

## **FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**

### **ADMINISTRADO POR**

### **FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

(Expresadas en millones de pesos)

#### **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.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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 a 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.

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).

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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. 26ª - 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 numero 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 del mismo, 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.

iii. El valor del activo se determinará de acuerdo con las normas de valoración del mismo, 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.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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.

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 PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

### **2.1 Marco Técnico Normativo**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con 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 el 2022 se basan en las 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.

### **2.2 Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Los activos financieros de inversión - Inversiones a valor razonable con cambios en resultados, son medidos al valor razonable.
- Las propiedades de inversión son medidas al valor razonable.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fondo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fondo (pesos colombianos). La actividad primaria del Fondo, es la inversión en activos de naturaleza inmobiliaria y proyectos inmobiliarios.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

El desempeño del Fondo de Capital Privado Igneous se mide y es reportado a los inversionistas en pesos colombianos.

Debido a lo anterior, la Sociedad Fiduciaria considera que el peso colombiano es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes del Fondo. Por lo tanto, los estados financieros son presentados en pesos colombianos, que es la moneda funcional.

Toda la información es representada en millones de pesos y ha sido redondeada a la unidad más cercana (M\$), excepto cuando se indica de otra manera.

#### **2.4 Uso de estimaciones y juicios contables críticos en la aplicación de las políticas contables**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia requiere que la Administración realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos y pasivos contingentes en la fecha del balance, así como los ingresos y gastos del año.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

El Fondo arrienda sus propiedades de inversión y ha clasificado dichos arrendamientos como operativos. Las políticas de contabilidad aplicables al Fondo como un arrendador no son diferentes de los requeridos según la NIC 17, por lo cual el Fondo consideró que no es necesario realizar ningún ajuste en la transición a la NIIF 16 para arrendamiento en las que actúa como arrendador.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante en los estados financieros incluye los siguientes:

##### **Negocio en marcha**

La gerencia prepara los estados financieros del Fondo de Capital Privado sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la gerencia considera la posición financiera actual del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo.

A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo de Capital Privado no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2023.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

### **Valor razonable de los derechos fiduciarios y propiedades de inversión**

En la aplicación de las políticas contables del Fondo se realizaron juicios y estimaciones significativas, que tienen efecto sobre los importes reconocidos en los presentes estados financieros, sobre información del valor razonable de las inversiones en derechos fiduciarios y propiedades de inversión que fueron valuados usando asunciones basadas en datos no observables para la valoración de inmuebles registrados por medio de derechos fiduciarios y valoración de inmuebles basados en datos no observables del mercado del sector inmobiliario para las propiedades de inversión.

Los activos financieros y las cuentas por cobrar no requieren estimados o juicios significativos.

### **NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS**

Las políticas contables establecidas a continuación han sido aplicadas en la preparación de los estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), a menos que se indique lo contrario.

Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente al Fondo.

#### **3.1 Efectivo**

El efectivo incluye el disponible que se mantiene con una disponibilidad inmediata, tales como saldos en entidades financieras y no tienen riesgo de cambio significativo en su valor. Para el Fondo de Capital Privado la Sociedad Fiduciaria analiza el deterioro sobre partidas conciliatorias que considere sean susceptibles de pérdida futura con base en informes históricos y establece la probabilidad de recuperación de las mismas. No existe límite de tiempo para considerar que las partidas del efectivo incurran en deterioro.

No existe límite de tiempo para considerar que las partidas del efectivo incurran en deterioro.

#### **3.2 Activos Financieros de Inversión**

Por medio del Decreto 2267 de 2014 del Gobierno Nacional exceptuó la aplicación de la NIC 39 y NIIF 9 para el tratamiento, clasificación y valoración de las inversiones para los preparadores de información financiera que hacen parte del Grupo 1, por tal razón la Superintendencia Financiera de Colombia expidió la Circular Externa 034 de 2014 que reemplazó el Capítulo I-1 "Clasificación, valoración y contabilización de inversiones para estados financieros individuales o separados" en la Circular Básica Contable y Financiera a partir del 1 de enero de 2015.

Esta modificación se realizó con el objetivo de impartir instrucciones en relación con la clasificación, valoración y contabilización de inversiones. Actualmente la excepción se mantiene y se contempla en el Título 4 Regímenes Especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

El Fondo tendrá como fin principal procurar la apreciación de capital a largo plazo mediante la Inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y Proyectos Inmobiliarios.

Para lograr dicho objetivo la forma de adquisición de los activos o la participación en Proyectos Inmobiliarios se podrá realizar a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permitan realizar la inversión, incluyendo pero sin limitarse a: derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.

Igualmente, el Fondo podrá celebrar contratos sobre los activos o para la participación y desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios tales como: contratos de compraventa, permuta, arrendamiento, promesa de compraventa, uso, concesión, licencia, opción, leasing, cesión, inversión, participación, asociación, o cualquier otro que confiera al Fondo derechos de cualquier tipo sobre los Activos de Naturaleza Inmobiliaria así como sobre los Proyectos Inmobiliarios.

A continuación se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan el tipo de inversión:

Clasificación	Plazo	Características	Valoración	Contabilización
Instrumentos Representativos de Deuda	Se clasifican como inversiones negociables, ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades a corto plazo.	La inversión en CDT se valora de acuerdo a las disposiciones de la SuperFinanciera	Su valoración se realiza de forma exponencial a partir de la Tasa Interna de Retorno "TIR" y los cambios son reconocidos en resultados.	La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior, se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.
Derechos fiduciarios - Inmuebles	Sin plazo	Inversión en proyectos inmobiliarios a través de la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por Sociedades Fiduciarias.	Para el caso de la inversión en proyectos inmobiliarios a través de la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por sociedades fiduciarias, las participaciones se valorarán de forma semestral de acuerdo con su costo de adquisición, el cual se deberá aumentar o disminuir en el porcentaje de participación que corresponda al Fondo sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera.	El cambio en la valoración de la inversión se realizará máximo cada seis meses o cuando un hecho relevante cambie las condiciones económicas del activo.  Así mismo el mayor o menor valor del activo se registrará en la cuenta de inversiones contra su respectiva contrapartida en el estado de resultados.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

Clasificación	Plazo	Características	Valoración	Contabilización
Inversiones negociables en títulos participativos - a valor razonable con cambio en resultados instrumentos de patrimonio	Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.	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.	La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo único de información financiera con fines de supervisión.	La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

### 3.3 Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se originan, los costos de transacción se registran en resultados cuando se incurra en ellos. Después de su reconocimiento inicial, se valoran por su valor razonable, el cual corresponde al valor de la transacción acordada con la contraparte.

El deterioro en cuentas por cobrar se medirá por la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de la cuenta por cobrar. Se determino el enfoque simplificado para la estimación del deterioro ya que las cuentas por cobrar son a corto plazo, no contienen un componente financiero significativo con exposición del riesgo de crédito lo cual hace improbable un cambio importante en las condiciones económicas. El deterioro se reconoce en un gasto y se acumula en una cuenta separada de la cuenta por cobrar.

### 3.4 Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y posteriormente al valor razonable, con cambios en resultados. Las propiedades de inversión no se deprecian ni se deterioran.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de las propiedades de inversión. Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la consideración obtenida de la disposición y el valor en libros del activo) se reconoce en resultados.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes. Cuando el Fondo actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es financiero u operativo.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

Para clasificar cada arrendamiento, el Fondo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fondo considera ciertos indicadores tales como si el arrendamiento es para la mayor parte de la vida económica del activo.

El Fondo reconoce los pagos de arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los "otros ingresos".

El Fondo no está obligado a realizar ningún ajuste en la transacción a la NIIF 16 para arrendamientos como arrendador.

La descripción de la jerarquía del valor razonable y la conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales del valor razonable se revela en la Nota 6 y 10.

### **3.5 Obligaciones financieras**

Los préstamos por pagar se reconocen en el momento en que el fondo recibe recursos financieros para su uso y como remuneración paga un interés que incorpora por lo menos el valor del dinero en el tiempo. Los préstamos por pagar se reconocen inicialmente por el valor desembolsado. Los costos de transacción se tratan como un mayor valor del préstamo.

Los préstamos por pagar se miden posteriormente al costo amortizado. Los préstamos en los que la tasa de interés pactada es acorde a las condiciones del mercado, el costo amortizado corresponden a su importe original o desembolsado, menos los pagos de los intereses pactados y los abonos de capital.

Los préstamos en los que la tasa de interés pactada es inferior a las condiciones del mercado, el costo amortizado corresponden al valor presente inicialmente reconocido, menos los intereses calculados a la tasa de referencia del mercado en la fecha del reconocimiento y los abonos de capital.

El pago realizado por concepto de abonos de capital y de intereses, se reconocen como un menor valor del préstamo disminuyendo el efectivo o equivalente de efectivo, según sea las condiciones contractuales del préstamo.

### **3.6 Cuentas por pagar**

Registra obligaciones causadas y pendientes de pago contraídas por el fondo a favor de terceros por conceptos tales como, comisiones, impuestos por concepto de retenciones en la fuente sobre los honorarios así como otros gastos y costos por pagar.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

La medición de las partidas reconocidas como cuentas por pagar, corresponden al importe por pagar al tercero, de acuerdo con las condiciones inicialmente pactadas y legalizadas, ya que aplicar el costo amortizado sobre la misma no genera un cambio significativo de valor, por ser una partida de corto plazo, y además no tienen efecto de financiación o cobro de intereses, por tanto el reconocimiento equivale al valor nominal de cobro realizado a la entidad.

### **3.7 Otros pasivos**

Comprende las otras obligaciones contraídas en desarrollo del modelo de negocio del fondo que no estén contemplados en alguna otra clasificación. Se incorporan dentro de este grupo entre otros, los ingresos recibidos por anticipado, anticipos y avances recibidos e ingresos recibidos por cuenta de terceros.

Para el caso de los ingresos recibidos por anticipado en el fondo, se deben amortizar durante el período en que se causen o se presten los servicios.

### **3.8 Activos netos de los inversionistas**

Una vez el inversionista realice la entrega y/o transferencia efectiva y plena identificación de sus aportes ya sea en especie o dinero, el respectivo aporte será convertido en unidades, al valor de la unidad vigente para el día determinado de conformidad con la cláusula de valoración del Reglamento del Fondo.

De conformidad con la normatividad vigente los aportes efectuados por los inversionistas del Fondo de Capital Privado son considerados como instrumentos de patrimonio, dichos instrumentos cumplen con las siguientes condiciones:

- El inversionista del Fondo de Capital Privado únicamente tiene el derecho de una participación patrimonial de los activos netos del Fondo, en caso de la liquidación del mismo.
- El Fondo de Capital Privado no tiene otros instrumentos financieros emitidos diferentes de los títulos entregados a los inversionistas del Fondo por su participación.
- Los instrumentos de patrimonio entregados a los inversionistas del Fondo de Capital Privado están subordinados de acuerdo con las normas legales colombianas; al pago de los demás pasivos del Fondo y por consiguiente, no tiene prioridad sobre otros derechos a los activos del Fondo de Capital Privado en el momento de su liquidación.
- Además de la obligación contractual para el Fondo de Capital Privado de redimir el instrumento de patrimonio mediante efectivo o a través de medio de pago válido a los inversionistas del Fondo de Capital Privado no incluyen ninguna otra obligación contractual de entregar a otra entidad el efectivo o intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para el Fondo.
- Los flujos de efectivo totales esperados y atribuibles al instrumento a lo largo de su vida se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio del valor razonable de los activos netos reconocidos a lo largo de la vida del instrumento.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

### **3.9 Ingresos de operaciones ordinarias**

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan importes a cobrar por los bienes o servicios entregados, neto de descuentos, devoluciones, y el impuesto al valor agregado.

El Fondo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades del Fondo, como intereses en cuentas de ahorro y otros ingresos.

### **3.10 Gastos de operación**

Los gastos estarán compuestos por pérdidas en las actividades ordinarias del Fondo, u otras partidas que cumplan con el concepto del gasto, como los costos de transacciones, que corresponden a los costos incurridos para adquirir activos o pasivos financieros a valor razonable por resultados. Incluyen honorarios y comisiones pagados a agentes, asesores, corredores y negociantes.

Los costos de transacciones, cuando son incurridos, se reconocen de inmediato como gastos en resultados.

Los gastos serán reconocidos en el estado de resultados cuando haya surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto pueda medirse con fiabilidad.

### **3.11 Monto total de las suscripciones**

Según el Decreto 1242 de 2013 el monto total de los recursos manejados por la Sociedad Fiduciaria en desarrollo de la actividad de administración de Fondos de Inversión Colectiva, no podrá exceder de cien (100) veces el monto del capital pagado, la reserva legal, ambos saneados y la prima en colocación de acciones, de la respectiva Sociedad Fiduciaria, menos el último valor registrado de las inversiones participativas mantenidas en sociedades que puedan gestionar recursos de terceros bajo las modalidades de administración de valores, administración de portafolios de terceros o administración de fondos de inversión colectiva.

### **3.12 Impuestos**

De acuerdo con las normas vigentes, el Fondo de Capital Privado no es contribuyente del impuesto de renta y complementarios según el artículo 23-1 del Estatuto Tributario, ni contribuyente del impuesto de industria y comercio. Sin embargo, está obligado a presentar declaración de Ingresos y Patrimonio de conformidad con el artículo 598 del Estatuto Tributario. El Fondo de Capital Privado efectúa la retención en la fuente sobre los rendimientos entregados a los inversionistas según el artículo 368-1 del Estatuto Tributario.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

### 3.13 Incremento en los Activos Netos de los Inversionistas

Los rendimientos diarios del Fondo de Capital Privado, una vez descontados los gastos inherentes a la administración del Fondo, incluida la comisión de la Sociedad Fiduciaria, se abonan diariamente a los inversionistas en proporción al valor de sus aportes al Fondo.

## **NOTA 4 - NUEVAS NORMAS Y ENMIENDAS NO ADOPTADAS**

### 4.1 Normas y enmiendas aplicables a partir del 1 de enero de 2023 y 2024

A continuación, se relacionan las enmiendas emitidas por el IASB durante los años 2019, 2020 y 2021 que fueron adoptadas mediante el Decreto 938 de 2021 y entrarán en vigencia a partir del 1 de enero 2023, como también las adoptadas mediante Decreto 1611 de 2022 y entrarán en vigencia a partir de enero de 2024, siendo voluntaria su aplicación anticipada siempre y cuando la norma lo permita. La entidad no ha evaluado el posible impacto que las aplicaciones de estas enmiendas tendrán sobre sus estados financieros en el período en que se apliquen por primera vez.

**Modificación de las NIIF:** Clasificación de Pasivos como Corrientes o No Corrientes (Modificaciones a la NIC 1)

**Decreto asociado:** Decreto 938 de 2021.

**Fecha de entrada en vigencia:** Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2023. Se permite su aplicación anticipada. El efecto de la aplicación sobre la información comparativa se realizará de forma retroactiva.

**Modificación de las NIIF:** Definición de Estimaciones Contables (Modificaciones a la NIC 8)

**Decreto asociado:** Decreto 1611 de 2022.

**Fecha de entrada en vigencia:** Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada y será aplicada prospectivamente a los cambios en las estimaciones contables y cambios en las políticas contables que ocurran en o después del comienzo del primer período de reporte anual en donde la compañía aplique las modificaciones.

**Modificación de las NIIF:** Información a Revelar sobre Políticas Contables (Modificaciones a la NIC 1)

**Decreto asociado:** Decreto 1611 de 2022.

**Fecha de entrada en vigencia:** Períodos anuales que comienzan en o después del 1 de enero de 2024. Se permite su aplicación anticipada.

(Continúa)

## **NOTA 5 - ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO**

Los principales riesgos asociados a las inversiones del Fondo se presentan en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios los cuales se revelan a continuación.

Sin perjuicio de los mecanismos de mitigación que se establecen para cada uno de los riesgos, el Gestor Profesional llevará un continuo monitoreo del comportamiento de las Inversiones, y en caso de detectar cualquier indicio de la posible materialización de algún riesgo, podrá convocar al Comité de Inversiones para que conjuntamente elaboren un plan de mitigación específico.

### **Riesgo de inversión**

Los principales riesgos asociados a las inversiones del Fondo son los siguientes:

#### **Riesgos inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión:**

##### **i. Riesgo macroeconómico:**

1) Definición: Es la posibilidad de obtener desvalorizaciones y/o pérdidas derivadas del mal desempeño de los sectores económicos, proyectos, activos y derechos de contenido económico en los que invierte un Compartimento debido al el desempeño negativo de algunas variables macroeconómicas como crecimiento económico, ciclos de la construcción, inflación, tasas de interés, tasas de cambio, desempleo y, entre otras, sobre las cuales ni la Sociedad Administradora, ni el Gestor Profesional, tienen control.

2) Administración: Este riesgo será administrado por el Gestor Profesional (sin perjuicio que el efecto sea asumido por el Inversionista).

3) Mitigación: Adoptando políticas de diversificación de activos y/o sectores y realizando seguimiento periódico del desempeño de las inversiones, en cabeza del Comité de Inversiones, que pueda recomendar mecanismos y/o estrategias que propendan por aliviar el posible impacto de movimientos en variables macroeconómicas en los activos del fondo.

##### **ii. Riesgo jurídico:**

1) Definición: Es la posibilidad de obtener pérdidas debido a problemas jurídicos que puedan afectar al Fondo o al Compartimento respectivo o a los Activos en los cuales invierta, debido a problemas con la tradición de los inmuebles, extinción de dominio, contingencias, litigios, cambios regulatorios y demás eventos que puedan afectar directamente las operaciones, los ingresos o el pago de impuestos de dichas inversiones.

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

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

3) Mitigación: Este riesgo se mitiga utilizando la asesoría de expertos según sea el tema y el país donde se realicen las inversiones siempre y cuando el Comité de Inversiones lo vea conveniente.

**iii. Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo:**

1) Definición: Se refiere a la posibilidad de pérdida o daño que pueda sufrir el Fondo por ser utilizado directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos y/o canalización de recursos hacia la realización de actividades terroristas, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades.

2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde la Sociedad Administradora administrar este riesgo (sin perjuicio que el efecto sea asumido por el Inversionista).

Mitigación: la Sociedad Administradora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) mediante el cual evaluará y administrará la exposición del Fondo de Capital Privado Igneous al riesgo LA/FT.

Por su parte, el Gestor Profesional debe ceñirse a las políticas establecidas en el Manual SARLAFT de la Sociedad Administradora y a los procedimientos establecidos para tal fin. iv. Riesgo de liquidez:

**iv. Riesgo de liquidez**

1) Definición: El riesgo de liquidez se define como la incapacidad de cumplir las obligaciones de corto plazo, incluyendo las redenciones totales, parciales o anticipadas o la necesidad de liquidar un activo, incurriendo en una pérdida, por insuficiencia de recursos disponibles en la caja del Fondo.

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

3) Mitigación: Se tendrán en cuenta las políticas de inversión y desinversión definidas en este reglamento para el caso de Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios, la característica cerrada del Fondo y el porcentaje en inversiones líquidas que el Fondo tendrá permanentemente.

**v. Riesgo cambiario:**

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

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

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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

**b) Riesgos inherentes a los inmuebles y a los proyectos:**

**i. Riesgo de concentración:**

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

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

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

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

**ii. Desvalorización de las inversiones:**

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

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

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

**iii. Vacancia o imposibilidad de venta:**

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

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

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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

**iv. Deterioro de los activos:**

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

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

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

**v. Riesgo de contraparte:**

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

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

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

**vi. Riesgos constructivos:**

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

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

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

**vii. Riesgo regulatorio:**

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

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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

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

**c) Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:**

**i. Riesgo de mercado:**

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

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

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

**ii. Riesgo de crédito**

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

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

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

El Gestor Profesional será responsable de administrar los riesgos revelados en los literales (a) y (b) de la presente sección, relacionados e inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión, a los inmuebles y a los proyectos.

**NOTA 6 - ESTIMACIONES A VALOR RAZONABLE**

**Estimaciones 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.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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.

#### **Clasificaciones contables y valor razonable de los activos financieros y no financieros**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el Fondo de Capital Privado Igneous posee los siguientes activos y pasivos financieros:

(Continúa)



FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

- Obligación N° 131549 fue determinada usando una TIR de 8.01%
- Obligación N° 132931 fue determinada usando una TIR de 7.72%
- Obligación N° 222710 fue determinada usando una TIR de 7.71%
- Obligación N° 220564 fue determinada usando una TIR de 8.86%
- Obligación N° 122022 fue determinada usando una TIR de 6.86%
- Obligación N° 115651 fue determinada usando una TIR de 3.96%
- Obligación N° 114412 fue determinada usando una TIR de 4.97%
- Obligación N° 118079 fue determinada usando una TIR de 4.97%
- Obligación N° 112019 fue determinada usando una TIR de 3.4%
- Obligación N° 223948 y 195471 fue determinada usando una TIR de 9.3%
- Obligación N° 224211 y 195474 fue determinada usando una TIR de 8.75%
- Obligación N° 224217 y 195477 fue determinada usando una TIR de 9.3%
- Obligación N° 224218 y 195480 fue determinada usando una TIR de 8.88%
- Obligación N° 227666 y 100233 fue determinada usando una TIR de 11.54%
- Obligación N° 227665 y 96054 fue determinada usando una TIR de 8.82%
- Obligación N° 227835 y 107033 fue determinada usando una TIR de 11.96%
- Obligación N° 227845 y 103166 fue determinada usando una TIR de 9.35%
- Obligación N° 232369 fue determinada usando una TIR de 12.59%
- Obligación N° 133616 fue determinada usando una TIR de 6.96%
- Obligación N° 234385 fue determinada usando una TIR de 7.85%
- Obligación N° 234386 fue determinada usando una TIR de 7.85%
- Obligación N° 234387 fue determinada usando una TIR de 7.85%
- Obligación N° 234377 fue determinada usando una TIR de 8.33%
- Obligación N° 234379 fue determinada usando una TIR de 8.33%
- Obligación N° 234388 fue determinada usando una TIR de 6.53%
- Obligación N° 240457 fue determinada usando una TIR de 10.13%
- Obligación N° 240752 fue determinada usando una TIR de 3.6%
- Obligación N° 240756 fue determinada usando una TIR de 4.92%
- Obligación N° 237528 fue determinada usando una TIR de 10.15%
- Obligación N° 240757 fue determinada usando una TIR de 10.95%
- Obligación N° 237752 fue determinada usando una TIR de 5.55%
- Obligación N° 237410 fue determinada usando una TIR de 6.46%

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

- Obligación N° 237386 fue determinada usando una TIR de 10.11%
- Obligación N° 180-138876 fue determinada usando una TIR de 7.6%
- Obligación N° 180-131442 fue determinada usando una TIR de 5.74%
- Obligación N° 180-131443 fue determinada usando una TIR de 5.74%
- Obligación N° 180-140327 fue determinada usando una TIR de 6.79%
- Obligación N° 269909 fue determinada usando una TIR de 12.55%
- Obligación N° 136742 fue determinada usando una TIR de 5.79%
- Obligación N° 1015830 fue determinada usando una TIR de 7.53%
- Obligación N° 283971 fue determinada usando una TIR de 5.49%
- Obligación N° 284360 fue determinada usando una TIR de 11.03%
- Obligación N° 137356 fue determinada usando una TIR de 6.03%
- Obligación N° 757655478 fue determinada por el valor presente de la obligación.
- Obligación N° 122650 fue determinada por el valor presente de la obligación.
- Obligación N° 107206 fue determinada por el valor presente de la obligación.
- Obligación N° 314508 fue determinada por el valor presente de la obligación.

Las metodologías de valor razonable para el 31 de diciembre de 2021 de las obligaciones financieras son las siguientes:

- Obligación N° 129705 fue determinada usando una TIR de 7.48%.
- Obligación N° 130486 fue determinada usando una TIR de 7.81%.
- Obligación N° 130412 y 130487 fue determinada usando una TIR de 7.93%.
- Obligación N° 131092 fue determinada usando una TIR de 7.05%.
- Obligación N° 213771 fue determinada usando una TIR de 7.36%.
- Obligación N° 213775 fue determinada usando una TIR de 6.68%.
- Obligación N° 213769 fue determinada usando una TIR de 6.79%.
- Obligación N° 131093 fue determinada usando una TIR de 7.75%.
- Obligación N° 213786 fue determinada usando una TIR de 4.97%.
- Obligación N° 206560 fue determinada usando una TIR de 6.74%.
- Obligación N° 131549 fue determinada usando una TIR de 8.01%.
- Obligación N° 131188 fue determinada usando una TIR de 8.03%.
- Obligación N° 132931 fue determinada usando una TIR de 7.72%.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

- Obligación N° 222710 fue determinada usando una TIR de 7.71%.
- Obligación N° 220564 fue determinada usando una TIR de 8.86%.
- Obligación N° 122022 fue determinada usando una TIR de 6.86%.
- Obligación N° 115651 fue determinada usando una TIR de 3.96%
- Obligación N° 114412 fue determinada usando una TIR de 4.97%.
- Obligación N° 118079 fue determinada usando una TIR de 4.97%.
- Obligación N° 122022 fue determinada usando una TIR de 6.86%.
- Obligación N° 112019 fue determinada usando una TIR de 3.40%.
- Obligación N° 115651 fue determinada usando una TIR de 3.96%
- Obligación N° 118079 fue determinada usando una TIR de 4.97%.
- Obligación N° 223948 y 195471 fue determinada usando una TIR de 9.30%.
- Obligación N° 224211 y 195474 fue determinada usando una TIR de 8.75%.
- Obligación N° 224217 y 195477 fue determinada usando una TIR de 8.75%.
- Obligación N° 224218 y 195480 fue determinada usando una TIR de 8.88%.
- Obligación N° 227665 y 96054 fue determinada usando una TIR de 8.82%.
- Obligación N° 227835 y 107033 fue determinada usando una TIR de 11.96%.
- Obligación N° 227666 y 100233 fue determinada usando una TIR de 11.54%.
- Obligación N° 227845 y 103166 fue determinada usando una TIR de 9.35%.
- Obligación N° 232369 fue determinada usando una TIR de 4.42%.
- Obligación N° 133616 fue determinada usando una TIR de 6.96%.
- Obligación N° 234385, 234386 y 234387 fue determinada usando una TIR de 7.85%.
- Obligación N° 234377 y 234379 fue determinada usando una TIR de 8.33%.
- Obligación N° 234388, fue determinada usando una TIR de 7.85%
- Obligación N° 240457 fue determinada usando una TIR de 10.13%.
- Obligación N° 240752 fue determinada usando una TIR de 3.60%.
- Obligación N° 240756 fue determinada usando una TIR de 4.92%
- Obligación N° 237528 fue determinada usando una TIR de 1.93%

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

- Obligación N° 240757 fue determinada usando una TIR de 1.38%
- Obligación N° 237752 fue determinada usando una TIR de 5.55%
- Obligación N° 237410 fue determinada usando una TIR de 6.46%
- Obligación N° 237386 fue determinada usando una TIR de 2.97%
- Obligación N° 180 - 138876 fue determinada usando una TIR de 7.60%
- Obligación N° 180 - 131442 fue determinada usando una TIR de 5.74%
- Obligación N° 180 - 131443 fue determinada usando una TIR de 5.47%
- Obligación N° 180 - 140327 fue determinada usando una TIR de 6.79%
- Obligación N° 269909 fue determinada usando una TIR de 12.55%
- Obligación N° 136742 fue determinada usando una TIR de 5.79%

#### 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	2022		2021	
	Derechos Fiduciarios	Cuentas por cobrar	Derechos Fiduciarios	Cuentas por cobrar
Saldo inicial	\$ 149,427.3	4,544.2	107,375.1	25,798.6
Adquisiciones (*)	33,109.6	315,093.0	67,126.5	95,660.9
Disminución (**)	(37,663.9)	(222,736.9)	(29,886.2)	(116,915.3)
Valorizaciones	24,928.2	0,0	4,811.9	0,0
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 169,801.2</b>	<b>96,900.3</b>	<b>149,427.3</b>	<b>4,544.2</b>

#### Derechos Fiduciarios

(\*) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde 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. La variación del periodo obedece a la adquisición el Derecho Fiduciario PA GALAXY II realizada en el mes de septiembre de 2022. Para mayor información ver nota 5 .

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

#### Cuentas por Cobrar

Corresponden a los incrementos y disminuciones de las operaciones del fondo, tales como la administración de la cartera de arrendamientos, legalización de impuestos.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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</u> <u>Inmuebles</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Saldo inicial	\$ 719,735.0	687,400.9
Adquisiciones (*)	108,742.6	898.0
Transferencia de nivel (**)	4,871.8	0,0
Venta (***)	(33,190.6)	0,0
Valorizaciones	60,573.4	31,436.1
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 860,732.2</b>	<b>719,735.0</b>

(\*) La conciliación detallada de los saldos de apertura y saldos de cierre de las propiedades de inversión se encuentran reveladas en la nota 10 - 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 Cra 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 8, 9 y 10 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	Técnica de valoración	Variables observables significativas	Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable
Inversión en Fondos de Inversión Colectiva administrados por Sociedades Fiduciarias	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.	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Indicadores de Rentabilidad del Fics.</li> <li>• Comportamiento histórico del valor de la unidad del Fics.</li> </ul>	El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> <li>- Aumenta o disminuye los aportes, retiros, redenciones y anulaciones dentro de la operación del Fics.</li> <li>- 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.</li> </ul>

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

Tipo	Técnica de valoración	Variables observables significativas	Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable
Instrumentos Representativos de Deuda	Se clasifican como inversiones negociables, ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades a corto plazo.	La inversión en CDT se valora de acuerdo a las disposiciones de la SuperFinanciera	Su valoración se realiza de forma exponencial a partir de la Tasa Interna de Retorno "TIR" y los cambios son reconocidos en resultados.
Derechos Fiduciarios	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 al reglamento del Fondo. Se utilizó la metodología de Precio de Inversión Reciente.	Porcentaje de participación del Fondo de Capital Privado sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio Fideicomisos Central Point, Kala Kelita, PAFIC Calle 9211, Fideicomiso PA Fuente de pago Fondo de Capital Privado Igneous y al derecho fiduciario PA GALAXY II.	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.
Cuentas por Cobrar - Arrendamientos e impuestos.	Valor de la transacción acordada con la contraparte.	Aumento del canon de arrendamiento.	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.
- Cuentas por Cobrar Anticipo Derecho Fiduciario Central Point etapa 2 y 3.	Valor de la transacción acordada con la contraparte.	Condiciones acordadas entre las partes en las partes en los contratos de venta y cesión de derechos fiduciarios.	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.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

Tipo	Técnica de valoración	Variables observables significativas	Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable
Propiedades de Inversión	<p>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.</p>	<p>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.</p>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>El crecimiento esperado del valor de mercado de la cuota de arrendamiento fuera mayor (menor).</p>
	<p>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 a la conversión a unidades de valor real (UVR) y actualizando con las variaciones del señalado índice.</p>	<p>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.</p>	<p>El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 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.</li> </ul> <p>El crecimiento esperado del valor de mercado de la cuota de arrendamiento fuera mayor (menor).</p>
Obligaciones Financieras	<p>El modelo de valoración considera el valor presente de los pagos esperados descontados, utilizando una tasa de descuento ajustada, según el riesgo.</p>	<p>Ver revelación nota 11.</p>	<p>El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:</p> <p>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.</p>

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

**NOTA 7 - EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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:

<u>Entidad</u>	<u>Calidad Crediticia</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 7,616.0	3,143.0
Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.	AAA	11,038.8	10,652.8
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AAA	15,130.3	7,605.0
		<b>\$ 33,785.1</b>	<b>21,400.8</b>

La variación en las cuentas bancarias al 31 de diciembre de 2022 respecto al saldo a diciembre de 2021, obedece a las operaciones ordinarias del Fondo como son, el pago de las cuotas para el desarrollo del P.A. Central Point Etapas 2 y 3, pago del impuesto predial y al pago de las obligaciones financieras. El incremento obedece al recaudo por concepto de arrendamientos de los inmuebles que tenía el Compartimento en el año 2021 y los adquiridos durante lo corrido del año 2022, adicional al retanqueo con el banco Itaú Corpbanca Colombia S.A.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, se presentaban las siguientes partidas conciliatorias inferiores a 30 días:

**A 31 de diciembre de 2022**

<u>Descripción</u>	<u>Inferior a 30 días</u>	
	<u>Cantidad</u>	<u>Valor</u>
Notas crédito pendientes en libros	6	\$ 18.1
Notas débito pendientes en libros	9	1.3
Notas débito pendientes en extracto	14	67.4

**A 31 de diciembre de 2021**

<u>Descripción</u>	<u>Inferior a 30 días</u>	
	<u>Cantidad</u>	<u>Valor</u>
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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen restricciones sobre el efectivo.

**NOTA 8 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN**

A 31 de diciembre de 2022 y 2021 los activos financieros de inversión están representadas en:

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

Participación en Certificado de Deposito a Termino Fijo:

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: 14.223% T.V  
Tasa de compra: 15% E.A  
Periodicidad de Pago: Trimestral

Al 31 de diciembre de 2021, presenta saldo de \$9,919.9 y corresponde a:

Nemotécnico: CDTBCBS0V  
Emisor: Bancolombia  
Cantidad Nominal: 9,778,000,000.00 Pesos Colombianos  
Fecha de Expedición: Enero 17 de 2019  
Fecha de Vencimiento: Enero 17 de 2022  
Tasa Facial: 6.34% T.V  
Tasa de compra: 3.15% E.A  
Periodicidad de Pago: Trimestral

Participación en Fondo de Inversión Colectiva:

<u>FIC'S</u>	<u>Sociedad</u> <u>Administradora</u>	<u>Calidad</u> <u>Crediticia</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Fonval - Credicorp Capital Colombia	AAA	\$ 10,947.9	101.6
Fondo de Inversión Colectiva FONVAL			<u>\$ 10,947.9</u>	<u>101.6</u>

La variación entre los periodos se presenta por la redención del certificado de depósito a término fijo cuyos recursos fueron depositados en el Fic Fonval el 17 enero de 2022, teniendo en cuenta la rentabilidad ofrecida por este vehículo de inversión.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

## Derechos Fiduciarios:

<u>Inversión en Derechos Fiduciarios</u>	<u>Porcentaje Participación</u>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Fideicomiso Central Point (1)	25%	\$ 111,055.6	92,623.0
Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (2)	100%	20,018.6	19,659.2
Fideicomiso PA FIC 9211 (3)	20%	34,086.7	30,355.8
PA GALAXY II (4)	29.6%	3,029.6	0,0
PA FTP FCP Igneuos Compartimento I (5)	100%	1,610.7	6,789.3
		<b>\$ 169,801.2</b>	<b>149,427.3</b>

(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%. La variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de \$18,430,8 y una reversión de comisión fiduciaria por parte de la Sociedad administradora del fideicomiso por valor de \$1,8.

(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. La variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de \$359,4.

(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 \$30,355,8, presentando una valorización para el cuarto trimestre de 2022 por valor de \$6,092,2, adicionalmente se presentó un retiro por pago de comisión, por valor de (\$2,361,3).

(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 a confirmación del otrosí No. 1 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor de constitución fue de \$3.021,9, presentando una valorización para el cuarto trimestre de 2022 por valor de \$7,7.

(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 \$6,789.3, presentando una valorización por valor de \$38,1, adicionalmente se registró los abonos de canon de arrendamientos por \$30,085,9 y retiros por el pago de las obligaciones financieras por (\$35,302,6).

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

### 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, Kala Kelita y Patrimonio Autónomo GALAXY II fue realizada con información al corte del 30 de noviembre de 2022 procedente de los Patrimonios Autónomos donde el Fondo tiene participación y registrada en la situación financiera del fondo al 31 de diciembre de 2022. Igualmente, el derecho fiduciario Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous fue actualizado con información al 30 de noviembre de 2022 mas el movimiento de las operaciones del mes de diciembre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen restricciones sobre los activos financieros de inversión.

### NOTA 9 - CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por cobrar están representadas en:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Canón de Arrendamiento(1)	\$ 2,124.0	1,606.0
Anticipos de Contratos(2)	521.6	1,575.0
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (3)	243.0	226.5
Capitalizadora Bolivar (4)	0.0	1,000.0
Bancolombia (5)	0.0	136.7
Diversas (6)	94,011.7	0,0
	<u>\$ 96,900.3</u>	<u>4,544.2</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde al canon de arrendamiento pendiente de pago por parte de los arrendatarios que se relacionan a continuación:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Tercero	Valor	Valor
Multienlace S.A.S	\$ 0.3	0.0
Credicorp Capital Colombia S.A	5.8	
Gunvor Colombia S.A.S.	1.9	0.0
Medtronic Colombia S.A.	0.0	38.0
Instituto de Planificación y promoción ENERGET	0.4	0.0
Corvesalud S.A.S.	261.0	107.7
Dentons Cardenas & Cardenas Abogados S.A.S (*)	125.2	56.9
Hocol S.A.	6.9	0.0
Almacenes Exito S.A.	3.4	161.6
Bancolombia S.A.	0.5	0.0
Pretex S.A.	153.1	0.0
Metro Operacion Inmobiliaria S.A.S.	0.6	4.4
Inversiones Jm- Santa Teresita S.A.S.	303.9	277.4
Azteca Comunicaciones Colombia S.A.S.	619.7	0.0
Kaloni Colombia S.A.S.	198.1	78.5
Medical Care Colombia S.A.S.	442.7	248.3
Ac Nielsen De Colombia Ltda. (*)	0.0	7.6
Deloitte Asesores Y Consultores Ltda.	0.0	127.9
Tcs Solution Center Sucursal Colombia (*)	0.0	0.2
Seguros Comerciales Bolivar S.A.	0.0	45.8
Inversiones Tinkko S.A.S.	0.0	437.7
Jeronimo Martins Colombia S.A.S.	0.5	0.2
Oficina De Representacion De Cibc y Cibc	0.0	12.9
Mision Baquero S.A.S.	0.0	0.9
<b>Total</b>	<u>\$ 2,124.0</u>	<u>1,606.0</u>

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

(\*) Los arrendatarios presentan un acuerdo de pago sobre el contrato de arrendamiento según lo informado por el Gestor Profesional, los cuales no tienen un impacto significativo sobre los ingresos del Fondo.

(2) 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 departamento.

Al 31 de diciembre de 2021, corresponde al anticipo realizado para la compra de la oficina 1601 la cual esta ubicada en el edificio avenida chile en la ciudad de Bogotá.

(3) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde al impuesto a las ventas retenido producto de la operación de los arrendamientos del Fondo.

(4) La variación corresponde a la cédula de capitalización No.19074276-7 la cual consta de cien (100) títulos por valor de un millón de pesos cada uno por doce meses, en el transcurso del año 2022 se realizaron los 2 últimos pagos cada uno por \$100 millones, por lo que al 31 de diciembre de 2022 el Fondo no posee cedulas de capitalización.

Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a la cédula de capitalización No.9032099-4 la cual consta de cien (100) títulos por valor de un millón de pesos cada uno por doce meses, en el transcurso del año 2021 se han realizado 10 pagos cada uno por \$100 millones.

(5) Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a un mayor valor cobrado por Bancolombia por concepto de impuesto predial sobre los inmuebles adquiridos mediante un Leasing con esta misma entidad, estos recursos fueron devueltos al Fondo en el primer trimestre del año 2022.

(6) 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 realizará en el mes de abril de 2023.

#### **NOTA 10 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 operaciones Leasing y recursos propios del Fondo de Capital Privado Igneous los cuales se encuentran ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. y en otras ciudades del país. Durante el periodo del año 2022, 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.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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 Citiban 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 Citiban 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 Aztrazeneca Colombia
13	Edificio Av Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1401 Deloitte
14	Edificio Scotiabab 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 Citiban Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410 Nikken
20	Edificio Citiban Carrera 9a N° 99 - 02 Oficna 102 Davivienda
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603 AC Nielsen
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 Telecom Cucuta
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideportivo -Telefonica Santamarta
25	Calle 74 No. 45 - 71 batelsa Estadio - Telefonica Barranquilla
28	Cra 106 15 A - 25 Bodega 134 A Y 134 B
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	Fusagasuga
41	Exito Popayan
42	Exito Cúcuta
43	Exito Barranquilla

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

<b>No. Inmueble</b>	<b>Inmueble</b>
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 Cucuta
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 Exito 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

(Continúa)

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

A continuación se evidencia la conciliación de saldos de apertura y saldos de cierre de los inmuebles al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

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	11,192.5
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	7,019.8
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	5,610.8
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	3,308.8
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	5,651.3
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	10,459.5
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	7,723.6
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
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	4,776.9
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

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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
59	5,888.1	0,0	451.4	739.2	1,190.7	0,0	7,078.7
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	5,684.7
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	2,675.7
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	11,593.7
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	6,119.4
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
\$	<b>756,228.3</b>	<b>108,742.6</b>	<b>(38,249.7)</b>	<b>99,406.8</b>	<b>61,157.1</b>	<b>(33,190.6)</b>	<b>892,937.4</b>

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adquisición	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	Saldo al 31 de diciembre de 2021
1	\$ 17,313.3	0,0	(580.5)	851.8	271.3	17,584.6
2	22,838.2	0,0	1,030.7	1,128.2	2,158.9	24,997.1
3	41,570.7	0,0	240.8	2,042.4	2,283.2	43,853.9
4	5,276.6	0,0	(113.1)	256.0	142.9	5,419.5
5	10,381.0	0,0	(223.6)	503.7	280.1	10,661.1
6	5,448.5	0,0	(182.7)	268.0	85.3	5,533.8
7	5,478.8	0,0	2.4	268.9	271.3	5,750.1
8	13,011.7	0,0	735.7	643.1	1,378.8	14,390.5
9	9,713.2	0,0	(226.5)	476.4	249.9	9,963.1
10	10,848.9	0,0	(369.2)	533.7	164.5	11,013.4
11	11,920.5	0,0	677.3	589.2	1,266.5	13,187.0
12	6,380.3	0,0	(128.6)	312.3	183.7	6,564.0
13	14,488.0	0,0	(291.9)	709.1	417.2	14,905.2
14	3,794.7	0,0	(154.7)	186.6	31.9	3,826.6
15	14,501.1	0,0	(591.0)	713.1	122.1	14,623.2
16	9,010.8	0,0	(366.8)	443.1	76.3	9,087.1
17*	6,342.1	0,0	(184.0)	310.1	126.1	6,468.2
18	7,595.7	0,0	(152.4)	368.7	216.3	7,812.0
19	2,790.4	0,0	(93.4)	137.3	43.9	2,834.3
20	1,554.9	0,0	(52.1)	76.5	24.4	1,579.3

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2020	Adquisición	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	Saldo al 31 de diciembre de 2021
21	1,761.8	0,0	(59.0)	86.7	27.7	1,789.5
22	3,830.8	0,0	(128.3)	188.5	60.2	3,891.0
23	5,128.3	0,0	(140.3)	250.9	110.6	5,238.9
24	3,783.0	0,0	(104.2)	185.1	80.9	3,863.9
25	9,250.1	0,0	(254.8)	452.5	197.7	9,447.8
26	8,351.0	0,0	(232.2)	408.5	176.3	8,527.3
27	2,653.2	0,0	(71.8)	129.8	58.0	2,711.2
28	27,163.8	0,0	4,086.6	1,338.8	5,425.4	32,589.2
29	3,194.7	0,0	(130.1)	157.1	27.0	3,221.7
30	2,069.0	0,0	(84.2)	101.8	17.6	2,086.6
31	1,420.9	0,0	(57.8)	69.9	12.1	1,433.0
32	2,593.9	0,0	(105.6)	127.6	22.0	2,615.9
33	13,353.1	0,0	(1,591.5)	653.9	(937.6)	12,415.5
34	146,786.2	0,0	1,037.1	7,212.1	8,249.2	155,035.4
35	10,376.2	0,0	587.2	512.9	1,100.1	11,476.3
36*	9,301.6	0,0	(425.9)	456.2	30.3	9,331.9
37*	15,795.4	0,0	(748.7)	774.7	26.0	15,821.4
38	5,295.0	0,0	35.4	261.0	296.4	5,591.4
39	1,992.4	0,0	12.3	98.2	110.5	2,102.9
40	17,002.6	0,0	128.2	835.4	963.6	17,966.2
41	7,997.8	0,0	62.1	393.0	455.1	8,452.9
42	9,787.5	0,0	74.2	480.9	555.1	10,342.6
43	16,788.4	0,0	127.2	824.9	952.1	17,740.5
44	8,993.2	0,0	(300.6)	442.4	141.8	9,135.0
45	7,466.3	0,0	(249.6)	367.3	117.7	7,584.0
46	3,254.2	0,0	22.2	160.4	182.6	3,436.8
47	8,802.0	0,0	498.6	435.1	933.7	9,735.7
48	2,708.4	0,0	(101.7)	132.1	30.4	2,738.8
49	16,889.8	0,0	(686.1)	827.0	140.9	17,030.7
50	2,910.7	0,0	(97.3)	143.2	45.9	2,956.6
51	964.2	0,0	(32.2)	47.4	15.2	979.4
52	964.2	0,0	(32.2)	47.4	15.2	979.4
53	4,617.8	0,0	(154.4)	227.2	72.8	4,690.6
54	6,603.6	0,0	(220.8)	324.9	104.1	6,707.7
55	4,600.6	0,0	(153.8)	226.3	72.5	4,673.1
56	27,817.1	0,0	(1,093.6)	1,356.7	263.1	28,080.2
57	15,520.8	0,0	(566.6)	757.4	190.8	15,711.6
58	14,233.2	0,0	(525.6)	694.5	168.9	14,402.1
59	5,723.3	0,0	(115.3)	280.1	164.8	5,888.1
60	4,942.9	0,0	(182.7)	241.2	58.5	5,001.4
61	13,693.8	0,0	(347.6)	669.7	322.1	14,015.9
62	6,866.4	0,0	(138.4)	336.1	197.7	7,064.1
63	8,566.4	0,0	(172.7)	419.3	246.6	8,813.0
64	1,677.2	0,0	(43.9)	81.2	37.3	1,714.5
65	2,136.9	0,0	4.1	105.0	109.1	2,246.0
66	2,950.9	0,0	(6.1)	144.6	138.5	3,089.4
67	0,0	898.0	(4.3)	41.7	37.4	935.4
68	0,0	1,600.0	475.2	20.4	495.6	2,095.6
69	0,0	1,377.3	1391.6	7.3	1398.9	2,776.2
	<b>\$ 718,840.0</b>	<b>3,875.3</b>	<b>(1,841.4)</b>	<b>35,354.5</b>	<b>33,513.1</b>	<b>756,228.3</b>

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

(\*) 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 11 - OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

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.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

Entidad Financiera	Obligación	Arriendo mensual	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Periodo del Pago	Periodo de Gracia
Itau	129705	\$ 51.2	IBRM+4.1 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	130486	\$ 14.4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	130487	\$ 14.4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	130412	\$ 33.4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	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
Itau	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
Itau	131188	\$ 19.1	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	131549	\$ 13.6	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	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
Itau	122022	\$ 88.8	DTF+3%	180 meses	Mes	0
Itau	115651	\$ 48.8	DTF+3,5%	117 meses	Mes	0
Itau	114412	\$ 106.0	IBRM + 3.0%	218 meses	Mes	0
Itau	118079	\$ 52.9	IBRM + 3.0%	209 meses	Mes	0
Itau	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
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
Itau	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

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

Entidad Financiera	Obligación	Arriendo mensual	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Periodo del Pago	Periodo de Gracia
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
Itau	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
Itau	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
Itau	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
Itau	122650	\$ 43.0	DTF+3.23 puntos	93 meses	Mes	0
Itau	107206	\$ 47.3	DTF+5.38 puntos	33 meses	Mes	0

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

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

- Endeudamiento Financiero/Ebitda: 2021  $\leq 6,3x$ , 2022  $\leq 6,0x$ , 2023  $\leq 5,5x$ , y 2024 en adelante  $\leq 5,0x$ . 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  $(FCL+CI) / SD \geq 1.3x$ . 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.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

A continuación se detallan 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. e Itaú 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 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen incumplimientos en las garantías covenants de las obligaciones financieras.

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

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

No. De Inmueble	Obligación financiera	Intereses Causados 2022	Intereses Causados 2017-2021	Interes 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
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
<b>Total</b>		<b>\$ 26,290.4</b>	<b>41,533.0</b>	<b>66,371.4</b>	<b>67,836.1</b>	<b>343,689.1</b>	<b>277,305.0</b>

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2021, 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 2021	Intereses Causados 2017 - 2020	Intereses Pagados	Capital Leasing Pagado	Capital Leasing	Saldo Leasing
3	206560	412.9	2,197.9	2,603.9	3,032.0	10,344.6	7,319.5
17	129705	250.8	1,068.8	1,220.8	961.6	5,000.2	4,137.4
18	106980	0	84.4	84.4	728.5	728.5	0.0
20	130486	70.0	265.6	307.2	243.0	1,424.9	1,210.4
21	130487	70.4	266.1	308.0	243.6	1,428.6	1,213.5
22	130412	163.2	616.9	714.0	564.8	3,311.4	2,812.8
23	131092	223.9	797.4	931.6	797.4	4,743.8	4,036.1
24	213771	143.2	568.6	709.4	879.6	3,550.0	2,672.9
25	213775	372.8	1,481.7	1,847.9	2,014.7	9,000.0	6,991.9
26	213769	334.1	1,332.4	1,660.7	1,893.6	8,150.0	6,262.3
27	131093	110.4	363.5	421.8	367.3	2,316.2	2,001.1
28	213786	337.0	1,599.4	1,931.2	3,477.5	8,987.3	5,515.0
30	131188	108.4	340.9	403.5	296.2	1,900.0	1,649.6
31	131549	68.2	216.9	257.6	210.6	1,350.0	1,167.0
33	222710	612.5	1,367.1	1,968.9	2,144.8	13,500.0	11,365.9
32	132931	123.4	263.7	328.8	331.4	2,510.0	2,237.0
34	220564	543.6	1,259.1	1,793.9	1,768.6	11,156.8	9,397.0
35	122022	396.2	735.7	936.9	1,088.8	8,785.0	7,891.2
36	115651	102.2	221.7	278.7	876.8	2,479.8	1,648.3
37	114412	310.2	463.4	682.1	1,886.2	11,415.4	9,623.2
38	118079	151.4	214.6	322.2	989.5	5,735.0	4,789.3
39	112019	32.7	74.5	94.5	402.1	835.7	446.3
40	223948	808.4	1,608.0	2,403.3	1,567.9	15,517.3	13,962.5
41	224211	395.1	768.1	1,156.8	692.7	7,476.2	6,789.9
42	224217	465.8	927.0	1,385.2	902.7	8,940.1	8,045.0
43	224218	810.2	1,536.2	2,333.3	1,481.9	15,418.2	13,949.4
44	227666	196.5	391.9	585.6	413.4	3,481.8	3,071.3
45	227665	198.5	397.1	592.6	434.0	3,537.8	3,106.8
46	227835	111.1	216.1	325.5	256.8	2,019.4	1,764.3
47	227845	253.0	491.2	740.4	473.0	4,406.8	3,937.6
48	232369	146.8	196.5	341.0	167.3	2,650.0	2,485.0
49	133616	482.3	760.1	1,001.8	1,045.0	10,250.0	9,445.6
50	234385	33.9	62.5	95.8	70.9	710.4	640.1
51	234386	33.9	62.5	95.8	70.9	710.4	640.1
52	234387	148.2	273.8	419.4	310.5	3,109.7	2,801.9
53	234377	160.8	279.0	437.1	356.1	3,260.1	2,906.7
54	234379	99.5	172.6	270.4	220.4	2,017.2	1,798.5
55	234388	208.7	385.5	590.5	437.2	4,378.8	3,945.3
56	237528	263.4	330.2	589.0	778.3	5,763.6	4,989.9
57	240457	1,358.1	1,756.2	3,091.9	2,099.2	25,879.5	23,802.7
58	240752	179.9	667.8	845.2	1,681.0	4,257.4	2,578.9
59	240756	217.2	326.4	540.2	1,112.8	4,722.3	3,612.9
60	240757	207.5	237.3	441.3	594.8	4,390.5	3,799.2
61	237752	416.8	451.9	861.7	1,168.9	8,614.4	7,452.5
62	237410	128.7	142.7	269.3	322.3	2,540.5	2,220.3
63	237386	248.4	299.7	543.9	505.3	4,930.7	4,429.6
64	180-138876	81.5	46.2	124.5	98.0	1,339.2	1,244.4
65	180-131442	112.6	0.0	112.3	94.5	2,137.0	2,042.8
66	180-131443	155.5	0.0	155.1	130.6	2,951.0	2,820.8
67	180-140327	50.0	0.0	45.9	30.5	898.0	871.6
68	269909	25.3	0.0	23.9	12.4	1,600.0	1,589.0
69	136742	11.0	0.0	6.3	7.8	1,377.3	1,374.2
<b>Total</b>		<b>12,946.4</b>	<b>28,586.8</b>	<b>40,233.0</b>	<b>42,735.7</b>	<b>277,938.8</b>	<b>236,506.6</b>

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen restricciones sobre las obligaciones financieras las cuales son clasificadas como no corrientes.

**NOTA 12 - CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas por pagar correspondían a lo siguiente:

	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Comisiones Gestor Profesional	\$ 6,537.3	4,784.0
Comisión Fiduciaria	38.7	39.9
Impuestos (1)	1,770.1	1,976.4
Retenciones (2)	87.7	10.3
Proveedores (3)	292.1	57.0
Otras (4)	344.5	0.0
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>\$ 9,070.4</b>	<b>6,867.6</b>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde al pasivo de IVA generado por concepto de arrendamientos menos el IVA deducible por los servicios gravados pagados por la operaciones del Fondo.

(2) La variación obedece al incremento en la causación de los proveedores con los que el Fondo genera sus operaciones.

(3) A continuación se relacionan los proveedores

<b>Tercero</b>	<u>31 de diciembre de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Patrimonios Autonomos Fiduciaria Bancolombia S.A. \$	2.7	2.4
Comfriaire Ltda	4.8	16.7
Colliers International Colombia S.A.	146.1	0.0
Kpmg S.A.S.	4.4	4.1
Bautista Zuluaga Daniel Francisco	102.4	0.0
Seguros Generales Suramericana S.A	2.8	0.0
Guillen & Guillen Abogados S.A.S	28.9	0.0
Uribe Henao Abogados S.A.S.	0,0	6.1
Jones Lang Lasalle Ltda	0,0	13.8
Queo S.A.S	0,0	2.1
Inmobiliaria Espacios & Desarrollos Urbanos S.A.S.	0,0	11.8
	<b>\$ 292.1</b>	<b>57.0</b>

(4) Corresponde al saldo por pagar en la compra de la oficina 1804-1805 Torre Samsung.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

**NOTA 13 - OTROS PASIVOS**

Al 31 de diciembre de 2022, los otros pasivos por valor de \$485,5 corresponden a ingresos recibidos por anticipado por concepto de cánones de arrendamiento de los terceros, Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, Arquitectura y Concreto S.A.S., Corporación Financiera Internacional, Hocol S.A., Platzi S.A., Guillermo Huertas Asociados, y Everise Colombia S.A.S por valor de \$85,1, \$25,0 \$86,5, \$1,1, \$28.9, \$4,2 y \$44.9 respectivamente y a retenciones en garantía practicadas por valor total de \$209,8.

Al 31 de diciembre de 2021, los otros pasivos por valor de \$197,3 corresponden a los ingresos recibidos por anticipado por concepto de cánones de arrendamiento del arrendatario Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento y Corporación Financiera Internacional, Platzi S.A.S. por valor de \$81,3, \$82,6 y \$26,4 respectivamente y a la retención en garantía practicadas por valor de \$7,0

**NOTA 14 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS**

De acuerdo con el reglamento del Fondo de Capital Privado Igneous, el Fondo está diseñado para clientes inversionistas y potenciales inversionistas, según los define el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo sustituyan, pudiéndose limitar a una u otra categoría en la Adenda 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 la misma. 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.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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.

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 del mismo.

El valor del activo se determinará de acuerdo con las normas de valoración del mismo, 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 del mismo.
- 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.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

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

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,

vi. Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos; vii. Uso mixto: locales, oficina, hoteles.

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;

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

(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 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Periodo	Valor de la Unidad en Pesos (A)	Número de Unidades (B)	Valor Cierre Fondo © = (A * B)
31 de diciembre de 2022	\$ 41,202.30	22,382,028.150	\$ 922,191.0
31 de diciembre de 2021	32,930.03	21,197,993.043	698,050.6

#### **NOTA 15 - INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los ingresos de actividades ordinarias corresponden a:

Concepto	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Rendimientos Intereses cuentas de ahorro (1)	\$ 1,691.2	443.1
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto	0.0	28.0
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (2)	25,629.4	4,805.4
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	66,055.0	61,382.7
Valoración de inmuebles, neto (3)	61,157.0	33,513.1
Utilidad en venta de inversiones, neta	67,968.9	0.0
Diversos (4)	1,896.6	1,216.0
	<b>\$ 224,398.1</b>	<b>101,388.3</b>

(1) La variación en los rendimientos financieros respecto a diciembre de 2021 obedece al aumento en el promedio de los recursos en la cuentas bancarias generado principalmente por el incremento en el recaudo de los cánones de arrendamiento de las nuevas propiedades adquiridas por el fondo.

(2) La variación con respecto al 2021, corresponde a la valoración de la inversión en derechos fiduciarios registradas al 31 de diciembre de 2022 y a los rendimientos obtenidos en el Fondo de inversión colectiva Fonval por valor de \$701,3 de acuerdo con lo revelado en la nota 8 - Activos financieros de inversión.

(3) A continuación se detalla la valorización de inmuebles:

Concepto	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Ingreso por Avalúo Comercial (a)	\$ (38,249.8)	(1,841.4)
Ingreso Unidad de Valor Real (b)	99,406.8	35,354.5
	<b>\$ 61,157.0</b>	<b>33,513.1</b>

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

(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.

(4) A continuación se detallan los otros ingresos Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Tercero	Concepto	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Edificio Citybank - Propiedad Horizontal	Administración Edificio	\$ 0.1	0.0
Patrimonios Autonomos Fiduciaria Bancolombia S.A.	Reintegro	0.7	11.2
Capitalizadora Bolivar (1)	Premio seco intereses	16.0	3.3
MAC Logistica Zona Franca S.A.S.	Reintegro	0.0	4.4
Almacenes Exito S.A.	Adecuacion	371.5	0.0
Seguros Generales Suramericana S.A.	Reintegro	3.0	0.0
Tcs Solution Center Sucursal Colombia	Adecuacion	439.7	439.7
Queo S.A.S	Nota credito	1.7	0.0
Promoambiental Distrito S.A.S E.S.P	Reintegro	117.1	0.0
Kaloni Colombia S.A.S.	Intereses de Mora	9.3	0.0
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	Devolución	0.0	103.4
M&B Zona Franca S.A.S.	Reintegro	0.0	0.5
Banco De Occidente S.A.	Reintegro	0.0	0.3
Instituto Nacional De Vias	Administración Edificio	274.0	253.1
Alimentos Polar Colombia S.A.S.	Administración Edificio	71.4	100.5
Abbott Laboratories De Colombia S..A	Administración Edificio	202.6	190.3
Almacenes Maximo S.A.	Administración Edificio	86.4	79.8
Instituto De Planificacion Y Promocion De Soluciones E	Administración Edificio	0.5	0.4
Cadena Comercial Oxxo Colombia S.A.S.	Administración Edificio	2.8	2.3
Guillermo Huertas & Asociados S.A.S.	Administración Edificio	0.9	0.0
Medical Care Colombia S.A.S.	Administración Edificio	12.8	17.1
Inversiones Tinkko S.A.S.	Adecuación	0.0	8.5
Varta S.A.	Indemnizaciones	0.0	1.2
Astrazeneca Colombia S.A. (2)	Indemnizacion	220.9	0.0
Ac Nielsen De Colombia Ltda	Indemnizacion	65.2	0.0
		<b>\$ 1,896.6</b>	<b>1,216.0</b>

(1) Corresponde a ingresos adicionales generados por el título de capitalización, teniendo en cuenta que el mismo tenía vencimiento el mes de febrero y su consignación en las cuentas del Fondo fue realizado en el mes de abril.

(2) Corresponde a la Indemnización por terminación anticipada de contrato de arrendamiento de la oficina 1901 del Edificio Avenida Chile Torre A.

#### **NOTA 16 - GASTOS DE OPERACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el siguiente es un detalle de los gastos de operaciones:

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

Concepto	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Intereses de crédito y obligaciones financieras (1)	\$ 26,290.4	12,946.4
Comisión servicios bancarios	104.8	105.0
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto	129.0	0,0
Comisión sociedad administradora	445.1	453.1
Comisión gestor profesional	3,479.1	2,180.5
Honorarios (2)	627.0	182.2
Impuestos (3)	6,005.3	5,351.7
Seguros	353.3	106.3
Mantenimiento y reparaciones	3,795.3	196.6
Diversos (4)	4,048.9	3,137.3
	<b>\$ 45,278.2</b>	<b>24,659.1</b>

(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 brindado por las entidades financieras de las mismas.

(2) A continuación se detallan los gastos por honorarios a 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Tercero	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Kpmg S.A.S.	\$ 47.6	45.5
Sambony Castro Miguel	22.0	0.0
Echeverri de Gomez Carmenza	27.0	0.0
Fonnegra Pinto Laura Maria	57.2	0.0
Leal Villarreal Felipe	57.7	52.0
Avaluos Nacionales S.A. Avaales	2.5	0.0
Colliers International Colombia S.A.	173.1	0.0
Tinsa Colombia Ltda.	6.4	0.0
Situando Ltda.	20.0	0.0
Guillen & Guillen Abogados S.A.S.	63.1	0.0
Promotora Inmobiliaria Alejandro Schmedling S.A.S.	53.5	0.0
Builtcity S.A.S.	4.5	0.0
Hcb Construcciones S.A.S.	9.0	0.0
Fernando García Herreros Abogados S.A.S.	1.0	0.0
Uribe Henao Abogados S.A.S.	24.5	5.7
Smr Abogados S.A.S.	1.9	2.5
Urbano Legal S.A.S.	1.2	4.2
Solucion Urbana Asesoría Legal Consultoría S.A.S.	11.8	0.0
Rena Besora S.A.S.	3.5	7.7
Adriana Duque Merino S.A.S.	39.5	0.0
Jones Lang Lasalle Ltda.	0.0	12.8
Ama Arquitectura S.A.S.	0.0	0.1
Avaluos Panamericana S A S	0.0	1.2
Chm Inversion y Desarrollo S.A.S.	0.0	39.6
Inmobiliaria Espacios & Desarrollos Urbanos S.A.S.	0.0	10.9
	<b>\$ 627.0</b>	<b>182.2</b>

(3) Al 31 de diciembre de 2022 obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de \$5,637.8. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$367,5.

Al 31 de diciembre de 2021, corresponde a la causación de los impuestos prediales, por valor de \$5,066.5 y a las operaciones gravadas con GMF por valor de \$285.2.

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros

(4) A continuación se detalla los gastos diversos Al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

<u>Tercero</u>	<u>Concepto</u>	31 de diciembre de 2022	31 de diciembre de 2021
Programa De Naciones Unidas Para El Desarrollo Pnud	Aplicación Nota Credito	\$ 0.0	19.6
Oficina De Representacion de Cibc y Cibc Wmi	Aplicación Nota Credito	10.9	0.0
Inversiones Tinkko S.A.S.	Aplicación Nota Credito	161.9	0.0
Fiduciaria De Occidente S.A.	Custodia titulos	79.1	64.9
Deposito Centralizado de Valores de Colombia	Custodia titulos	34.7	28.7
Edificio Citybank - PH (1)	Administracion edificio	124.7	299.5
Edificio Carrera Séptima - PH (2)	Administracion edificio	109.0	215.8
Teleport Bussines Park	Administracion edificio	0.0	40.8
Centro Comercial Andino	Administracion edificio	74.0	70.0
Copropiedad Zona Franca De Bogotá - PH	Administracion edificio	225.4	192.0
Edificio Avenida Chile - PH	Administracion edificio	494.7	517.7
Edificio Torre Samsung - PH	Administracion edificio	68.5	16.7
Edificio Torre Proksol	Administracion edificio	18.7	0.0
Edificio Obc, - PH	Administracion edificio	4.7	0.0
Centro Empresarial Central Point - PH (3)	Administracion edificio	533.2	424.3
Parque Industrial San Diego - PH	Administracion edificio	6.4	0.0
Bolsa De Valores De Colombia - Bvc	Contribucion	82.7	78.4
Superintendencia Financiera De Colombia	Contribucion	48.7	42.4
Banco De Occidente S.A.	Seguros	0.0	4.5
Itau Corpbanca Colombia S.A.	Seguros	0.0	44.5
Bancolombia S.A.	Seguros	0.0	164.9
Metalvisual S.A.S.	Publicidad	0.4	2.0
Vdrone Films S.A.S.	Publicidad	10.9	0.0
Sociedad Generadora de Servicios Sogess S.A.S.	Vigilancia	91.3	76.7
Nexus Consulting Group S.A.S.	Vigilancia	1.4	0.0
Centro Empresarial Central Point PH	Vigilancia	0.8	0.0
Vigilancia y Seguridad Ltda.	Vigilancia	105.2	93.8
Prosecur Vigilancia Y Seguridad Privada	Vigilancia	4.6	2.3
Centro Comercial Andino	Servicios Públicos	3.3	0.9
Distribuidora Comercializadora de Energia Electrica	Servicios Públicos	0.8	2.0
Copropiedad Zona Franca De Bogota - PH	Servicios Públicos	8.0	1.7
Edificio Avenida Chile - PH	Servicios Públicos	7.6	8.2
Edificio 100 Street - PH	Servicios Públicos	0.4	0.0
Enel Colombia S.A. E.S.P	Servicios Públicos	11.5	0.0
Enertotal S.A E.S.P	Servicios Públicos	32.0	37.8
Edificio Torre Samsung - PH	Servicios Públicos	3.7	0.2
Centro Empresarial Central Point - PH	Servicios Públicos	22.5	1.9
Centro Comercial Andino	Servicios Públicos	0.9	0.0
Codensa S.A E.S.P	Servicios Públicos	15.1	28.8
Enel Colombia S.A. E.S.P	Servicios Públicos	4.6	0.0
Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogotá	Servicios Públicos	10.5	16.3
Edificio Torre Samsung - PH	Servicios Públicos	0.2	0.0
Promoambiental Distrito S.A.S. E.S.P	Servicios Públicos	1.0	5.3
Varta S.A.	Servicios	0.0	2.5
Solinoff Corporation S.A.S.	Arrendamiento	187.3	175.7
Zona Franca de Bogota S.A.	Arrendamiento	0.8	0.6
Grupo Industrial S.A.S.	Arrendamiento	22.2	0.0
Promotora del Naranco S.A.S.	Arrendamiento	35.2	0.0
Direccion Distrital De Tesoreria	Inspeccion	0.0	0.1
Sodimac Colombia S.A.	Papeleria	0.2	0.0
Siigo S.A.S.	Papeleria	0.3	0.4
Kushki Colombia S.A.S.	Notariales	0.4	0.0
Bautista Zuluaga Daniel Francisco	Notariales	186.3	3.0
Ortodoncia Rafael Martínez S.A.S.	Notariales	0.2	0.0
Superintendencia de Notariado Y Registro	Notariales	357.4	15.6
Departamento de Cundinamarca	Notariales	378.3	16.6
		<b>\$ 4,048.9</b>	<b>3,137.3</b>

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

Nota a los Estados Financieros

(1) La variación corresponde al pago de administración de los inmuebles del fondo en la propiedad horizontal, así como el pago por uso común de la propiedad horizontal, el cobro del mismo se ve disminuido teniendo en cuenta que fueron arrendados unos inmuebles que se encontraban vacantes (Oficina 706 y 501), para el año anterior se pagaban las oficinas 706, 410, 501, 601 y 64.

(2) La variación corresponde al pago de administración de los inmuebles del fondo en la propiedad horizontal, así como el pago por uso común de la propiedad horizontal, el cobro del mismo se ve disminuido teniendo en cuenta que fue arrendado uno de los inmuebles que se encontraba vacante (Oficina 1801)

(3) La variación corresponde al pago de administración de los inmuebles del fondo en la propiedad horizontal, el mismo tuvo incremento anual.

**NOTA 17 - INCREMENTO EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el incremento en los activos netos de los inversionistas del Fondo de Capital Privado Igneous corresponde a los rendimientos abonados a los inversionistas.

**NOTA 18 - CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Igneous.

**NOTA 19 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2022 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal, no se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo de Capital Privado Igneous que requiera ajuste o revelaciones sobre los estados financieros al corte mencionado.

**NOTA 20 - APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS**

El 3 de enero de 2023, la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. autorizó los estados financieros del Fondo de Capital Privado Igneous a corte 31 de diciembre de 2022.