8
39	112019	2,2	140,6	142,8	835,7	835,7	0,0
40	223948	946,7	3.762,8	4.685,4	3.349,5	15.517,3	12.191,9
41	224211	462,6	1.819,2	2.269,9	1.525,1	7.476,2	5.963,0
42	224217	545,5	2.168,5	2.700,1	1.929,1	8.940,1	7.024,9
43	224218	953,7	3.696,0	4.625,3	3.136,8	15.418,2	12.305,8
44	227666	211,7	886,4	1.092,6	745,4	3.481,8	2.741,9
45	227665	216,3	898,1	1.108,9	734,6	3.537,8	2.808,7
46	227835	118,1	496,4	611,5	505,4	2.019,4	1.517,0
47	227845	272,0	1.126,7	1.391,7	892,0	4.406,8	3.521,8
48	232369	170,4	583,8	749,8	450,8	2.650,0	2.203,6
49	133616	426,2	1.686,9	1.906,8	1.985,3	10.250,0	8.471,0
50	234385	44,6	158,8	202,3	131,6	710,4	579,9
51	234386	44,6	158,8	202,3	131,6	710,4	579,9
52	234387	195,4	695,1	885,5	576,1	3.109,7	2.538,6
53	234377	202,7	723,1	920,7	631,3	3.260,1	2.634,0
54	234379	125,4	447,5	569,7	390,6	2.017,2	1.629,8
55	234388	275,1	978,8	1.246,8	811,3	4.378,8	3.574,6
56	237528	331,2	1.070,2	1.393,0	1.524,2	5.763,6	4.247,8
57	240457	1.642,7	5.424,3	7.024,7	4.637,6	25.879,5	21.284,2
58	240752	159,4	1.087,7	1.243,2	2.267,2	4.257,4	1.994,1
59	240756	245,0	891,7	1.130,4	1.568,8	4.722,3	3.159,8
60	240757	258,6	811,4	1.063,4	1.059,1	4.390,5	3.338,0
61	237752	487,7	1.576,3	2.051,7	2.396,2	8.614,4	6.230,5
62	237410	154,8	487,8	638,7	532,8	2.540,5	2.011,6
63	237386	319,1	986,1	1.296,9	761,8	4.930,7	4.177,2

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

64	180- 138876	96,1	272,6	361,5	174,0	1.339,2	1.172,4
65	180- 131442	130,9	349,0	479,8	193,2	2.137,0	1.943,9
66	180- 131443	207,0	455,6	662,6	266,8	2.951,0	2.684,2
67	180- 140327	67,3	149,3	207,8	68,3	898,0	838,5
68	269909	105,3	184,2	286,6	131,9	1.600,0	1.471,0
69	136742	94,2	140,2	224,2	119,9	1.377,3	1.267,6
70	1015830	57,2	94,3	149,1	47,8	820,6	775,2
71	283971	207,2	272,1	473,9	315,0	3.150,0	2.840,4
72	284360	2.209,5	2.789,7	4.942,9	2.816,7	32.500,0	29.739,6
18	137356	484,6	555,1	1.039,6	350,4	6.578,0	6.227,7
76	757655478	513,4	177,5	675,4	145,3	6.000,0	5.870,2
81	122650	233,3	0,0	227,8	83,4	2.456,2	2.378,3
83	107206	93,4	0,0	92,5	248,9	1.745,4	1.497,4
84	314508	864,9	0,0	849,1	416,7	12.500,0	12.099,1
88	331820	0,0	0,0	0,0	0,0	18.000,0	18.000,0
TOTAL		\$ 20.229,7	67.823,4	86.776,0	79.274,8	361.689,0	283.691,3

(*) La obligación número 213786 presentó una reversión de intereses del año 2022 por valor de \$1,7 el cual se revela numeral 1 de la nota No 12 Ingresos de Operaciones Ordinarias Generales

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Capital Privado Igneous Inmobiliario posee las siguientes obligaciones de las inversiones en propiedades de inversión:

No. De Inmueble	Obligación financiera	Intereses Causados 2022	Intereses Causados 2017-2021	Interés Pagado	Capital Leasing Pagado	Capital Leasing	Saldo Leasing
3	206560	\$ 701,3	2.610,8	3.297,4	3.711,9	10.344,6	6.647,4
17	129705	426,7	1.319,6	1.658,2	1.233,7	5.000,2	3.854,6
18	106980	0,0	84,4	84,4	728,5	728,5	0,0
20	130486	122,4	335,6	431,7	318,3	1.424,9	1.132,9
21	130487	122,7	336,5	432,8	319,1	1.428,6	1.135,9
22	130412	284,4	780,1	1.003,4	739,6	3.311,4	2.632,9
23	131092	398,5	1.021,3	1.339,2	1.047,4	4.743,8	3.777,0
24	213771	257,8	711,9	964,2	1.097,1	3.550,0	2.458,4
25	213775	674,2	1.854,5	2.514,5	2.584,7	9.000,0	6.429,5
26	213769	603,9	1.666,5	2.257,7	2.404,1	8.150,0	5.758,6
27	131093	195,0	473,9	614,8	490,1	2.316,2	1.880,2
28	213786	475,3	1.936,4	2.410,0	8.987,3	8.987,3	1,7
30	131188	165,9	449,3	571,5	396,2	1.900,0	1.547,5
31	131549	118,7	285,2	378,3	280,1	1.350,0	1.095,5
33	222710	1.096,2	1.979,6	3.052,7	3.067,6	13.500,0	10.455,5
32	132931	218,8	387,2	552,4	472,9	2.510,0	2.090,7
34	220564	903,8	1.802,7	2.690,1	2.530,0	11.156,8	8.643,2
35	122022	717,2	1.131,9	1.670,1	1.614,8	8.785,0	7.349,2
36	115651	140,5	323,9	436,6	1.364,8	2.479,8	1.142,8
37	114412	912,3	773,6	1.629,7	2.447,6	11.415,4	9.024,0
38	118079	454,4	366,0	797,2	1.270,0	5.735,0	4.488,2
39	112019	33,4	107,2	138,9	633,0	835,7	204,4
40	223948	1.346,4	2.416,4	3.734,5	2.714,1	15.517,3	12.831,5
41	224211	656,0	1.163,2	1.805,3	1.229,2	7.476,2	6.260,9
42	224217	775,8	1.392,7	2.152,2	1.563,0	8.940,1	7.393,4

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

43	224218	1.349,6	2.346,4	3.667,5	2.548,1	15.418,2	12.898,6
44	227666	297,9	588,4	880,1	632,0	3.481,8	2.856,0
45	227665	302,6	595,5	891,7	632,0	3.537,8	2.912,2
46	227835	169,3	327,1	492,9	418,4	2.019,4	1.604,5
47	227845	382,6	744,1	1.118,6	743,9	4.406,8	3.671,0
48	232369	240,5	343,3	578,7	354,0	2.650,0	2.301,1
49	133616	444,6	1.242,3	1.468,8	1.710,5	10.250,0	8.757,6
50	234385	62,4	96,4	157,5	110,9	710,4	600,8
51	234386	62,4	96,4	157,5	110,9	710,4	600,8
52	234387	273,1	422,0	689,3	485,5	3.109,7	2.630,0
53	234377	283,4	439,8	717,1	537,4	3.260,1	2.728,8
54	234379	175,3	272,1	443,7	332,5	2.017,2	1.688,4
55	234388	384,6	594,2	970,6	683,6	4.378,8	3.703,4
56	237528	476,6	593,7	1.060,3	1.269,6	5.763,6	4.504,0
57	240457	2.310,0	3.114,3	5.375,5	3.771,0	25.879,5	22.157,3
58	240752	240,0	847,7	1.082,8	2.052,3	4.257,4	2.210,0
59	240756	348,1	543,6	884,4	1.413,1	4.722,3	3.316,5
60	240757	366,6	444,8	803,7	900,6	4.390,5	3.497,6
61	237752	707,7	868,7	1.561,6	1.977,2	8.614,4	6.652,0
62	237410	216,4	271,4	483,2	461,0	2.540,5	2.084,1
63	237386	438,0	548,1	976,7	671,0	4.930,7	4.269,2
64	180-138876	144,8	127,8	265,3	152,3	1.339,3	1.194,3
65	180-131442	236,4	112,6	329,2	163,7	2.137,0	1.993,1
66	180-131443	300,1	155,5	454,6	226,0	2.951,0	2.726,0
67	180-140327	99,4	50,0	140,5	57,8	898,0	849,0
68	269909	158,8	25,3	174,9	89,5	1.600,0	1.519,7
69	136742	129,2	11,0	130,0	87,4	1.377,3	1.300,1
70	1015830	94,3	0,0	86,5	33,9	820,6	794,5
71	283971	272,1	0,0	262,9	189,0	3.150,0	2.970,2
72	284360	2.789,6	0,0	2.734,4	1.516,7	32.500,0	31.038,5
18	137356	555,1	0,0	553,5	222,1	6.578,0	6.357,5
76	757655478	177,4	0,0	159,6	37,1	6.000,0	5.980,7
81	122650	0,0	0,0	0,0	0,0	2.456,2	2.456,2
83	107206	0,0	0,0	0,0	0,0	1.745,4	1.745,4
84	314508	0,0	0,0	0,0	0,0	12.500,0	12.500,0
Total		\$ 26.290,0	41.533,0	66.371,4	67.836,1	343.689,1	277.305,0

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen restricciones sobre las obligaciones financieras las cuales son clasificadas como no corrientes.

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 las cuentas por pagar correspondían a lo siguiente:

	30 junio	31 diciembre
	2023	2022
Cuentas por pagar		
Comisiones gestor profesional	\$ 8.574,0	\$ 6.537,3
Comisión Fiduciaria	41,7	38,7
Costos y gastos por pagar (1)	143,4	292,1
Impuestos	1.182,3	1.770,1
Retenciones y aportes laborales	25,1	87,7
Diversas (2)	28,2	0,0
Otros (3)	701,2	344,5
Total cuentas por pagar	\$ 10.695,9	\$ 9.070,4

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

(1) A continuation se relacionan los proveedores

Tercero	30 junio 2023	31 diciembre 2022
Airelec Services S.A.S.	\$ 6,5	0,0
Bautista Zuluaga Daniel Francisco	36,3	\$ 102,4
Colliers International Colombia S.A.	3,6	146,1
Comfriaire Ltda.	0,0	4,8
Deposito Centralizado de Valores	4,5	0,0
Elevar Ascensores S.A.S.	0,6	0,0
Guillen & Guillen Abogados S.A.S.	0,0	28,9
Hcb Construcciones S.A.S.	15,6	0,0
Ingeniarq Diseño Integral S.A.S.	22,4	0,0
Kpmg S.A.S.	0,0	4,4
Los Nominativos 7-24 Ltda	21,5	0,0
Neptuno Technology S.A.S.	0,7	0,0
PA Fiduciaria Bancolombia S.A.	3,1	2,7
Seguros Generales Suramericana S. A.	2,8	2,8
Sociedad Generadora de Servicios y Suministros Sogess S.A.S	7,6	0,0
T.P.R. Tecnología en Puertas y Rampas S.A.S.	18,2	0,0
Total	\$ 143,4	\$ 292,1

(2) Al 30 de junio la variación corresponde a el pago de impuesto de timbre por adquisición de inmueble no. 88 - casa 98 no. 17 - 31o.

(3) Corresponde a la amortización del impuesto predial sobre los inmuebles del Fondo.

NOTA 10 - OTROS PASIVOS

Al 30 de junio de 2023, los otros pasivos por valor de \$1.796,9 y a 31 de diciembre de 2022 por valor de \$485,5; corresponden a los siguientes conceptos:

Tercero	30 junio 2023	31 diciembre 2022
Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento (*)	\$ 288,5	\$ 85,1
Arquitectura y Concreto S.A.S. (*)	28,3	24,9
Corporación Financiera Internacional (*)	707,3	86,5
Almacenes máximo S.A. (*)	123,0	0,0
China Harbour Engineering Company Limited Colombia (*)	3,0	0,0
Hocol S.A. (*)	0,0	1,1
Platzi S.A.S. (*)	28,9	28,9
Guillermo Huertas & Asociados S.A.S. (*)	4,2	4,2
Everise Colombia S.A.S. (*)	42,1	44,9
Freyr Life Sciences S.A.S. (*)	7,2	0,0
Cipagauta Arenas Luis (**)	10,9	0,0
Bautista Zuluaga Daniel Francisco (**)	6,4	0,0
Cuervo Ramirez Luis Alejandro (**)	47,7	0,0
Rodriguez De Cipagauta Elvira (**)	11,0	0,0
Bermudez De Aguirre Maria Eunice (**)	9,0	0,0
Amaya Mejía Maria (**)	19,1	0,0
Procter Gamble Colombia Ltda. (**)	9,4	9,4
Grupo Kala S.A. (**)	(0,1)	0,2
Deloitte Asesores Y Consultores Ltda. (**)	27,4	25,0
Inversiones Inverted S.A.S. (**)	20,7	0,0

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Tercero	30 junio 2023	31 diciembre 2022
Tamayo Medina Daniela (**)	13,3	0,0
Colombia Telecomunicaciones S.A. (**)	0,0	0,3
Bancolombia S.A. (**)	0,0	0,6
Hcb Construcciones S.A.S. (***)	389,6	174,4
Total	\$ 1.796,9	\$ 485,5

(*) Ingresos recibidos por anticipado por concepto de cánones de arrendamiento.

(**) Legalizaciones de las compras de los apartamentos del Edificio Chestal.

(***) Retenciones en garantía solicitadas por el gestor por las obras que se adelantan en el inmueble de almacenes éxito en la calle 80 y las Bodegas 113 y 109 de Zona Franca practicadas.

NOTA 11 – ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

De acuerdo con el Reglamento del Fondo de Capital Privado Igneous el Fondo está diseñado para Clientes Inversionistas e Inversionistas Profesionales, según los define el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo sustituyan, pudiéndose limitar a una u otra categoría en el Anexo del respectivo Compartimento, con un horizonte de inversión de largo plazo, que pueden y estén dispuestos a asumir un riesgo alto de pérdida de su inversión porque tienen el interés de participar del Fondo que, de ser exitoso, podría lograr rentabilidades superiores a las promedio del mercado.

A continuación, las principales condiciones del Fondo:

- a) El valor inicial de las unidades de participación será de diez mil pesos colombianos (COP\$10.000) Con posterioridad a tal día, el valor de unidad vigente para las operaciones del día del Compartimento del Fondo será el que resulte de aplicar el procedimiento contemplado en el reglamento.
- b) El valor de la unidad para cada Compartimento del Fondo se establece diariamente así: el valor de pre cierre del Compartimento dividido el número total de unidades del Compartimento al inicio del día, y el resultado será el valor de la unidad vigente para el día, de manera que los rendimientos netos o las pérdidas obtenidas, se reflejen en el incremento o disminución del valor de esta. De esta manera, la unidad así calculada, es la que se utiliza para los ingresos o incrementos que se realicen en el día en que es calculada.
- c) El monto mínimo para iniciar operaciones del Fondo será de cinco mil millones de pesos (\$5.000.000,00) y se deberá contar en el Fondo con mínimo dos (2) Inversionistas. En la Adenda de cada compartimento, se establecerá el Monto Mínimo de Compromisos de Inversión de cada Compartimento.

El monto mínimo del compromiso de inversión individual por cada inversionista será el establecido en la Adenda correspondiente y en todo caso, no será menor al establecido en el decreto 1984 de 2018 (según el mismo se encuentre vigente) que a la fecha corresponde a seiscientos (600) salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia.

- d) Para vincularse al Fondo, el inversionista debe cumplir con los requisitos de vinculación a la Sociedad Administradora, suscribir la constancia de vinculación al Reglamento del Fondo y al Anexo del Compartimento, suscribir el compromiso de inversión y entregar efectivamente los recursos correspondientes al aporte en dinero o en especie, cuando la Sociedad Fiduciaria realice la correspondiente solicitud de capital.
- e) El monto de recursos establecido en el compromiso de inversión será solicitado por la Sociedad Fiduciaria a través de solicitudes de capital según la necesidad de recursos de cada compartimento del Fondo y atendiendo las instrucciones que para el efecto le imparta el Gestor Profesional, los recursos pueden ser en dinero o en especie.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

- f) Los aportes en especie deberán estar considerado como admisible, de acuerdo con el objetivo del fondo y los activos aceptables para invertir. Se entenderá que el aporte es efectivo cuando se hayan cumplido las formalidades requeridas para que el Fondo sea el titular de este.

El valor del activo se determinará de acuerdo con las normas de valoración de este, incluyendo la posibilidad de aportarlo a su costo fiscal.

- g) Los aportes de los inversionistas estarán representados por Valores de Participación nominativos los cuales estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y emisores RNVE y tendrán el carácter y prerrogativas propias de los títulos valores, a excepción de la acción cambiaria de regreso ("unidades de participación") Los valores de participación, representados en unidades de participación tendrán las siguientes características:

- Representarán una parte alícuota en el fondo.
- Serán negociables.
- Se expedirán a nombre de cada Inversionista- Cuando un título pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común para ejercer los derechos correspondientes a la calidad de tenedor legítimo del título.

- h) Sin perjuicio de lo que se establece el reglamento con relación a la duración del Fondo y a la permanencia mínima en el Fondo, por decisión del Gestor Profesional, la Sociedad Fiduciaria efectuará la redención anticipada, total o parcial, de unidades de participación de tal compartimento en los siguientes eventos:

- El día en que el compartimento o el Fondo cumplan su duración y/o se haya determinado la liquidación de este.
- Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos del Fondo.
- De manera periódica, el mayor valor de los aportes de los inversionistas de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del compartimento del Fondo.

- i) 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 mencionados 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.

- j) 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.

- k) El Fondo efectuará sus Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios incluyendo, pero sin limitarse a:

- a. Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
- i. Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies;
 - ii. Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto;
 - iii. Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales;
 - iv. Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles;
 - v. 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;
 - vi. Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos;

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

- vii. 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 inversión colectiva inmobiliarios en Colombia;
- e. 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;
- f. Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras 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, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

A continuación, se detalla el valor del Fondo al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Periodo	Valor de la Unidad en Pesos (A)	Número de Unidades (B)	Valor Cierre Fondo © = (A * B)
30 de junio de 2023	\$ 44.455,37	22.556.845,49	\$ 1.002.772,9
31 de diciembre de 2022	\$ 41.202,30	22.382.028,150	\$ 922.191,0

NOTA 12 - INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES

Por los periodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023 y 2022, los ingresos de operaciones ordinarias corresponden a:

Concepto	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Rendimientos Intereses cuentas de ahorro (1)	\$ 820,6	310,5	1.630,9	451,7
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto (2)	1.168,6	0,0	1.995,6	13,3
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (3)	7.118,2	6.714,2	7.253,4	16.610,6
Venta de inversiones, neto (4)	10.657,3	0,0	10.657,3	0,0
Valoración de operaciones de contado, neto (5)	(11,1)	0,0	(11,1)	0,0
Cambios por reexpresión de moneda extranjera, neto (6)	(6.587,2)	0,0	(6.587,2)	0,0
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	18.529,2	16.612,9	37.132,0	32.084,4
Valoración de inmuebles, neto (7)	35.646,6	26.740,4	74.311,3	67.714,9
Diversos (8)	261,5	377,5	535,3	661,9
	\$ 67.603,7	50.755,5	126.917,5	117.536,8

(1) La variación en los rendimientos financieros respecto a junio de 2022 obedece al aumento en el promedio de los recursos en la cuenta bancaria generado principalmente por el incremento en el recaudo de los cánones de arrendamiento de las nuevas propiedades adquiridas por el fondo.

(2) A 30 de junio de 2023 la variación corresponde a la rentabilidad obtenida en la constitución del CDT con el Banco Davivienda S.A., BBVA Colombia y Scotiabank Colpatría S.A. por valor de \$1,036.1, \$823,0 y \$136,5, respectivamente.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

- (3) La variación con respecto al 2022, corresponde a la valoración de la inversión en derechos fiduciarios registradas al 30 de junio de 2023, a los rendimientos obtenidos en el Fondo de inversión colectiva Fonval por valor de \$806,7 y en Fondo de Inversión colectiva interés participación A por valor de \$51,3. de acuerdo con lo revelado en la nota 5 - Activos financieros de inversión.
- (4) Corresponde a la utilidad por la venta de los inmuebles bodegas 134a y 134b.
- (5) Corresponde a la valoración de la operación de contado la cual fue realizada para la compra del CDT con BBVA Colombia.
- (6) Corresponde a la diferencia en cambio por los pagos realizados a Scala Data Center Colombia S.A.S. en la venta de las bodegas 134^a -134b y al anticipo por la compra del inmueble 301 Edificio Chestal.
- (7) A continuación, se detalla la valorización de inmuebles:

Concepto	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Ingreso por Avalúo Comercial (a)	\$ 8.638,8	29.174,9	8.453,3	56.879,0
Ingreso Unidad de Valor Real (b)	27.007,8	(2.434,5)	65.858,0	10.835,9
	\$ 35.646,6	26.740,4	73.311,3	67.714,9

- a) Los ingresos recibidos por concepto de avalúo comercial corresponde a la actualización del valor razonable de los inmuebles. Su determinación se realizó con un avalúo comercial con la metodología de Comparación de Mercado, Capitalización por Renta y Precio de Transacción Reciente.
- b) Los ingresos recibidos por la actualización de la Unidad de Valor Real - UVR de las propiedades de inversión, de acuerdo con la metodología de valoración definida.

- (8) A continuación, se detallan los otros ingresos diversos al 30 de junio de 2023 y 2022:

Tercero	Concepto	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
		30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Capitalizadora Bolívar	Premio seco intereses	\$ 0,0	15,9	0,0	15,9
Almacenes Máximo S.A.	Administración Edificio	0,0	22,0	18,6	42,5
Medical Care Colombia S.A.S.	Administración Edificio	0,0	6,7	0,0	0,0
Tcs Solution Center Sucursal Colombia	Adecuación	110,0	109,9	219,9	220,0
Bautista Zuluaga Daniel Francisco		0,0	0,0	15,1	0,0
Instituto Nacional de Vías	Administración Edificio	94,1	63,3	165,3	126,5
Alimentos Polar Colombia S.A.S.	Administración Edificio	0,0	26,8	0,0	53,6
Abbott Laboratories De Colombia S.A.	Administración Edificio	56,2	50,7	112,5	101,3
Instituto de Planificación y Promoción de Soluciones Energet	Administración Edificio	0,1	0,1	0,3	0,2
Cadena Comercial Oxxo Colombia S.A.S.	Administración Edificio	0,8	0,5	1,4	1,1
Superintendencia Financiera de Colombia	Certificaciones	0,0	7,2	0,0	7,2
Kaloni Colombia S.A.S	Intereses de Mora	0,0	9,3	0,0	9,3

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Tercero	Concepto	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
		30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Ac Nielsen de Colombia Ltda.	Indemnización	0,0	65,2	0,0	65,2
	Administración				
Edificio Citibank	Edificio	0,0	0,0	0,0	0,1
Softland Colombia S.A.S	Reintegro	0,0	0,0	0,1	0,0
Credicorp Capital Colombia S.A.	Reintegro	0,0	0,0	0,1	0,0
Bancolombia S.A. (1)	Reintegro	0,0	0,0	1,7	0,0
Patrimonios Autónomos Fiduciaria Bancolombia S.A.	Reintegro	0,0	0,0	0,0	0,7
Seguros Generales Suramericana S.A.	Reintegro	0,0	0,0	0,0	2,9
Colombia Telecomunicaciones S.A.	Reintegro	0,3	0,0	0,3	0,0
Queo S.A.S	Nota crédito	0,0	0,0	0,0	1,7
Promoambiental Distrito S.A.S.	Reintegro	0,0	0,0	0,0	0,9
Medical Care Colombia S.A.S.	Administración				
	Edificio	0,0	0,0	0,0	12,8
		\$ 261,5	377,6	535,3	661,9

(1) Corresponde al ajuste realizado en intereses a obligación financiera No.213786 cancelada en su totalidad en el mes de diciembre de 2022.

NOTA 13 – GASTOS DE OPERACIÓN

Por el periodo de tres y seis meses que terminaron al 30 de junio de 2023 y 2022, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

Concepto	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Intereses de crédito y obligaciones financieras (1)	\$ 10.107,8	5.689,6	20.231,4	9.560,8
Comisión servicios bancarios	66,2	35,3	92,2	58,3
Comisión sociedad administradora	126,0	105,9	247,7	220,2
Comisión gestor profesional	1.575,4	600,0	3.096,1	1.200,0
Honorarios (2)	6.079,7	13,8	6.313,6	265,7
Impuestos (3)	1.490,8	233,8	7.130,9	5.484,9
Seguros	81,8	80,2	168,3	162,6
Mantenimiento y reparaciones	597,7	257,0	3.363,6	295,7
Diversos (4)	11.526,6	765,0	12.978,0	2.432,9
	\$ 31.652,0	7.780,6	53.621,8	19.681,1

(1) La variación presentada corresponde netamente al comportamiento de las tasas de interés pactadas en cada una de las obligaciones financieras, teniendo en cuenta que las obligaciones han sido pagadas conforme los valores informados en cada uno de los estados de cuenta brindados por las entidades financieras de las mismas.

(2) A continuación, se detallan los gastos por honorarios a 30 de junio de 2023 y 2022:

Tercero	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022	30 de junio de 2023	30 de junio de 2022
Kpmg S.A.S	\$ 0,0	12,1	12,1	23,5
Sambony Castro Miguel	0,0	0,0	0,0	22,0
Fonnegra Pinto Laura Maria	0,0	0,0	0,0	57,2
Tinsa Colombia Ltda.	0,0	0,0	0,0	6,3
Guillen & Guillen Abogados S.A.S. (A)	26,7	0,0	79,4	36,3

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Promotora Inmobiliaria Alejandro Schmedling S.A.S.(B)	75,0	0,0	75,0	53,5
Fernando Garcia Herreros Abogados S.A.S. (C)	52,2	0,0	52,0	1,0
Urbano Legal S.A.S	0,2	0,0	0,0	1,2
Adriana Duque Merino S.A.S.	0,0	0,0	0,0	35,0
Uribe Henao Abogados S.A.S.	0,0	0,0	0,0	24,5
SMR Abogados S.A.S.	0,0	1,0	0,0	1,0
Rena Besora S.A.S	0,0	0,7	0,0	4,2
Gouffray Nieto Andres	1,2	0,0	1,2	0,0
Colliers International Colombia S.A.S.(D)	0,0	0,0	37,8	0,0
Daniel Sarmiento e Hijos S.A.S. (E)	0,0	0,0	39,0	0,0
FCP Inmobiliario Colombia (F)	0,0	0,0	4,5	0,0
Aschner Consultores Asociados S.A.S. (G)	10,9	0,0	10,9	0,0
Valesma Compañía de Inversión S.A.S. (H)	6.000,0	0,0	6.000,0	0,0
Ama Arquitectura S.A.S.	0,0	0,0	0,0	0,0
	\$ 6.079,7	13,8	6.313,6	265,7

(A) Corresponde a la asesoría legal en el proceso de compra y venta, junto al proceso determinación del contrato de arrendamiento.

(B) Corresponde a servicios administrativos y atención al cliente en el Edificio Chestal.

(C) Corresponde al estudio de títulos Edificio Chestal.

(D) Corresponde a honorarios por corretaje de los arrendamientos del local 102 del Edificio Central Point y oficina 201-A del Edificio de la Bolsa de Valores de Colombia de la torre B.

(E) Corresponde a honorarios por corretaje de los arrendamientos en los inmuebles del Fondo.

(F) Corresponde a los avalúos del Inmueble Edificio Central Point.

(G) Corresponde al pago por evaluación estructural de daños por construcción en la edificación calle 90.

(H) Corresponde a corretaje por intermediación en venta inmueble 28 - bodegas 134a y 134b

(3) Al 30 de junio de 2023 obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de \$6.430,1. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$385,1. Por último el Fondo cancelo por la suma de los avalúos fiscales de los bienes raíces una sobretasa de \$315,7.

Al 30 de junio de 2022 obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de \$5.335,9. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$149,0.

(4) A continuación, se detalla los gastos diversos a 30 de junio de 2023 y 2022:

<u>Tercero</u>	<u>Concepto</u>	<u>Variación Trimestral al</u>		<u>Saldos Comparativos al</u>	
		<u>30 de junio de 2023</u>	<u>30 de junio de 2022</u>	<u>30 de junio de 2023</u>	<u>30 de junio de 2022</u>
Kelita S.A. (A)	Mayor Valor	\$ 1.789,5	0,0	1.789,5	0,0
Grupo Kala S.A. (A)	Mayor Valor	4.810,2	0,0	4.810,2	0,0
Áreas Comerciales S.A. (A)	Mayor Valor	3.400,3	0,0	3.400,3	0,0

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Cencosud Colombia S.A.	Reintegro	0,0	0,0	3,6	0,0
Inversiones Jm- Santa Teresita S.A.S. (B)	Reintegro	0,0	0,0	77,8	0,0
Alquiequipos J y F S.A.S. (C)	Reintegro	0,0	0,0	10,3	0,0
Fiduciaria de Occidente S.A.	Custodia de títulos	28,0	19,5	52,5	36,9
Deposito Centralizado de Valores	Custodia de títulos	11,7	8,7	22,1	16,5
Edificio Ahorramas PH	Administración edificio	15,9	0,0	15,9	0,0
Edificio Citibank - PH (D)	Administración edificio	25,2	21,9	47,4	80,6
Edificio Carrera Séptima PH	Administración edificio	30,6	26,3	61,0	53,8
Edificio Torre Proksol	Administración edificio	0,0	4,5	0,0	14,1
Edificio Obc PH	Administración edificio	0,0	4,7	0,0	4,7
Centro Comercial Andino	Administración edificio	20,7	18,3	41,5	37,3
Copropiedad Zona Franca de Bogotá PH	Administración edificio	24,0	60,7	95,7	109,8
Edificio Avenida Chile PH	Administración edificio	148,2	113,7	296,3	229,4
Edificio 100 Street PH	Administración edificio	135,2	113,5	270,5	222,6
Edificio Chestal PH	Administración edificio	20,7	0,0	20,7	0,0
Edificio Torre Samsung PH	Administración edificio	5,8	56,8	18,5	56,8
Centro Comercial Panorama (E)	Administración edificio	99,6	0,0	99,6	0,0
Centro Empresarial Central Point - PH	Administración edificio	173,9	(111,4)	281,1	0,0
Bolsa de Valores de Colombia - Bvc	Afiliaciones	0,0	0,0	93,1	82,7
Sociedad Generadora de Servicios y Suministros Sogess S.A.S	Aseo y Mantenimiento	22,3	13,2	50,2	35,0
Los Nominativos 7-24 Ltda.	Vigilancia	40,2	26	70,4	53,0
Prosegur Vigilancia y Seguridad Privada Ltda.	Vigilancia	1,0	2,3	2,0	2,7
Edificio Ahorramas PH	Energía	0,4	0,0	0,4	0,0
Centro Comercial Andino	Energía	0,0	0,0	0,0	0,0
Copropiedad Zona Franca de Bogotá PH	Energía	2,0	3,8	6,1	3,8
Edificio Avenida Chile PH	Energía	2,2	1,8	4,4	3,6
Edificio 100 Street PH	Energía	0,4	0,0	0,7	0,0
Enel Colombia S.A. E.S.P.	Energía	1,0	7,3	1,0	22,1
Enertotal S.A E.S.P.	Energía	6,4	7,4	14,6	14,8
Edificio Torre Samsung PH	Energía	0,3	3,1	0,7	3,1
Centro Empresarial Central Point - PH	Energía	0,6	308,5	1,6	327,1
Distribuidora Comercializadora de Energía Eléctrica S.A.	Energía	(0,8)	0,0	0,0	0,8

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
 Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Centro Comercial Andino	Acueducto	0,0	2,4	0,0	4,2
Edificio 100 Street PH	Acueducto	0,0	0,0	0,0	0,0
Grupo Kala S.A.	Acueducto	0,0	0,0	0,1	0,0
Enel Colombia S.A. E.S.P.	Acueducto	2,2	0,0	5,1	0,0
Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	Acueducto	3,9	3,8	5,0	6,7
Edificio Torre Samsung PH	Acueducto	0,1	0,0	0,2	0,0
Promoambiental Distrito S.A.S. Esp	Acueducto	0,6	0,9	1,6	1,7
Castro Herazo Carmela Amelia	Arriendo	2,0	0,0	2,0	0,0
Guarin Otalvaro Néstor Darío	Arriendo	2,0	0,0	2,0	0,0
Pineda deom Michel David	Reintegro	8,8	0,0	8,8	0,0
Solinoff Corporation S.A.S.	Arriendo	48,1	46,8	96,3	91
Zona Franca de Bogotá S.A.	Arriendo Servicio facturación	0,0	0,0	0,9	0,8
Siigo S.A.S	Electrónica	0,3	0,0	0,3	0,0
Grupo Kala S.A.	Reintegro	14,5	0,0	14,5	0,0
Áreas Comerciales S.A.	Reintegro	7,1	0,0	7,1	0,0
Grupo Industrial S.A.S.	Arriendo	16,7	0,0	33,3	0,0
Superintendencia de Notariado y Registro Promotora Inmobiliaria Alejandro Schmedling S.A.S. (F)	Certificados de tradición	3,4	0,0	3,4	0,0
Promotora del Naranco S.A.S. (F)	Arriendo	150,0	0,0	150,0	0,0
Kushki Colombia S.A.S.	Arriendo Certificados de tradición	28,7	0,0	55,2	0,0
Bautista Zuluaga Daniel Francisco	Notariales	0,4	0,0	0,5	0,0
Superintendencia de Notariado y Registro Departamento de Cundinamarca	Notariales	31,0	0,2	50,5	50,7
Otros	Notariales	195,5	0,0	440,5	336,5
Cadena Tobón Ana Maria	Notariales	185,6	0,2	403,4	357,3
Cubillos Salamanca Ruth Jeaneth	Notariales	(0,3)	0,0	0,8	0,0
Castro Barajas Adriana	Licencias	0,0	0,0	11,7	0,0
Inversiones Tinkko S.A.S.	Licencias	0,0	0,0	15,1	0,0
Oficina de Representación de Cibc	Papelería	0,0	0,0	9,3	0,0
	Nota Crédito	0,0	0,1	0,0	161,9
	Nota Crédito	0,0	0,0	0,0	10,9
		\$ 11,526,6	765,0	12,978,0	2,432,9

(A) Corresponde a la distribución del mayor valor de la unidad de participación ordenada por el Gestor Profesional, de acuerdo con lo estipulado en la Sección 2.12, inciso c de la Sección 5.09 del Reglamento del Fondo.

(B) Corresponde a la anulación de facturas de arrendamiento de años anteriores solicitadas por el gestor conforme acuerdo realizado entre las partes por deuda en cartera.

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

- (C) Corresponde a servicio y transporte de maquinaria Bulldozer a inmueble Hacienda las pilas.
- (D) La variación obedece al cobro de administración teniendo en cuenta que durante el 2022 fueron cobradas las administraciones de las oficinas 501, 410, 601, 706 y GJ64, para el año 2023 son pagadas únicamente las oficinas 601, 410 y GJ64 teniendo en cuenta que los demás inmuebles fueron arrendados, de igual forma para el presente año se ve reflejado el respectivo incremento.
- (E) Corresponde al pago de las cuotas extraordinarias de administración acordadas en la asamblea de copropietarios.
- (F) Corresponde al pago de arriendo oficina 603-A Edificio Citibank.

NOTA 14 - VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Por los periodos de seis meses que terminaron el 30 de junio de 2023 y 2022, la variación en los activos netos de los inversionistas del Fondo de Capital Privado Igneous corresponde a los rendimientos abonados a los inversionistas.

NOTA 15 - CONTINGENCIAS

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Igneous

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 30 de junio de 2023 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal, no se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo de Capital Privado Igneous, que requiera ajustes o revelaciones adicionales sobre los estados financieros al corte mencionado.

NOTA 17 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El 4 de julio de 2023 la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. autorizó los estados financieros del Fondo de Capital Privado Igneous a corte 30 de junio de 2023.