



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

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

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

Señores Accionistas  
Fiduciaria de Occidente S.A.:

### **Introducción**

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de septiembre de 2024 del Fondo de Capital Privado Igneous (el Fondo) administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Fiduciaria), la cual comprende:

- el estado de situación financiera condensado al 30 de septiembre de 2024;
- los estados del resultado integral condensados por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionistas condensado por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024;
- el estado de flujos de efectivo condensado por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024; y
- las notas a la información financiera intermedia.

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

### **Alcance de la revisión**

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



### **Conclusión**

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ninguna cuestión que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada del Fondo al 30 de septiembre de 2024 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edwin Sanabria Salcedo', written over a faint, stylized graphic element.

Edwin Javier Sanabria Salcedo  
Revisor Fiscal de Fiduciaria de Occidente S.A.  
T.P. 203146-T  
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de noviembre de 2024



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

Teléfono 57 (1) 6188000  
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

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

Señores Accionistas  
Fiduciaria de Occidente S.A.:

### **Introducción**

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de septiembre de 2024 del Fondo de Capital Privado Igneous (el Fondo) administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Fiduciaria), que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 30 de septiembre de 2024;
- los estados del resultado integral condensado por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2024;
- el estado de cambios en los activos netos de los Inversionista por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024;
- el estado de flujo de efectivo por el periodo de nueve meses que terminó el 30 de septiembre de 2024; y
- las notas al reporte.

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

### **Alcance de la revisión**

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



### **Conclusión**

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ninguna cuestión que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia del Fondo al 30 de septiembre de 2024, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edwin Sanabria Salcedo', written over a faint, stylized graphic element.

Edwin Javier Sanabria Salcedo  
Revisor Fiscal de Fiduciaria de Occidente S.A.  
T.P. 203146-T  
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de noviembre de 2024

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

	Nota	30 septiembre 2024	31 diciembre 2023
<b>Activo</b>			
Efectivo	4	24.470,0	34.491,5
<b>Activos financieros de inversión</b>	5		
Instrumentos representativos de deuda		51.029,2	43.920,7
Instrumentos de patrimonio		36.222,4	30.473,6
Derechos fiduciarios		174.997,8	175.672,6
Cuentas por cobrar	6	5.364,3	7.522,8
<b>Propiedades de inversión</b>	7		
Inmuebles		1.014.163,2	969.138,9
<b>Total activo</b>		<b>\$ 1.306.246,9</b>	<b>\$ 1.261.220,1</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos financieros</b>			
Obligaciones financieras	8	261.850,1	272.129,5
Cuentas por pagar	9	15.387,0	13.644,3
Otros pasivos	10	210,0	557,1
<b>Total pasivo</b>		<b>\$ 277.447,1</b>	<b>\$ 286.330,9</b>
<b>Activos netos de los inversionistas</b>	11		
Patrimonio especiales		1.028.799,8	974.889,2
<b>Total activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ 1.028.799,8</b>	<b>\$ 974.889,2</b>
<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ 1.306.246,9</b>	<b>\$ 1.261.220,1</b>

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

Rocio Londoño Londoño  
Representante Legal

Jonatan Serrato Gonzalez  
Director de Contabilidad  
T.P. 180111 - T

Edwin Javier Sanabria Salcedo  
Revisor Fiscal  
T.P. 203146 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2024)

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

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

	Nota	Variación trimestral al		Saldos comparativos al	
		30 septiembre 2024	30 septiembre 2023	30 septiembre 2024	30 septiembre 2023
<b>Ingresos de operaciones ordinarias generales</b>	<b>12</b>				
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		691,6	1.117,4	2.340,7	2.748,3
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		2.044,3	1.575,6	4.147,9	3.571,2
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		1.825,0	(1.109,0)	3.177,6	6.144,4
Por venta de inversiones, neto		(1,2)	0,0	(1,2)	10.657,3
Valoración de operaciones de contado, neto		0,0	0,0	0,0	(11,1)
Cambios por reexpresión de moneda extranjera, neto		0,0	0,0	0,0	(6.587,2)
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		21.299,9	19.043,0	62.515,0	56.175,0
Valoración inmuebles		(4.864,4)	(3.383,2)	24.338,8	70.928,0
Diversos		192,3	333,1	646,7	868,4
<b>Total ingresos de operaciones ordinarias generales</b>		<b>\$ 21.187,5</b>	<b>\$ 17.576,9</b>	<b>\$ 97.165,5</b>	<b>\$ 144.494,4</b>
<b>Gastos de operación</b>	<b>13</b>				
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		(9.112,1)	(11.048,3)	(29.415,4)	(31.279,7)
Financieros por operaciones del mercado monetario y otros intereses		0,0	(0,7)	(0,3)	(0,7)
Servicios de administración e intermediación		(178,9)	(41,7)	(254,0)	(116,3)
Comisiones por servicios bancarios		(32,0)	10,4	(95,0)	(81,8)
Comisiones sociedad fiduciaria		(132,6)	(131,9)	(389,9)	(379,6)
Comisiones gestor profesional		(1.657,8)	(1.648,9)	(4.873,8)	(4.745,0)
Legales		(0,5)	(1.565,4)	(23,9)	(2.488,3)
Honorarios		(254,8)	(457,2)	(764,0)	(6.770,8)
Impuestos		(773,6)	146,7	(9.743,2)	(6.984,2)
Arrendamientos		(435,2)	(100,1)	(435,2)	(445,9)
Contribuciones, afiliaciones y transferencias		(71,0)	(68,2)	(173,6)	(161,3)
Seguros		(92,9)	(107,8)	(363,9)	(276,1)
Mantenimiento y reparaciones		(392,0)	(415,2)	(1.463,7)	(3.778,8)
Diversos		(583,2)	(4.012,7)	(4.316,3)	(15.553,9)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>\$ (13.716,6)</b>	<b>\$ (19.440,6)</b>	<b>\$ (52.312,2)</b>	<b>\$ (73.062,4)</b>
<b>Variación de los activos netos de los inversionistas</b>	<b>14</b>	<b>\$ 7.470,9</b>	<b>\$ (1.863,7)</b>	<b>\$ 44.853,3</b>	<b>\$ 71.431,9</b>

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



Rocio Londoño Londoño  
Representante Legal



Jonatan Serrato Gonzalez  
Director de Contabilidad  
T.P. 180111 - T



Edwin Javier Sanabria Salcedo  
Revisor Fiscal  
T.P. 203146 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2024)

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

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

	Nota	Participación en los Activos Netos de los Inversionistas
<b>Saldo al 31 diciembre 2022</b>		<b>\$ 922.191,0</b>
Aportes		7.286,2
Variación en los activos netos de los inversionistas	14	71.432,0
<b>Saldo al 30 septiembre 2023</b>		<b>\$ 1.000.909,2</b>
<b>Saldo al 31 diciembre 2023</b>	11	<b>\$ 974.889,2</b>
Aportes		9.057,3
Variación en los activos netos de los inversionistas	14	44.853,3
<b>Saldo al 30 septiembre 2024</b>	11	<b>\$ 1.028.799,8</b>

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

Rocio Londoño Londoño  
Representante Legal

Jonatan Serrato Gonzalez  
Director de Contabilidad  
T.P. 180111 - T

Edwin Javier Sanabria Salcedo  
Revisor Fiscal  
T.P. 203146 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de  
noviembre de 2024)

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

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

	30 septiembre 2024	30 septiembre 2023
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Variación en los activos netos de los inversionistas	\$ 44.853,3	\$ 71.432,0
Conciliación entre la variación en los activos netos de los inversionistas y los flujos de efectivo provisto en las actividades de operación		
Valoración de los activos financieros de inversión, neto	(7.325,5)	(9.715,6)
Valoración de propiedades de inversión, neto	(24.338,8)	(70.928,0)
Venta de inversiones, neta	1,2	(10.657,3)
Intereses obligaciones financieras	29.415,4	31.279,7
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales:</b>		
Activos y pasivos financieros de inversión - neto	(4.858,2)	(39.677,7)
Propiedades de inversión, neto	(20.685,5)	(36.973,7)
Cuentas por cobrar – neto	2.158,5	88.385,0
Cuentas por pagar	1.742,7	2.019,6
Otros pasivos	(347,1)	434,0
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>	<b>\$ <u>20.616,0</u></b>	<b>\$ <u>25.598,0</u></b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación:</b>		
Aportes, neto	9.057,3	7.286,2
Adquisición de obligaciones financieras	10.750,5	18.000,0
Pago de intereses	(29.613,0)	(31.466,2)
Pago de obligaciones financieras	(20.832,3)	(18.730,4)
<b>Efectivo neto (usado), en las actividades de financiación</b>	<b>\$ <u>(30.637,5)</u></b>	<b>\$ <u>(24.910,4)</u></b>
<b>Variación Neta en efectivo y equivalente en efectivo</b>	<b>\$ <u>(10.021,5)</u></b>	<b>\$ <u>687,6</u></b>
<b>Efectivo neto y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo</b>	<b>\$ <u>34.491,5</u></b>	<b>\$ <u>33.785,1</u></b>
<b>Efectivo neto y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ <u>24.470,0</u></b>	<b>\$ <u>34.472,7</u></b>

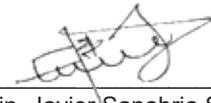
Véanse las notas que forman parte integral de la información financiera intermedia condensada.



Rocio Londoño Londoño  
Representante Legal



Jonatan Serrato Gonzalez  
Director de Contabilidad  
T.P. 180111 - T



Edwin Javier Sanabria Salcedo  
Revisor Fiscal  
T.P. 203146 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 14 de noviembre de 2024)

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