

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS

ADMINISTRADO POR

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Al 31 de marzo 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 la Información Financiera Intermedia Condensada

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 Fiduocidente (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 la Información Financiera Intermedia Condensada

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.

(Continúa)

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

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

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

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 PRESENTACION DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES SIGNIFICATIVAS

2.1 Marco Técnico Normativo

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

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).

Los estados financieros condensados del periodo intermedio no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales a 31 de diciembre de 2021. De acuerdo con la NIC 34 de información financiera intermedia, las políticas contables utilizadas para los periodos intermedios son las mismas que las aplicadas en la elaboración de los estados financieros anuales.

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

(Continúa)

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

2.2 Juicios y estimaciones contables en la aplicación de las políticas contables

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

Los juicios significativos hechos por la Gerencia a las políticas contables y las fuentes claves de las estimaciones, fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros anuales del periodo terminado al 31 de diciembre de 2021.

NOTA 3 - 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.

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.

(Continúa)

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

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

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

	31 de marzo de 2022			
	Valor Razonable			
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros				
Derechos Fiduciarios	\$ 159,320.4	0.0	159,320.4	159,320.4
Fondo de Inversión Colectiva	10,080.8	10,080.8	0.0	10,080.8
Cuentas por Cobrar	3,520.6	0.0	3,520.6	3,520.6
Propiedad de Inversión Inmuebles	834,173.4	37,147.1	797,026.3	834,173.4
Total activos financieros	\$ 1,007,095.2	47,227.9	959,867.3	1,007,095.2
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras (1)	274,954.3	274,374.3	0.0	274,374.3
Total pasivos financieros	\$ 274,954.3	274,374.3	0.0	274,374.3
	31 de diciembre de 2021			
	Valor Razonable			
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros				
Derechos Fiduciarios	\$ 149,427.3	0.0	149,427.3	149,427.3
Certificado de Depósito a Término	9,919.9	9,919.9	0.0	9,919.9
Fondo de Inversión Colectiva	101.6	101.6	0.0	101.6
Cuentas por Cobrar	4,544.2	0.0	4,544.2	4,544.2
Propiedad de Inversión - Inmuebles	756,228.3	36,493.3	719,735.0	756,228.3
Total activos financieros	\$ 920,221.3	46,514.8	873,706.5	920,221.3
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras (1)	\$ 236,506.6	236,012.1	0.0	236,012.1
Total pasivos financieros	\$ 236,506.6	236,012.1	0.0	236,012.1

(Continúa)

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

(1) Las metodologías de valor razonable para el 31 de marzo de 2022, 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%.
- 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%.

(Continúa)

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

- Obligación N° 118079 fue determinada usando una TIR de 4.97%.
- Obligación N° 112019 fue determinada usando una TIR de 3.40%.
- 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%
- Obligación N° 240757 fue determinada usando una TIR de 1.38%
- Obligación N° 237752 fue determinada usando una TIR de 5.55%

(Continúa)

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

- 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%
- 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 12.92%
- Obligación N° 137356 fue determinada usando una TIR de 6.03%

(1) 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%.

(Continúa)

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

- 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%.
- 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%.

(Continúa)

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

- 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%
- 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%

(Continúa)

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

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:

<u>Descripción</u>	31 de marzo de 2022		31 de diciembre de 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 (*)	6,311.8	25,755.8	67,126.5	95,660.9
Disminución (**)	(6,269.1)	(26,779.4)	(29,886.2)	(116,915.3)
Valorizaciones	9,850.4	0,0	4,811.9	0,0
Saldo final	\$ 159,320.4	3,520.6	149,427.3	4,544.2

Derechos Fiduciarios

(*) El aumento en el valor de los derechos fiduciarios obedece al aporte realizado para el desarrollo del proyecto 2 y 3 del Fideicomiso Central Point y a los abonos por cobro de canones de arrendamientos del Fideicomiso fuente de pago.

(**) 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

(*) La variación de las cuentas por cobrar del 31 de marzo de 2022 respecto al 31 de diciembre de 2021, corresponden a los incrementos y disminuciones de las operaciones del fondo, tales como la administración de la cartera de arrendamientos, legalización de impuestos, regularización de cesión del contrato de derechos fiduciarios futuros y la legalización de los anticipos realizados al Patrimonio Autónomo Central Point administrado por la fiduciaria Bancolombia según contrato de cesión mencionado en la nota 9.

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>	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 719,735.0	687,400.9
Adquisiciones (*)	36,150.0	898.0
Transferencia de nivel (**)	2,095.6	0,0
Valorizaciones	39,045.7	31,436.1
Saldo final	\$ 797,026.3	719,735.0

(Continúa)

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

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

(**) Corresponde a la transferencia entre niveles de jerarquía de la propiedad de inversión 68, 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).

Técnica de valoración y variables observables significativas

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 del 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"> • Indicadores de Rentabilidad del Fics. • Comportamiento histórico del valor de la unidad del Fics. 	El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si: <ul style="list-style-type: none"> - Aumenta o disminuye los aportes, retiros, redenciones y anulaciones dentro de la operación del Fics. - Aumenta o disminuye el monto total de los recursos aportados de los inversionistas más o menos los rendimientos procedentes del modelo de inversión, menos los pasivos del Fics.
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 Fideicomiso Central Point, Kala Kelita, PAFIC Calle 9211 y Fideicomiso PA Fuente de pago Fondo de Capital Privado Igneous.	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: <ul style="list-style-type: none"> - 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.

(Continúa)

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

Tipo	Técnica de valoración	Variables observables significativas	Interrelación entre las variables observables clave y la medición del valor razonable
- 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.
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.</p> <p>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>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.</p> <p>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>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.</p> <p>Depende de factores propios del inmueble como su ubicación, lo que representa un potencial de oportunidad considerable.</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"> - 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. <p>El crecimiento esperado del valor de mercado de la cuota de arrendamiento fuera mayor (menor).</p>

(Continúa)

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

NOTA 4 - EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 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>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Banco de Occidente S.A.	AAA	\$ 1,556.9	3,143.0
Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A.	AAA	10,712.7	10,652.8
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AAA	20,135.9	7,605.0
		<u>\$ 32,405.5</u>	<u>21,400.8</u>

La variación en las cuentas bancarias al 31 de marzo 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.

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

A 31 de marzo de 2022

<u>Descripción</u>	<u>Inferior a 30 días</u>	
	<u>Cantidad</u>	<u>Valor</u>
Notas crédito pendientes en libros	4	\$ 672.2
Notas débito pendientes en libros	5	8.6

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

(Continúa)

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

NOTA 5 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

Participación en Certificado de Deposito a Termino Fijo:

Al 31 de marzo de 2022, no se presenta saldo.

A 31 de diciembre de 2021 corresponde a :

Nemotécnico: CDTBCBS0V

Emisor: Bancolombia

Cantidad Nominal: 9,778,000,000.00

Fecha de Expedición: Enero 17 de 2019

Fecha de Vencimiento: Enero 17 de 2022

Tasa Facial: 6.34% T.V

Tir de compra: 3.15% E.A

Periodicidad de Pago: Trimestral

Participación en Fondo de Inversión Colectiva:

<u>FIC'S</u>	<u>Sociedad Administradora</u>	<u>Calidad Crediticia</u>	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Fondo de Inversión Colectiva FONVAL	Fonval - Credicorp Capital Colombia	AAA	\$ 10,080.8	101.6
			<u>\$ 10,080.8</u>	<u>101.6</u>

La variación entre los periodos se presenta por la redención del certificado de deposito a termino fijo cuyos recursos fueron depositados en el Fic Fonval teniendo en cuenta la rentabilidad ofrecida por este vehículo de inversión.

Derechos Fiduciarios:

<u>Inversión en Derechos Fiduciarios</u>	<u>Porcentaje Participación</u>	<u>31 de marzo de 2022</u>	<u>31 de diciembre de 2021</u>
Fideicomiso Central Point (1)	25%	\$ 101,176.5	92,623.0
Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (2)	100%	19,659.2	19,659.2
Fideicomiso PA FIC 9211 (3)	20%	31,639.1	30,355.8
PA FTP FCP Igneous Compartimento I (4)	100%	6,845.6	6,789.3
		<u>\$ 159,320.4</u>	<u>149,427.3</u>

(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 \$8,552,6 y una reversión de comisión fiduciaria por parte de la Sociedad administradora del fideicomiso por valor de \$0.9.

(Continúa)

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

(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.

(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 primer trimestre de 2022 por valor de \$1,287,0, adicionalmente se presentó un retiro por pago de comisión, por valor de (\$3,7).

(4) 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 \$10,8, adicionalmente se registró los abonos de canon de arrendamientos por \$6,310.9 y retiros por el pago de las obligaciones financieras por (\$6,265.4).

Metodología de valoración para los derechos fiduciarios

La metodología de valoración para el derecho fiduciario Proyecto Central Point, fue certificada durante el año 2021. Para el derecho fiduciario Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous fue actualizada mediante avalúo comercial. Y para el derecho fiduciario P.A. FIC 9211 se ha ido actualizado en el transcurso del año 2022.

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

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR

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

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Canón de Arrendamiento(1)	\$ 2,121.5	1,606.0
Anticipos de Contratos(2)	92.1	1,575.0
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (3)	106.8	226.5
Capitalizadora Bolívar (4)	1,200.2	1,000.0
Bancolombia (5)	0,0	136.7
	<u>\$ 3,520.6</u>	<u>4,544.2</u>

(Continúa)

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

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

Tercero	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
	Valor	Valor
Vanti S.A. E.S.P.	\$ 665.5	0.0
Medtronic Colombia S.A.	11.4	38.0
Verizon Colombia S A	0.0	0.0
Corvesalud Sas	181.2	107.7
Ac Nielsen De Colombia Ltda	7.6	7.6
Deloitte Asesores Y Consultores Ltda. (*)	127.9	127.9
Instituto De Planificacion Y Promocion De Soluciones Ene	4.0	0.0
Tcs Solution Center Sucursal Colombia	0.2	0.2
Seguros Comerciales Bolivar Sa	0.0	45.8
Metro Operacion Inmobiliaria S.A.S.	2.7	4.4
Inversiones Jm- Santa Teresita S.A.S. (*)	313.1	277.4
Dentons Cardenas & Cardenas Abogados S.A.S (*)	56.9	56.9
Azteca Comunicaciones Colombia S.A.S (*)	263.9	0.0
Inversiones Tinkko S.A.S.	0.0	437.7
Almacenes Exito S.A	67.8	161.6
Jeronimo Martins Colombia S.A.S	0.9	0.2
Oficina De Representacion De Cibc Y Cibc Wmi	0.0	12.9
Kaloni Colombia S A S	78.5	78.5
Mision Baquero S.A.S.	0.0	0.9
Medical Care Colombia S.A.S (*)	339.9	248.3
Total	\$ 2,121.5	1,606.0

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

(4) Al 31 de marzo de 2022, 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 han realizado 2 pagos cada uno por \$100 millones.

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 tras curso 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.

(Continúa)

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

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las propiedades de inversión están representadas en bienes inmuebles ubicados en la ciudad de Bogotá D.C., 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 encuentra ubicados en la ciudad e Bogotá D.C. y en otras ciudades del país.

No. Inmueble	Inmueble
1	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 1403 - 1402 - 1401
2	Edificio Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 1701 - 1801
3	Edificio Calimas Calle 71a N° 5 - 35 Gas Natural
4	Casa CII 90 Calle 90 N° 16 -431 Operadora de Clínicas y Hospitales
5	Carrera 17 No. 89 – 40, Ed GranMar Cr17 89 - 40 Of 401 - 301 - 201 - 102 - 101Varta
6	Carrera 9A # 99 - 02, Oficina 706 Edificio Citiban Cr 9a 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
15	Edificio Torre Samsung Cr 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 - 46 Andes Motors
19	Edificio Citiban Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410 Nikken
20	Edificio Citiban Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 102 Davivienda y Garajes
21	Edificio Citiban Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 108 BBVA y Garajes
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603 AC Nielsen
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 (CTL) Telecom Cúcuta
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideporttivo -Telefonica Santa marta
25	Calle 74 No. 45 - 71 batelsa Estadio - Telefonica Barranquilla
26	Cra 69 No 25 B 44 Oficina 201, local 101, Depositos 1, 2 y 3 Telefonica
27	Lote Calle 18 No. 10 – 34 Interior Telefonica Central Girardot
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 Av Carrera 9 113 - 52 oficina 1803
31	Edificio Torres Unidas Av Carrera 9 113 - 52 oficina 1103
32	Edificio Torre Samsung Oficina 1104 y 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
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

(Continúa)

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

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 Exitto 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

A continuación se evidencia la conciliación de saldos de apertura y saldos de cierre de los inmuebles al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 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	Saldo al 31 de marzo de 2022
1	\$ 17,584.6	0,0	0,0	619.0	619.0	18,203.6
2	24,997.1	0,0	0,0	879.9	879.9	25,877.0
3	43,853.9	0,0	0,0	1,543.6	1,543.6	45,397.5
4	5,419.5	0,0	0,0	190.8	190.8	5,610.3
5	10,661.1	0,0	0,0	375.3	375.3	11,036.4
6	5,533.8	0,0	0,0	194.8	194.8	5,728.6
7	5,750.1	0,0	565.9	199.9	765.8	6,515.9
8	14,390.5	0,0	0,0	506.5	506.5	14,897.0
9	9,963.1	0,0	0,0	350.7	350.7	10,313.8
10	11,013.4	0,0	0,0	387.7	387.7	11,401.1
11	13,187.0	0,0	0,0	464.2	464.2	13,651.2
12	6,564.0	0,0	0,0	231.1	231.1	6,795.1
13	14,905.2	0,0	0,0	524.7	524.7	15,429.9
14	3,826.6	0,0	0,0	134.7	134.7	3,961.3
15	14,623.2	0,0	0,0	514.7	514.7	15,137.9
16	9,087.1	0,0	0,0	319.9	319.9	9,407.0
17*	6,468.2	0,0	0,0	227.7	227.7	6,695.9
18	7,812.0	0,0	0,0	275.0	275.0	8,087.0
19	2,834.3	0,0	0,0	99.8	99.8	2,934.1
20	1,579.3	0,0	0,0	55.6	55.6	1,634.9
21	1,789.5	0,0	0,0	63.0	63.0	1,852.5
22	3,891.0	0,0	0,0	137.0	137.0	4,028.0
23	5,238.9	0,0	0,0	184.4	184.4	5,423.3
24	3,863.9	0,0	0,0	136.0	136.0	3,999.9
25	9,447.8	0,0	0,0	332.6	332.6	9,780.4
26	8,527.3	0,0	0,0	300.2	300.2	8,827.5
27	2,711.2	0,0	0,0	95.4	95.4	2,806.6
28	32,589.2	0,0	0,0	1,147.1	1,147.1	33,736.3
29	3,221.7	0,0	0,0	113.4	113.4	3,335.1
30	2,086.6	0,0	0,0	73.4	73.4	2,160.0
31	1,433.0	0,0	0,0	50.4	50.4	1,483.4
32	2,615.9	0,0	0,0	92.1	92.1	2,708.0
33	12,415.5	0,0	0,0	437.0	437.0	12,852.5
34	155,035.4	0,0	0,0	5,457.2	5,457.2	160,492.6
35	11,476.3	0,0	0,0	404.0	404.0	11,880.3
36*	9,331.9	0,0	0,0	328.5	328.5	9,660.4
37*	15,821.4	0,0	0,0	556.9	556.9	16,378.3
38	5,591.4	0,0	0,0	196.8	196.8	5,788.2
39	2,102.9	0,0	0,0	74.0	74.0	2,176.9
40	17,966.2	0,0	0,0	632.4	632.4	18,598.6
41	8,452.9	0,0	0,0	297.5	297.5	8,750.4
42	10,342.6	0,0	0,0	364.1	364.1	10,706.7
43	17,740.5	0,0	0,0	624.5	624.5	18,365.0
44	9,135.0	0,0	0,0	321.5	321.5	9,456.5
45	7,584.0	0,0	0,0	267.0	267.0	7,851.0
46	3,436.8	0,0	0,0	121.0	121.0	3,557.8
47	9,735.7	0,0	0,0	342.7	342.7	10,078.4
Pasan	\$ 603,638.5	0,0	565.9	21,245.4	21,811.2	625,449.7

(Continúa)

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

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adquisición	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Re-Expresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	Saldo al 31 de marzo de 2022
Vienen	\$ 603,638.5	0,0	565.9	21,245.4	21,811.2	625,449.7
48	2,738.8	0,0	0,0	96.4	96.4	2,835.2
49	17,030.7	0,0	0,0	599.5	599.5	17,630.2
50	2,956.6	0,0	0,0	104.0	104.0	3,060.6
51	979.4	0,0	0,0	34.5	34.5	1,013.9
52	979.4	0,0	0,0	34.5	34.5	1,013.9
53	4,690.6	0,0	0,0	165.1	165.1	4,855.7
54	6,707.7	0,0	0,0	236.1	236.1	6,943.8
55	4,673.1	0,0	0,0	164.5	164.5	4,837.6
56	28,080.2	0,0	0,0	988.4	988.4	29,068.6
57	15,711.6	0,0	0,0	553.0	553.1	16,264.7
58	14,402.1	0,0	0,0	506.9	506.9	14,909.0
59	5,888.1	0,0	0,0	207.3	207.3	6,095.4
60	5,001.4	0,0	0,0	176.0	176.0	5,177.4
61	14,015.9	0,0	0,0	493.3	493.3	14,509.2
62	7,064.1	0,0	0,0	248.7	248.7	7,312.8
63	8,813.0	0,0	0,0	310.2	310.2	9,123.2
64	1,714.5	0,0	0,0	60.2	60.2	1,774.7
65	2,246.0	0,0	156.5	78.0	234.5	2,480.5
66	3,089.4	0,0	2,037.2	109.1	2,146.3	5,235.7
67	935.4	0,0	(61.1)	32.4	(28.7)	906.7
68	2,095.6	0,0	0,0	73.8	73.8	2,169.4
69*	2,776.2	0,0	0,0	97.7	97.7	2,873.9
70	0,0	820.6	683.6	34.4	718.0	1,538.6
71	0,0	3,150.0	61.7	82.8	144.4	3,294.4
72	0,0	33,000.0	9,826.7	971.6	10,798.3	43,798.3
	\$ 756,228.3	36,970.6	13,270.4	27,704.1	40,974.5	834,173.4

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
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
Pasan	\$ 471,277.0	0,0	1,301.6	23,150.5	24,452.1	495,729.1

(Continúa)

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

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2019	Adquisición	Valorización por Avaluó Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	Saldo al 31 de diciembre de 2020
Vienen	\$ 471,277.0	0,0	1,301.6	23,150.5	24,452.1	495,729.1
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	(4.3)	41.7	37.4	935.4
68	0,0	1600	475.2	20.4	495.6	2095.6
69	0,0	1377.3	1391.6	7.3	1398.9	2776.2
	\$ 718,840.0	3,875.3	(1,841.5)	35,354.5	33,513.0	756,228.3

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

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

NOTA 8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 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.

(Continúa)

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

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

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

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

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

Entidad Financiera	Obligación	Arriendo mensual	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Periodo del Pago	Periodo de Gracia
Itaú	129705	\$ 51.2	IBRM+4.1 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	130486	\$ 14.4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	130487	\$ 14.4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	130412	\$ 33.4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	131092	\$ 47.2	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	234385	\$ 6.9	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	234386	\$ 3.7	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	234387	\$ 29.5	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Itaú	131093	\$ 23.4	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	234377	\$ 30.6	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	234379	\$ 20.1	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Itaú	131188	\$ 19.1	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	131549	\$ 13.6	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes	0
Itaú	132931	\$ 26.1	IBRM+3,596 puntos	132 meses	Mes	0
Bancolombia	234388	\$ 41.7	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	237752	\$ 106.7	IBR+3.10 puntos	94 meses	Mes	0
Itaú	122022	\$ 88.8	DTF+3%	180 meses	Mes	0
Itaú	115651	\$ 48.8	DTF+3,5%	117 meses	Mes	0
Itaú	114412	\$ 106.0	IBRM + 3.0%	218 meses	Mes	0
Itaú	118079	\$ 52.9	IBRM + 3.0%	209 meses	Mes	0
Itaú	112019	\$ 21.2	DTF+4%	120 meses	Mes	0
Bancolombia	237386	\$ 37.5	IBR+3.10 puntos	76 meses	Mes	0
Bancolombia	240756	\$ 44.2	IBR+3.10 puntos	50 meses	Mes	0
Bancolombia	223948	\$ 168.3	IBR+3.10 puntos	122 meses	Mes	0
Bancolombia	224217	\$ 97.6	IBR+3.10 puntos	122 meses	Mes	0
Bancolombia	220564	\$ 114.6	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	240457	\$ 267.0	IBR+3.10 puntos	113 meses	Mes	0
Bancolombia	222710	\$ 136.2	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	224211	\$ 72.6	IBR+3.10 puntos	123 meses	Mes	0
Bancolombia	213775	\$ 84.8	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Itaú	133616	\$ 92.7	IBR + 3.32%	144 meses	Mes	0
Bancolombia	213786	\$ 68.2	IBR+3.10 puntos	144 meses	Mes	0

(Continúa)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS

ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

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	\$	IBR+3.10 puntos 77.6	120 meses	Mes	0
Bancolombia	227665	\$	33.1 IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	232369	\$	28.4 IBR+3.10 puntos	126 meses	Mes	0
Bancolombia	224218	\$	164.7 IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	227835	\$	25.5 IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	227845	\$	43.4 IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	213771	\$	32.3 IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	237410	\$	23.4 IBR+3.10 puntos	92 meses	Mes	0
Bancolombia	206560	\$	95.5 IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	240752	\$	45.4 IBR+3.10 puntos	26 meses	Mes	0
Occidente	180-138876	\$	12.8 IBR + 4.5%	120 meses	Mes	0
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
Davienda	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

A continuación de detalla 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.

A continuación de detalla los covenants para las obligaciones financieras contraídas con el banco Itau:

- Pasivo Financiero / Valor Contable Activo Fijo $< 45\%$

- Área Vacante / (Área Total – Lotes – Área en Construcción) $\leq 13\%$

- Las compras de los bienes inmuebles a financiar deben contar con el visto bueno del comité N3 (Comité Itau)

(Continúa)

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

- 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 2021, 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.

Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021 no existen incumplimientos en las garantías covenants de las obligaciones financieras.

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

No. De Inmueble	Obligación financiera	Intereses Causados 2022	Intereses Causados 2017-2021	Interes Pagado	Capital Leasing Pagado	Capital Leasing	Saldo Leasing
3	206560	119.1	2,610.8	2,723.2	3,198.9	10,344.6	7,152.4
17	129705	76.9	1,319.6	1,300.6	1,037.3	5,000.2	4,058.8
18	106980	0.0	84.4	84.4	728.5	728.5	0.0
20	130486	21.7	335.6	330.0	264.1	1,424.9	1,188.3
21	130487	21.8	336.5	330.8	264.7	1,428.6	1,191.3
22	130412	50.5	780.1	766.9	613.7	3,311.4	2,761.4
23	131092	70.2	1,021.3	1,004.3	867.6	4,743.8	3,963.4
24	213771	43.5	711.9	753.0	933.0	3,550.0	2,619.4
25	213775	113.9	1,854.5	1,962.0	2,154.7	9,000.0	6,851.8
26	213769	102.0	1,666.5	1,762.8	2,018.9	8,150.0	6,136.8
27	131093	33.7	473.9	456.9	401.5	2,316.2	1,965.5
28	213786	89.8	1,936.4	2,021.1	3,592.0	8,987.3	5,400.4
30	131188	29.2	449.3	434.0	324.2	1,900.0	1,620.3
31	131549	20.7	285.2	279.7	230.1	1,350.0	1,146.1
33	222710	185.2	1,979.5	2,154.3	2,371.4	13,500.0	11,139.1
32	132931	38.4	387.2	368.8	371.0	2,510.0	2,195.8
34	220564	153.1	1,802.7	1,947.2	1,955.6	11,156.8	9,209.9
35	122022	118.7	1,131.9	1,061.3	1,236.5	8,785.0	7,737.8
36	115651	26.2	323.9	311.5	998.5	2,479.8	1,519.9
Pasan		1,554.9	20,738.0	21,416.0	27,136.1	118,653.1	92,394.0

(Continúa)

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

No. De Inmueble	Obligación financiera	Intereses Causados 2020	Intereses Causados 2017-2019	Interes Pagado	Capital Leasing Pagado	Capital Leasing	Saldo Leasing
Vienen		1,554.9	20,738.0	21,416.0	27,136.1	118,653.1	92,394.0
40	223948	227.5	2,416.4	2,631.0	1,847.5	15,517.3	13,682.7
41	224211	110.7	1,163.2	1,267.6	819.3	7,476.2	6,663.2
42	224217	131.1	1,392.7	1,516.4	1,063.8	8,940.1	7,883.7
43	224218	227.5	2,346.4	2,561.0	1,733.4	15,418.2	13,697.6
44	227666	50.1	588.4	635.7	467.1	3,481.8	3,017.6
45	227665	50.7	595.5	643.4	482.6	3,537.8	3,058.1
46	227835	28.7	327.1	354.2	295.7	2,019.4	1,725.3
47	227845	64.2	744.1	804.7	538.7	4,406.8	3,871.7
48	232369	40.5	343.3	381.5	213.1	2,650.0	2,439.2
49	133616	113.7	1,242.3	1,121.2	1,208.5	10,250.0	9,276.4
50	234385	10.4	96.4	106.3	80.7	710.4	630.3
51	234386	10.4	96.4	106.3	80.7	710.4	630.3
52	234387	45.7	422.0	465.1	353.4	3,109.7	2,758.9
53	234377	47.4	439.8	484.5	400.6	3,260.1	2,862.2
54	234379	29.4	272.1	299.8	247.9	2,017.2	1,771.0
55	234388	64.4	594.2	655.0	497.7	4,378.8	3,884.8
56	237528	81.2	593.7	670.3	899.0	5,763.6	4,869.2
57	240457	388.2	3,114.3	3,480.5	2,509.6	25,879.5	23,391.8
58	240752	41.7	847.7	887.1	1,775.5	4,257.4	2,484.3
59	240756	58.9	543.6	599.1	1,186.6	4,722.3	3,539.1
60	240757	61.9	444.8	503.2	669.8	4,390.5	3,724.2
61	237752	121.1	868.7	983.0	1,367.4	8,614.4	7,253.9
62	237410	36.2	271.4	305.6	356.3	2,540.5	2,186.3
63	237386	72.5	548.1	616.5	545.2	4,930.7	4,389.6
64	180-138876	26.1	127.8	150.6	113.7	1,339.2	1,228.8
65	180-131442	38.3	112.6	150.6	116.9	2,137.0	2,020.4
66	180-131443	52.9	155.5	208.0	161.4	2,951.0	2,790.0
67	180-140327	17.0	50.0	63.0	38.9	898.0	863.1
68	269909	25.1	25.3	49.1	31.1	1,600.0	1,570.4
69	136742	21.4	11.0	27.8	30.3	1,377.3	1,351.6
70	1015830	16.6	0.0	15.2	9.8	820.6	812.2
71	283971	4.6	0.0	0.0	0.0	3,150.0	3,154.6
72	284360	0.0	0.0	0.0	0.0	32,500.0	32,500.0
18	137356	0.0	0.0	0.0	0.0	6,578.0	6,578.0
Total		\$ 3,871.2	41,533.0	44,159.2	47,278.3	320,987.7	\$ 274,954.3

En cuanto a la obligación 222710 pasó de etapa de anticipo a definitiva en el mes de julio ya que se cumplió lo estipulado en las cláusulas quinta y sexta del contrato de compraventa firmada el 8 de abril de 2019 para la adquisición de la oficina 1001 de la Torre B del Edificio Carrera Séptima PH.

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	Interes Pagado	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	0.0	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
Pasan		1,334.4	5,865.7	6,879.3	7,450.5	30,532.0	23,402.6

(Continúa)

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

No. De Inmueble	Obligación financiera	Intereses Causados 2021	Intereses Causados 2017-2020	Interes Pagado	Capital Leasing Pagado	Capital Leasing	Saldo Leasing
Vienen		1,334.4	5,865.7	6,879.3	7,450.5	30,532.0	23,402.6
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
32	132931	123.4	263.7	328.8	331.4	2,510.0	2,237.0
33	222710	612.5	1367.1	1,968.9	2,144.8	13,500.0	11,365.9
34	220564	543.6	1259.1	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	679.5	1,886.4	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	81.8	46.2	124.5	98.0	1,339.2	1,244.5
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	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
Total		\$ 12,946.4	28,586.8	40,233.0	42,735.7	277,938.8	236,506.6

(Continúa)

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

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

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR

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

	31 de marzo de 2022	31 de diciembre de 2021
Comisiones Gestor Profesional	\$ 5,218.4	4,784.0
Comisión Fiduciaria	36.4	39.9
Impuestos (1)	970.5	1,976.4
Retenciones	10.4	10.3
Proveedores (2)	4,260.9	57.0
Total cuentas por pagar	\$ 10,496.6	6,867.6

(1) Al 31 de marzo de 2022 y 31 de diciembre de 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) Al 31 de marzo de 2022, corresponden a servicios prestados a favor del Fondo por los terceros, Patrimonio Autónomo Fiduciaria Bancolombia, Comfriaire Ltda., Fumigaciones Éxito Ltda., Kpmg S.A.S., Previsora Seguros, Los Nominativos 7-24 Ltda, Elevar Ascensores S.A.S., Sociedad Generadora de Servicios y Suministros Sogess S.A.S, Promotora Inmobiliaria Alejandro Schmedling S.A.S., Rena Besora S.A.S., por valor de \$1,7, \$4,8 \$1,2, \$4,1, \$7,0, \$8,8, \$0,5, \$7,0, \$27,7, \$27,7, y \$3,7, respectivamente. El incremento corresponde a la causación de los impuestos prediales de las propiedades Complejo Porto Azul local 219, Oficina 608 Torre Samsung y Oficina 901 de la Torre B del edificio Av Chile las cuales fueron adquiridas en el primer trimestre de 2022.

Al 31 de diciembre de 2021, corresponden a servicios prestados a favor del Fondo por los terceros, Patrimonio Autónomo Fiduciaria Bancolombia, Comfriaire Ltda., Jones Lang Lasalle Ltda., KPMG S.A.S, Uribe Henao Abogados S.A.S., Inmobiliaria Espacios & Desarrollos Urbanos S.A.S., Queo S.A.S, por valor de \$2,4, \$16,7 \$13,8, \$4,1, \$6,1, \$11,8 y \$2,1, respectivamente.

NOTA 10 - OTROS PASIVOS

Al 31 de marzo de 2022, los otros pasivos por valor de \$1,118,4 corresponden a los ingresos recibidos por anticipado por concepto de cánones de arrendamiento del arrendatario Vanti S.A E.S.P, Arquitectura y Concreto S.A.S., Corporación Financiera Internacional, Instituto de Planificación y Promoción de Soluciones Energet, Platzi S.A.S, por valor de \$279,6, \$26,7, \$629,0, \$1,9 y \$26,4 respectivamente y a la retención en garantía realizado a los terceros, Procter Gamble, Colombia Telecomunicaciones S.A., Laboratorio Lorena Vejarano S.A.S. y Greenyellow Energía de Colombia S.A.S., por valor de \$150,6, \$0,3, y \$3,9.

(Continúa)

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

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 realizado a los terceros, Procter Gamble Colombia Ltda., Colombia Telecomunicaciones S.A., Varta S.A. y Laboratorio Lorena Vejarano S.A.S y Martins Colombia S.A.S por valor de \$1,1, \$0,3, \$1,8, y \$3,9.

NOTA 11 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

De acuerdo con el reglamento del Fondo de Capital Privado Igneous, el Fondo está diseñado para clientes inversionistas 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.

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.

(Continúa)

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

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.

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.

(Continúa)

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

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 la Información Financiera Intermedia Condensada

(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 marzo de 2022 y 31 de diciembre de 2021:

Periodo	Valor de la Unidad en Pesos (A)	Número de Unidades (B)	Valor Cierre Fondo © = (A * B)
31 de marzo de 2022	\$ 35,518.99	21,197,993.040	\$ 752,931.4
31 de diciembre de 2021	32,930.03	21,197,993.043	698,050.6

NOTA 12 - INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021, los ingresos de actividades ordinarias corresponden a:

Concepto	Por el trimestre terminado el:	
	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
Rendimientos Intereses cuentas de ahorro (1)	\$ 141.2	104.8
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto	13.3	0,0
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (2)	9,896.5	0,0
Arrendamientos	15,471.5	15,114.6
Valoración de inmuebles, neto (3)	40,974.5	7,552.9
Diversos (4)	284.4	307.6
	\$ 66,781.4	23,079.9

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

(2) La variación respecto al primer trimestre de 2021, corresponde a la valoración de la inversión en derechos fiduciarios del inmueble P.A. Central Point, del Fideicomiso P.A. FIC 9212 registradas registradas en el mes de marzo de 2022, del Fideicomiso de Garantía, Administración Pagos Fondo Igneous y a los rendimientos obtenidos en el Fondo de inversión colectiva Fonval por valor de \$46,0 de acuerdo a lo revelado en la nota 5 - Activos financieros de inversión

(Continúa)

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

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

		31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
Ingreso por Avalúo Comercial, neto (a)	\$	13,270.4	(4.0)
Ingreso Unidad de Valor Real (b)		27,704.1	7,556.9
	\$	<u>40,974.5</u>	<u>7,552.9</u>

(a) Los ingresos recibidos por concepto de avalúo comercial corresponde a la actualización del valor razonable del inmuebles. Su determinación se realizó con un avalúo comercial con la metodología de Comparación de Mercado y Capitalización por Renta, por el perito independiente Felipe Leal Villareal inscrito en la Lonja de Propiedad Raíz, Inmobiliaria Panamericana CIA y Colliers International.

(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 marzo de 2022 y 2021:

		Por el trimestre terminado el:	
Tercero	Concepto	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
Instituto Nacional de Vías (1)	Reintegro	63.3	63.3
Edificio Citybank -PH (1)	Reintegro	0.1	0.0
Abbott Laboratories de Colombia S.A. (1)	Reintegro	50.7	47.6
Almacenes Máximo S.A. (1)	Reintegro	20.6	21.2
Cadena Comercial Oxxo Colombia S.A.S. (1)	Reintegro	0.6	0.6
MAC Logística Zona Franca S.A.S. (1)	Reintegro	0.0	3.5
Seguros Generales Suramericana S.A.	Reintegro	2.9	0.0
Alimentos Polar Colombia S.A.S. (1)	Reintegro	26.8	25.1
Medical Care Colombia S.A.S. (1)	Reintegro	6.1	0.0
Instituto de Planificación y Promoción de Soluciones Energet (1)	Reintegro	0.1	0.2
Queo S.A.S. (2)	N.Credito	1.7	0.0
TCS Solution Center Sucursal Colombia	Adecuación	109.9	109.9
Inversiones Tinkko S.A.S.	Adecuación	0.0	8.5
Bancolombia S.A. (1)	Reintegro	0.0	22.6
Banco De Occidente S.A.	Reintegro	0.0	0.3
Promoambiental Distrito S.A. S Esp	Reintegro	0.9	0.0
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	Seguro	0.0	0.3
Capitalizadora Bolívar	Premio seco	0.0	3.3
PA Fiduciaria Bancolombia S.A.	Reintegro	0.7	0.0
		<u>\$ 284.4</u>	<u>307.6</u>

(1) Corresponden al reintegro del pago de facturas de administración de los contratos de arrendamiento. Para el tercero Fiduciaria Bancolombia S.A. corresponde a la devolución del gasto de comisión de administración del año 2021 de la factura de venta No. 56763, junto al reintegro de cobro de seguros en las obligaciones contraídas con Bancolombia S.A.

(2) Corresponde a la anulación de la facturación de la instalación de los inmuebles del mes de diciembre de 2021.

(Continúa)

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

NOTA 13 - GASTOS DE OPERACIÓN

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2022 y 2021, el siguiente es un detalle de los gastos de operaciones:

Concepto	Por el trimestre terminado el:	
	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
Gastos de intereses (1)	\$ 3,871.2	3,446.0
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (2)	0,0	414.7
Comisión servicios bancarios	23.0	13.3
Comisión sociedad administradora	114.3	108.6
Comisión gestor profesional	600.0	545.1
Honorarios (3)	251.9	12.2
Impuestos (4)	5,251.1	3,884.4
Seguros	82.4	0,0
Mantenimiento y reparaciones	38.7	21.2
Diversos (5)	1,667.9	755.8
	\$ 11,900.5	9,201.3

(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) La variación respecto al primer trimestre de 2021, corresponde a la pérdida por valoración de la inversión en derechos fiduciarios del inmueble P.A. Central Point por valor de (\$2,011,8) y la utilidad para el Fideicomiso PA FIC 9211 por valor de \$1,597,1, generando así un resultado neto de pérdida por valor de (\$414.7).

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

Tercero	Por el trimestre terminado el:	
	31 de marzo de 2022	31 de marzo de 2021
KPMG S.A.S.	\$ 11.4	11.3
Sambony Castro Miguel (a)	22.0	0.0
Fonnegra Pinto Laura María (a)	57.1	0.0
Tinsa Colombia Ltda.	6.4	0.0
Guillen & Guillen Abogados S.A.S. (b)	36.3	0.0
Promotora Inmobiliaria Alejandro Schmedling S.A.S. (a)	53.5	0.0
Fernando Garcia Herreros Abogados S.A.S. (c)	1.0	0.0
Uribe Henao Abogados S.A.S.	24.5	0.0
Urbano Legal S.A.S.	1.2	0.9
Rena Besora S.A.S.	3.5	0.0
Adriana Duque Merino S.A.S. (d)	35.0	0.0
	\$ 251.9	12.2

(a) Corresponden a los honorarios de corretaje por el arriendo de los inmuebles del Fondo.

(Continúa)

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

- (b) Corresponden a honorarios en asesoría legal en propiedades horizontales.
- (c) Corresponden a honorarios en la representación en el proceso de inversiones.
- (d) Corresponde a pago de promesa de compra Venta del Edificio Colón.

(4) La variación obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de \$5.176,2. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$74,9.

(5) A continuación se detalla los gastos diversos al 31 de marzo de 2022 y 2021;

<u>Tercero</u>	<u>Concepto</u>	<u>Por el trimestre terminado el:</u>	
		<u>31 de marzo de</u> <u>2022</u>	<u>31 de marzo</u> <u>de 2021</u>
Fiduciaria De Occidente S.A.	Custodia titulos	\$ 17.4	16.1
Deposito Centralizada de Valores de Colombia	Custodia titulos	7.8	7.4
Edificio Citybank - Propiedad Horizontal (1)	Administracion edificio	58.7	77.3
Edificio Carrera Séptima	Administracion edificio	27.5	25.2
Centro Comercial Andino	Administracion edificio	19.0	17.4
Copropiedad Zona Franca De Bogota Propiedad Horizontal	Administracion edificio	49.1	46.2
Edificio Avenida Chile Propiedad Horizontal (2)	Administracion edificio	115.7	135.6
Edificio Calle 100 Street propiedad horizontal	Administracion edificio	109.2	102.5
Edificio Torre Samsung Propiedad Horizontal	Administracion edificio	0.0	5.5
Edificio Torres Unidas	Administracion edificio	0.0	7.4
Centro Empresarial Central Point	Administracion edificio	111.4	114.8
Edificio Torre Proksol	Administracion edificio	9.6	0.0
Bolsa De Valores De Colombia - Bvc (3)	Afilaciones	82.7	0.0
Banco De Occidente S.A.	Seguros	0.0	1.0
Itau Corpbanca Colombia S.A.	Seguros	0.0	7.2
Bancolombia S.A.	Seguros	0.0	33.5
Proseguir Vigilancia y Seguridad Privada Ltda	Seguros	0.4	0.6
Metalvisual S.A.S	Publicidad	0.0	2.0
Sociedad Generadora De Servicios y Suministros Sogess S.A.S.	Servicios	21.8	18.8
Los Nominativos 7-24 Ltda	Servicios	27.0	25.5
Centro Comercial Andino	Servicios	1.7	0.2
Distribuidora Comercializadora De Energia Eléctrica Sa Esp	Servicios	0.8	0.7
Copropiedad Zona Franca De Bogota Propiedad Horizontal	Servicios	0.0	1.0
Edificio Avenida Chile Propiedad Horizontal	Servicios	1.8	2.2
Codensa S.A. E.S.P.	Servicios	14.8	9.4
Enertotal S.A. E.S.P	Servicios	7.4	12.4
Centro Empresarial Central Point	Servicios	18.6	0.1
Empresa De Acueducto yAlcantarillado De Bogota	Servicios	2.9	5.6
Promoambiental Distrito S A S Esp	Servicios	0.8	0.4
Solinoff Corporation S.A.S	Arrendamiento	44.2	43.4
Departamento Del Atlantico	Inspeccion	0.0	15.2
Bautista Zuluaga Daniel Francisco (4)	Gastos notariales	50.5	0.0
Superintendencia de Notariado y Registro (5)	Gastos notariales	336.5	0.0
Departamento de Cundinamarca (6)	Gastos notariales	357.1	0.0
Zona Franca De Bogota S A	Papelería	0.8	0.6
Oficina de Representacion de Cibc y Wmi (7)	Aplicación Nota Credito	10.9	0.0
Inversiones Tinkko S.A.S. (8)	Aplicación Nota Credito	161.8	0.0
Programa de Naciones Unidas para el Desarrollo	Aplicación Nota Credito	0.0	19.6
		<u>\$ 1,667.9</u>	<u>755.8</u>

(Continúa)

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

- (1) La variación corresponde a que las oficinas 501 y 706 fueron arrendadas y ya no recae el gasto sobre el fondo.
- (2) La variación se presenta porque que las oficinas 1801 y 1401 fueron arrendadas y ya no recae el gasto sobre el fondo.
- (3) El incremento corresponde a la comisión por Inscripción en Títulos Valores.
- (4) El incremento corresponde por el pago de gastos notariales por adquisición de inmueble por compraventa del Edificio Colón.
- (5) El incremento se presenta por el registro de escritura de compraventa del Edificio Colón ante superintendencia.
- (6) El incremento se presenta por el pago de beneficencia de escritura de compraventa del Edificio Colón.
- (7) La variación obedece a la aplicación nota crédito No. 185 a la factura No. 3028 del mes de diciembre de 2021, por instrucción del arrendatario por cambio de correo de recepción de facturas.
- (8) La variación corresponde a la aplicación notas crédito de la No. 192 a la 196 correspondiente a las facturas No. 2077, 2141, 2207, 1951 y 2014 de años anteriores, teniendo en cuenta que el tercero se encontraba en cobro jurídico luego de entregar el inmueble en octubre de 2020 y conforme a acuerdo llevado a cabo entre las partes en el proceso de cobro.

NOTA 14 - INCREMENTO EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo 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 15 - CONTINGENCIAS

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

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de marzo de 2022 y la fecha del informe 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.

(Continúa)

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

NOTA 17 - APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

El 1 de abril de 2022, la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. autorizó los estados financieros del Fondo de Capital Privado Igneous a corte 31 de marzo de 2022.