



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

Teléfono +57 (601) 618 8000  
+57 (601) 618 8100

[www.kpmg.com/co](http://www.kpmg.com/co)

**INFORME DEL REVISOR FISCAL DE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. SOBRE EL FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS EN CUMPLIMIENTO DEL NUMERAL 3.3.3.7. DEL CAPITULO 3, TITULO I, PARTE I, DE LA CIRCULAR EXTERNA 029 DE 2014**

Señores Accionistas  
Fiduciaria de Occidente S.A.:

**Informe sobre la auditoría de los estados financieros**

**Opinión**

He auditado los estados financieros del Fondo de Capital Privado Igneous, administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Fiduciaria), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los estados del resultado integral, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros auxiliares y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Fondo, administrado por la Fiduciaria al 31 de diciembre de 2024, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

**Bases para la opinión**

Efectué mi auditoría de conformidad con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia (NIAs). Mis responsabilidades de acuerdo con esas normas son descritas en la sección "Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros" de mi informe. Soy independiente con respecto al Fondo, administrado por la Fiduciaria, de acuerdo con el Código de Ética para profesionales de la Contabilidad emitido por el Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (Código IESBA - *International Ethics Standards Board for Accountants*, por sus siglas en inglés) incluido en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia junto con los requerimientos éticos que son relevantes para mi auditoría de los estados financieros establecidos en Colombia y he cumplido con mis otras responsabilidades éticas de acuerdo con estos requerimientos y el Código IESBA mencionado. Considero que la evidencia de auditoría que he obtenido es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

**KPMG Confidencial**



### Asuntos clave de auditoría

Asuntos clave de auditoría son aquellos que, según mi juicio profesional, fueron de la mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros del período corriente. Estos asuntos fueron abordados en el contexto de mi auditoría de los estados financieros como un todo y al formarme mi opinión al respecto, y no proporciono una opinión separada sobre estos asuntos

<b>Evaluación de la estimación del valor razonable de los derechos fiduciarios y propiedades de inversión (véase las notas 2.4, 7, 9 a los estados financieros)</b>	
<b>Asunto clave de Auditoría</b>	<b>Cómo fue abordado en la auditoría</b>
<p>El estado de situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2024 incluye propiedades de inversión por \$1.023.789,8 millones y activos financieros de inversión en derechos fiduciarios por \$178.055,8 millones conformados principalmente por bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios medidos al valor razonable con cambios en el resultado.</p> <p>El gestor profesional o la Fiduciaria que administra el Fondo contrata expertos externos calificados para la determinación periódica del valor razonable de sus propiedades de inversión y proyectos inmobiliarios, quienes emplean juicios significativos en la determinación de hipótesis clave de valoración tales como: la utilización de comparables en el mercado, la estimación de flujos de caja futuros, las tasas de descuento aplicadas y el crecimiento esperado del mercado inmobiliario.</p> <p>Las principales razones para considerar este un asunto clave de auditoría son: (1) juicio significativo por parte del experto externo para determinar las hipótesis clave para la valoración de las propiedades de inversión y proyectos inmobiliarios; y (2) juicio significativo y un esfuerzo de auditoría para evaluar la evidencia obtenida relacionada con los avalúos realizados, así como el esfuerzo de auditoría que implica el uso de profesionales con habilidades y conocimientos especializados en valoración de inmuebles.</p>	<p>Mis procedimientos de auditoría para evaluar la valoración de las propiedades de inversión y proyectos inmobiliarios incluyeron, entre otros, los siguientes:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Evaluación del diseño, la implementación y la eficacia operativa del control clave establecido por la Sociedad Fiduciaria para reconocer contablemente el valor razonable de las propiedades de inversión y derechos fiduciarios, específicamente en la revisión y aprobación del registro contable de acuerdo con la instrucción para la actualización del valor razonable de los avalúos de las propiedades de inversión o proyectos inmobiliarios.</li><li>• Evaluación de la competencia y capacidad del profesional externo contratado por el gestor profesional del Fondo, quien determinó el valor razonable de las propiedades de inversión o derechos fiduciarios.</li><li>• Involucramiento de un profesional con conocimiento y experiencia relevante en valoración de bienes inmuebles, quien me asistió para una muestra de propiedades de inversión y derechos de inversión seleccionadas con base en mi evaluación de riesgos en: (i) la evaluación de las metodologías e hipótesis clave utilizadas por el profesional externo en la determinación del valor razonable; (ii) recálculo independiente de la valoración; (iii) y si los procedimientos y técnicas aplicadas están de acuerdo con la NIIF 13 – Medición del Valor Razonable.</li></ul>



## Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2023 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por otro contador público (miembro de KPMG S.A.S.) quien en su informe de fecha 26 de febrero de 2024, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

## **Responsabilidad de la administración y de los encargados del gobierno corporativo de la Fiduciaria que administra el Fondo en relación con los estados financieros**

La administración de la Fiduciaria es responsable por la preparación y presentación razonable de estos estados financieros de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Esta responsabilidad incluye: diseñar, implementar y mantener el control interno que la administración considere necesario para permitir la preparación de estados financieros libres de errores de importancia material, bien sea por fraude o error; seleccionar y aplicar las políticas contables apropiadas, así como establecer los estimados contables razonables en las circunstancias.

En la preparación de los estados financieros, la administración es responsable por la evaluación de la habilidad del Fondo, administrado por la Fiduciaria para continuar como un negocio en marcha, de revelar, según sea aplicable, asuntos relacionados con la continuidad del mismo y de usar la base contable de negocio en marcha a menos que la administración pretenda liquidar el Fondo o cesar sus operaciones, o bien no exista otra alternativa más realista que proceder de una de estas formas.

Los encargados del gobierno corporativo son responsables por la supervisión del proceso de reportes de información financiera del Fondo.

## **Responsabilidades del revisor fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros**

Mis objetivos son obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros considerados como un todo, están libres de errores de importancia material bien sea por fraude o error, y emitir un informe de auditoría que incluya mi opinión. Seguridad razonable significa un alto nivel de aseguramiento, pero no es una garantía de que una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs siempre detectará un error material, cuando este exista. Los errores pueden surgir debido a fraude o error y son considerados materiales si, individualmente o en agregado, se podría razonablemente esperar que influyan en las decisiones económicas de los usuarios, tomadas sobre la base de estos estados financieros.

Como parte de una auditoría efectuada de acuerdo con NIAs, ejerzo mi juicio profesional y mantengo escepticismo profesional durante la auditoría. También:

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que



aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.

- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalué lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros o, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe. No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de operar como un negocio en marcha.
- Evalué la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

Comunico a los encargados del gobierno del Fondo, administrado por la Fiduciaria, entre otros asuntos, el alcance planeado y la oportunidad para la auditoría, así como los hallazgos de auditoría significativos, incluyendo cualquier deficiencia significativa en el control interno que identifique durante mi auditoría.

También proporciono a los encargados del gobierno corporativo la confirmación de que he cumplido con los requerimientos éticos relevantes de independencia y que les he comunicado todas las relaciones y otros asuntos que razonablemente se pueda considerar que influyen en mi independencia y, cuando corresponda, las salvaguardas relacionadas.

A partir de los asuntos comunicados con los encargados del gobierno corporativo, determino los asuntos que fueron de la mayor importancia en la auditoría de los estados financieros del período actual y, por lo tanto, son los asuntos clave de auditoría. Describo estos asuntos en mi informe del revisor fiscal a menos que la ley o regulación impida la divulgación pública sobre el asunto o cuando, en circunstancias extremadamente excepcionales, determino que un asunto no debe ser comunicado en mi informe porque las consecuencias adversas de hacerlo serían razonablemente mayores que los beneficios al interés público de tal comunicación.

### **Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios**

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2024:



- a) La contabilidad del Fondo ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.
- b) Las operaciones registradas en los libros auxiliares de la Fiduciaria se ajustan al reglamento del Fondo.
- c) La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.
- d) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado del resultado integral de los sistemas de administración de riesgos aplicables al Fondo.
- e) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ley 2195 de 2022 en relación con el Programa de Transparencia y Ética Empresarial, mediante instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT o Sistema de Control Interno aplicable, según Concepto 2022033680-002-000 del 7 de abril de 2022 emitido por este ente de control.
- f) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a las instrucciones establecidas en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) en relación con el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR).
- g) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a lo establecido en Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) en relación con la Gestión y el Modelo del Riesgo de Liquidez.

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenida en el numeral 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, relacionada con la evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado sobre la Fiduciaria que administra el Fondo de fecha 25 de febrero de 2025.

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

25 de febrero 2025

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

	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
<b>Activo</b>			
Efectivo	6	27.434,6	34.491,5
<b>Activos financieros de inversión</b>	7		
Instrumentos representativos de deuda		55.845,5	43.920,7
Instrumentos de patrimonio		34.019,6	30.473,6
Derechos fiduciarios		178.055,8	175.672,6
Cuentas por cobrar	8	6.207,9	7.522,8
<b>Propiedades de inversión</b>	9		
Inmuebles		1.023.789,8	969.138,9
<b>Total activo</b>		<b>\$ 1.325.353,2</b>	<b>\$ 1.261.220,1</b>
<b>Pasivo</b>			
<b>Pasivos financieros</b>			
Obligaciones financieras	10	272.028,6	272.129,5
Cuentas por pagar	11	17.710,1	13.644,3
Otros pasivos	12	268,0	557,1
<b>Total pasivo</b>		<b>\$ 290.006,7</b>	<b>\$ 286.330,9</b>
<b>Activos netos de los inversionistas</b>	13		
Patrimonio especiales		1.035.346,5	974.889,2
<b>Total activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ 1.035.346,5</b>	<b>\$ 974.889,2</b>
<b>Total pasivo y activos netos de los inversionistas</b>		<b>\$ 1.325.353,2</b>	<b>\$ 1.261.220,1</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros



Rocio Londoño Londoño  
Representante Legal



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



Edwin Javier Sanabria Salcedo  
Revisor Fiscal  
T.P. 203146 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 25 de febrero de 2025)

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

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

	Nota	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
<b>Ingresos de operaciones ordinarias generales</b>	<b>14</b>		
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		3.031,6	3.414,5
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		4.918,5	6.784,1
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		4.559,8	9.484,0
Por venta de inversiones, neto		(1,2)	10.657,3
Valoración de operaciones de contado, neto		0,0	(11,1)
Cambios por reexpresión de moneda extranjera, neto		0,0	(6.582,8)
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		88.177,2	77.260,3
Valoración inmuebles		16.076,0	33.990,1
Diversos		839,5	1.059,1
<b>Total ingresos de operaciones ordinarias generales</b>		<b>\$ 117.601,4</b>	<b>\$ 136.055,5</b>
<b>Gastos de operación</b>	<b>15</b>		
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		(37.407,6)	(42.198,9)
Financieros por operaciones del mercado monetario y otros intereses		(0,3)	(0,7)
Servicios de administración e intermediación		(339,3)	(157,6)
Comisiones por servicios bancarios		(128,3)	(107,9)
Comisiones sociedad fiduciaria		(522,4)	(509,9)
Comisiones gestor profesional		(6.529,8)	(6.372,8)
Legales		(1.009,1)	(2.630,9)
Honorarios		(1.194,9)	(7.059,7)
Impuestos		(9.913,3)	(7.429,7)
Arriendos		(549,4)	(369,4)
Contribuciones, Afiliaciones y Transferencias		(173,6)	(161,3)
Seguros		(591,4)	(382,3)
Mantenimiento y reparaciones		(2.048,6)	(6.657,4)
Diversos		(5.793,4)	(16.605,0)
<b>Total gastos de operación</b>		<b>\$ (66.201,4)</b>	<b>\$ (90.643,5)</b>
<b>Valoración de los activos netos de los inversionistas</b>	<b>16</b>	<b>\$ 51.400,0</b>	<b>\$ 45.412,0</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros



Rocío Londoño Londoño  
Representante Legal



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



Edwin Javier Sanabria Salcedo  
Revisor Fiscal  
T.P. 203146 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 25 de febrero de 2025)

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

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

	Participación en los Activos Netos de los Inversionistas
Nota	\$
<b>Saldo al 31 diciembre 2022</b>	<b>922.191,0</b>
Aportes	7.286,2
Variación en los activos netos de los inversionistas	45.412,0
<b>Saldo al 31 diciembre 2023</b>	<b>974.889,2</b>
Aportes	9.057,3
Variación en los activos netos de los inversionistas	51.400,0
<b>Saldo al 31 diciembre 2024</b>	<b>1.035.346,5</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros



Rocio Londoño Londoño  
Representante Legal



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



Edwin Javier Sanabria Salcedo  
Revisor Fiscal  
T.P. 203146 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 25 de febrero de 2025)

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

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

	31 diciembre 2024	31 diciembre 2023
<b>Flujo de efectivo de las actividades de operación:</b>		
Variación en los activos netos de los inversionistas	\$ 51.400,0	\$ 45.412,0
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	(9.478,3)	(16.268,1)
Valoración de propiedades de inversión, neto	(16.076,0)	(33.990,1)
Venta de inversiones, neta	1,2	(10.657,3)
Intereses obligaciones financieras	37.407,6	42.198,9
Diferencia en cambio – neto	0,0	6.582,8
<b>Cambios en activos y pasivos operacionales:</b>		
Activos y pasivos financieros de inversión - neto	(8.376,9)	(37.712,4)
Propiedades de inversión, neto	(38.574,9)	(42.211,4)
Cuentas por cobrar – neto	1.314,9	89.377,5
Cuentas por pagar	4.065,8	(2.008,9)
Otros pasivos	(289,1)	71,6
<b>Efectivo neto provisto en las actividades de operación</b>	<b>\$ 21.394,3</b>	<b>\$ 40.794,6</b>
<b>Flujos de efectivo de las actividades de financiación:</b>		
Aportes, neto	9.057,3	7.286,2
Adquisiciones de obligaciones financieras	28.317,5	21.340,0
Pago de intereses	(28.134,6)	(42.231,2)
Pago de obligaciones financieras	(37.691,4)	(26.483,2)
<b>Efectivo neto (usado), en las actividades de financiación</b>	<b>\$ (28.451,2)</b>	<b>\$ (40.088,0)</b>
<b>Variación Neta en efectivo y equivalente en efectivo</b>	<b>\$ (7.056,9)</b>	<b>\$ 706,4</b>
<b>Efectivo neto y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo</b>	<b>\$ 34.491,5</b>	<b>\$ 33.785,1</b>
<b>Efectivo neto y equivalentes de efectivo al final del periodo</b>	<b>\$ 27.434,6</b>	<b>\$ 34.491,5</b>

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros



Rocio Londoño Londoño  
Representante Legal



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



Edwin Javier Sanabria Salcedo  
Revisor Fiscal  
T.P. 203146 - T  
Miembro de KPMG S.A.S.  
(Véase mi informe del 25 de febrero de 2025)

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2024**  
(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.

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:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**c. Recepción de Aportes en especie:**

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

ii. Se entenderá que el Aporte es efectivo cuando se hayan cumplido las formalidades requeridas para que el Fondo sea el titular 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.

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

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

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

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

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

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

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

## **NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES**

### **2.1 Marco Técnico Normativo**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1611 de 2022 y 1271 de 2024. Las NCIF aplicables en 2024 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés).

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

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

### **2.2 Bases de medición**

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

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

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

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

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

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

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

Toda la información es presentada en millones de pesos y han sido presentados a la unidad más cercana (M\$); excepto cuando se indica de otra manera.

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

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptados en Colombia requiere que la Fiduciaria realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

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

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

Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros incluyen los siguientes:

#### **Negocio en marcha**

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

A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo de Capital Privado no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2025.

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

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

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

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

### **NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES**

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

Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente al Fondo.

#### **3.1 Efectivo**

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

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

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

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

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

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

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

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

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de activos financieros de inversión

#### **Clasificación**

Instrumentos Representativos de Deuda

#### **Plazo**

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

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

**Características**

Las inversiones en CDT y en Bonos se valoran de acuerdo a las disposiciones de la Superfinanciera

**Valoración**

La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior, se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

**Clasificación**

Derechos fiduciarios - Inmuebles

**Plazo**

Sin plazo

**Características**

Inversión en proyectos inmobiliarios a través de la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por Sociedades Fiduciarias

**Valoración**

Para el caso de la inversión en proyectos inmobiliarios a través de la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por sociedades fiduciarias, las participaciones se valorarán de forma semestral de acuerdo con su costo de adquisición, el cual se deberá aumentar o disminuir en el porcentaje de participación que corresponda al Fondo sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera.

**Contabilización**

El cambio en la valoración de la inversión se realizará máximo cada seis meses o cuando un hecho relevante cambie las condiciones económicas del activo.

Así mismo el mayor o menor valor del activo se registrará en la cuenta de inversiones contra su respectiva contrapartida en el estado de resultados.

**Clasificación**

Inversiones negociables en títulos participativos - a valor razonable con cambio en resultados instrumentos de patrimonio.

**Plazo**

Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.

**Características**

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.

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

### **Valoración**

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo único de información financiera con fines de supervisión.

### **Contabilización**

La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

### **3.3 Cuentas por cobrar**

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

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

### **3.4 Propiedades de Inversión**

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

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

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

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

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

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

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

La descripción de la jerarquía del valor razonable y la conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales del valor razonable se revela en la Nota 5 y 9.

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

### **3.5 Obligaciones financieras**

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

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

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

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

### **3.6 Cuentas por pagar**

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

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

### **3.7 Otros pasivos**

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

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

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

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

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

- El inversionista del Compartimento del Fondo de Capital Privado únicamente tiene el derecho de una participación patrimonial de los activos netos del Fondo dentro de su Compartimento, en caso de la liquidación del mismo.
- El Fondo de Capital Privado no tiene otros instrumentos financieros emitidos diferentes de los títulos entregados a los inversionistas del Fondo por su participación.

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

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

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

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

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

### **3.10 Gastos de operación**

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

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

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

### **3.11 Impuestos**

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

### **3.12 Variación en los Activos Netos de los Inversionistas**

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

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

#### **NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO**

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

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

#### **Riesgo de Inversión**

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

##### **a) Riesgos inherentes a las inversiones según el objetivo de inversión**

#### **i. Riesgo Macroeconómico**

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

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

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

#### **ii. Riesgo jurídico**

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

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

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

#### **iii. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo**

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

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

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

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

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

**iv. Riesgo de liquidez**

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

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

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

**v. Riesgo cambiario**

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

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

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

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

**i. Riesgo de concentración**

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

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

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

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

**ii. Desvalorización de las inversiones**

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

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

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

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

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

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

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

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

**iv. Deterioro de los activos:**

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

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

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

**v. Riesgo de contraparte:**

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

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

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

**vi. Riesgos constructivos:**

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

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

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

**vii. Riesgo regulatorio:**

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

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

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

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

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

**i. Riesgo de mercado:**

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

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

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

**ii. Riesgo de crédito**

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

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

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

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

**NOTA 5 - ESTIMACIONES A VALOR RAZONABLE**

**Estimación a valor razonable**

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

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

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

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

**Nivel 2:** Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Técnicas de valuación en base a factores observables. Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en

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

mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado.

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

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

El valor razonable de los Activos Financieros de Inversión en Derechos Fiduciarios se calcula con información procedente de la metodología de Precio de transacción reciente y variación del patrimonio, los cuales se encuentran descritos metodológicamente en las guías internacionales de valuación de activos y son valorados de forma trimestral de acuerdo al Reglamento del Fondo y lo revelado en la nota 7. Así las cosas, el valor razonable de los Activos Financieros de Inversión en Derechos Fiduciarios se considera en una jerarquía Nivel 3.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no se presentaron transferencias de jerarquía

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Capital Privado Igneous posee los siguientes activos y pasivos financieros:

	<b>31 de diciembre de 2024</b>			
	<b>Valor Razonable</b>			
	<b>Valor en libros</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Activos Financieros</b>				
Derechos Fiduciarios	\$ 178.055,8	0,0	178.055,8	178.055,8
Instrumentos representativos de deuda - Certificado de Depósito a Término	55.845,5	55.845,5	0,0	55.845,5
Instrumentos de Patrimonio - Fondo de Inversión Colectiva	16.486,9	16.486,9	0,0	16.486,9
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DREP FAIR	15.081,8	0,0	15.081,8	15.081,8
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DRAKE REAL	2.450,9	0,0	2.450,9	2.450,9
Propiedad de Inversión - Inmuebles	<u>1.023.789,8</u>	<u>32.385,4</u>	<u>991.404,4</u>	<u>1.023.789,8</u>
<b>Total activos financieros</b>	<b>\$ <u>1.291.710,7</u></b>	<b><u>104.717,9</u></b>	<b><u>1.186.992,9</u></b>	<b><u>1.291.710,7</u></b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Obligaciones Financieras (1)	<u>272.028,6</u>	<u>263.779,8</u>	<u>0,0</u>	<u>263.779,8</u>
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>\$ <u>272.028,6</u></b>	<b><u>263.779,8</u></b>	<b><u>0,0</u></b>	<b><u>263.779,8</u></b>

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

	31 de diciembre de 2023			
	Valor Razonable			
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
<b>Activos Financieros</b>				
Derechos Fiduciarios	175.672,6	0,0	175.672,6	175.672,6
Instrumentos representativos de deuda - Bonos	506,6	506,6	0,0	506,6
Instrumentos representativos de deuda - Certificado de Depósito a Término	43.414,1	43.414,1	0,0	43.414,1
Instrumentos de Patrimonio - Fondo de Inversión Colectiva	15.432,4	15.432,4	0,0	15.432,4
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DREP FAIR	15.041,2	0,0	15.041,2	15.041,2
Propiedad de Inversión - Inmuebles	969.138,9	32.237,2	936.901,7	969.138,9
<b>Total activos financieros</b>	<b>\$ 1.219.205,8</b>	<b>91.590,3</b>	<b>1.127.615,4</b>	<b>1.219.205,8</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Obligaciones Financieras (1)	\$ 272.129,5	274.275,8	0,0	274.275,8
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>\$ 272.129,5</b>	<b>274.275,8</b>	<b>0,0</b>	<b>274.275,8</b>

1. La metodología de valor razonable al 31 de diciembre de 2024 de las obligaciones financieras fue determinada usando TIR entre 5.23 % y 16,23%. Para el 31 de diciembre de 2023 la TIR fue entre 7.93 % y 11,60%:

#### Conciliación saldos de apertura y saldos de cierre

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

Descripción	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Derechos Fiduciarios	Instrumentos de patrimonio	Derechos Fiduciarios	Instrumentos de patrimonio
Saldo inicial	\$ 175.672,6	15.041,2	169.801,2	0,0
Adquisiciones (*)	55.314,3	2.501,6	52.552,5	15.041,2
Disminución (**)	(56.015,7)	0,0	(54.652,0)	0,0
Valorizaciones	3.084,6	(10,1)	7.970,9	0,0
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 178.055,8</b>	<b>17.532,7</b>	<b>175.672,6</b>	<b>15.041,2</b>

#### Derechos Fiduciarios

(\*) Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las adquisiciones corresponden principalmente a los abonos por cobro de cánones de arrendamientos del Fideicomiso fuente de pago. Cabe mencionar que para el año 2024, el Fondo constituyó el derecho fiduciario P.A Constellation II. Para más información ver revelaciones de la nota 7 - Activos Financieros de Inversión.

(\*\*) Al 31 de diciembre de 2024 las disminuciones en los derechos fiduciarios corresponden al pago de obligaciones financieras, a la restitución de aportes del Fideicomiso Galaxy II, y a la restitución de utilidades del Fideicomiso calle 92. Para el 31 de diciembre de 2023 corresponde a la restitución de utilidades del Fideicomiso calle 92.

#### Instrumento de patrimonio

(\*) Corresponde al Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake, de acuerdo con lo revelado en la nota 7 - Activos financieros de inversión.

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

### Propiedades de Inversión

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

Propiedades de Inversión Inmuebles	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 936.901,7	860.732,2
Adquisiciones (*)	38.574,9	42.950,0
Venta (**)	0,0	(738,5)
Valorizaciones	15.927,8	33.958,0
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 991.404,4</b>	<b>936.901,7</b>

(\*) La conciliación detallada de los saldos de apertura y saldos de cierre de las propiedades de inversión se encuentran reveladas en la nota 9 - propiedades de inversión.

(\*\*) Corresponde la venta parcial del Inmueble 34, ubicado en la Avenida 68 de la Calle 80, cedido al IDU para la construcción y ampliación de las obras de Transmilenio.

### Análisis de Sensibilidad Derechos Fiduciarios

La información utilizada para revelar los análisis de sensibilidad para los derechos fiduciarios corresponde a los avalúos que son incorporados en los balances de cada uno de los fideicomisos, de acuerdo con las metodologías de valoración empleadas en el avalúo que incorporan las mediciones del valor razonable clasificadas en el Nivel 3 en el informe emitido por el evaluador se encuentran detallados cada uno de los análisis de sensibilidad. Sin embargo, conforme a lo establecido en el marco normativo frente a la materialidad o importancia relativa, a continuación, se revelan los análisis de sensibilidad para los derechos fiduciarios que se consideran son materiales (las cuales se encuentran entre el 5% y 7% del valor total de los activos netos de los inversionistas) para el Fondo:

#### Fideicomiso Central Point 1

SENSIBILIDAD VALOR DE MERCADO					
<b>Matriz de Valores</b>	\$257.522.383.550	\$267.185.104.516	\$274.365.250.003	\$281.581.761.492	\$288.833.816.864
	\$252.633.708.913	\$262.136.127.280	\$269.155.108.178	\$276.209.655.796	\$283.298.890.078
	\$248.047.452.132	\$257.399.689.269	\$264.267.679.190	\$271.170.447.416	\$278.107.134.612
	\$243.736.495.162	\$252.947.702.907	\$259.673.901.320	\$266.434.095.999	\$273.227.527.115
	\$239.676.707.162	\$248.755.206.051	\$255.348.017.042	\$261.974.124.663	\$268.632.787.475

#### Fideicomiso Central Point 2

SENSIBILIDAD VALOR DE MERCADO					
<b>Matriz de Valores</b>	\$192.448.423.118	\$197.298.111.414	\$202.183.215.971	\$207.102.955.595	\$212.056.373.288
	\$187.651.979.815	\$192.326.562.899	\$197.035.837.708	\$201.778.894.722	\$206.554.848.000
	\$183.152.293.681	\$187.662.902.173	\$192.207.327.825	\$196.784.831.478	\$201.394.496.972
	\$178.922.765.555	\$183.279.312.666	\$187.668.997.935	\$192.091.001.366	\$196.544.525.416
	\$174.939.744.751	\$179.151.355.416	\$183.395.416.896	\$187.671.127.260	\$191.977.756.521

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

**Análisis de Sensibilidad Emisores Extranjeros**

La información para llevar a cabo la actualización al valor razonable de estos activos subyacentes es suministrada por el Gestor Profesional mediante los informes trimestrales de los estados de cuenta del capital invertido por el Fondo de Capital Privado los cuales indican los siguientes datos:

Incremento /(disminución) neto resultado de la operación  
(+) aportes de capital  
(-) distribución de capital  
Saldo Final

La sociedad administradora del Fondo de Capital Privado actualiza el valor tomando el saldo final/ porcentaje de participación.

Para mayor información respecto a la actividad de cada uno de los Fondos ver nota 7.

**Técnica de valoración y variables observables significativas**

Para ver el detalle de los derechos fiduciarios y propiedades de inversión en las Notas 7 y 9 respectivamente.

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

**Tipo**

Inversión en Fondos de Inversión Colectiva administrados por Sociedades Fiduciarias

**Técnica de valoración**

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

**Variables observable significativos**

- Indicadores de Rentabilidad del Fics.
- Comportamiento histórico del valor de la unidad del Fics.

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

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

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

**Tipo**

Instrumentos Representativos de Deuda

**Técnica de valoración**

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

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

**Variables observable significativos**

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

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

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

**Tipo**

Instrumento de patrimonio

Drep Fair Lawn Cayman, LLC – FCP y Drake Real Estate Partners Fund V Offshore, Lp

**Técnica de valoración**

Precio de transacción reciente

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

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

– **Variables observables significativas**

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

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

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

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

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

**Tipo**

Derechos Fiduciarios

**Técnica de valoración**

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

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

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

**Variables observable significativos**

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

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

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

**Tipo**

Propiedades de Inversión

**Técnica de valoración nivel de jerarquía 2**

El método más utilizado para determinar el valor de un inmueble es el de comparación de mercado, 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.

Una vez establecido que la metodología escogida es la Comparación de Mercado, se procede a hacer un estudio con una muestra significativa, de inmuebles comparables que se presenten en el sector y que permitan establecer el comportamiento del mercado para entregar un juicio de valor.

**Datos de Entrada Nivel 2**

Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 2 incluyen los siguientes elementos:

- a. Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos.
- b. Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.
- c. Datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo.
- d. Datos de entrada corroborados por el mercado.

**Técnica de valoración nivel de jerarquía 3**

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

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

**Variables observable significativos**

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

Normalmente esta tasa se obtiene de valores estadísticos. Con base en entrevistas con inversionistas dentro del sector inmobiliario, se determinó que, para un inmueble con las características del avalúo

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

realizado en el Fondo de Capital Privado y las condiciones actuales del mercado, se puede establecer una tasa según los avalúos comerciales.

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

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

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

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

**Tipo**

Obligaciones Financieras

**Técnica de valoración**

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

**Variables observable significativos**

Ver revelación nota 10

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

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

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

**NOTA 6 - EFECTIVO**

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen restricciones o limitaciones sobre estas operaciones:

El siguiente es el detalle de la calidad crediticia de las contrapartes con la que se tienen fondos de efectivo y equivalentes de efectivo:

	<b>31 diciembre 2024</b>	<b>31 diciembre 2023</b>
<b>Calidad Crediticia</b>		
Grado de Inversión	\$ 27.434,6	\$ 34.491,5
<b>Total efectivo</b>	<b>\$ 27.434,6</b>	<b>\$ 34.491,5</b>

- 1) La variación corresponde principalmente a la adquisición de las inversiones Drake Real Estate Partners, CDT con Bancolombia S.A., Banco de Bogotá S.A. BBVA Colombia y a los aportes a los Fondos de inversión colectiva, junto a los pagos procedentes del modelo de negocio de Fondo entre los que se encuentran impuestos, comisiones y honorarios de acuerdo con las instrucciones del Gestor Profesional.

**NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los activos financieros de inversión están representadas en:

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

**Instrumentos representativos de deuda:**

Inversión en Títulos de Deuda	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>CDT</b>	<b>\$</b>	
Banco de Bogotá S.A.	5.207,9	0,0
BBVA Colombia S.A.	34.388,2	32.263,0
Banco Davivienda S.A.	5.568,5	5.736,3
Scotiabank Colpatría S. A.	5.321,3	5.414,9
Bancolombia S.A.	5.359,6	0,0
	<b>\$</b>	
	<u>55.845,5</u>	<u>43.414,2</u>
<b>BONOS</b>		
	0,0	506,5
	<b>\$</b>	
	<u>55.845,5</u>	<u>43.920,7</u>

Nemotécnico: CDTBBOS5V

Emisor: Banco de Bogotá S.A.

Cantidad Nominal: 2.000,0 pesos colombianos

Valor Razonable: 2.171,72 pesos colombianos

Fecha de Expedición: marzo 15 de 2024

Fecha de Vencimiento: marzo 15 de 2025

Tasa Facial: 10.7000% N. V

Tasa de compra: 10.7000% N. V

Calificación: BRC1+

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTBBOS0V

Emisor: Banco de Bogotá S.A.

Cantidad Nominal: 3.000,0 pesos colombianos

Valor Razonable: 3.036,2 pesos colombianos

Fecha de Expedición: octubre 11 de 2024

Fecha de Vencimiento: junio 20 de 2026

Tasa Facial: 10.4808% N. V

Tasa de compra: 9.5401% N. V

Calificación: AAA

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTBGAS0V

Emisor: BBVA Colombia

Cantidad Nominal: 20.000,0 pesos colombianos

Valor Razonable: 21.230,2 pesos colombianos

Fecha de Expedición: abril 27 de 2023

Fecha de Vencimiento: abril 27 de 2026

Tasa Facial: 12.956% T. V

Tasa de compra: 13.550% E. A

calificación: AAA

Periodicidad de Pago: Trimestral

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

Nemotécnico: CDTBGAS0V  
Emisor: BBVA Colombia  
Cantidad Nominal: 10.000,0 pesos colombianos  
Valor Razonable: 10.635,0 pesos colombianos  
Fecha de Expedición: abril 20 de 2023  
Fecha de Vencimiento: abril 20 de 2026  
Tasa Facial: 12.956% T. V  
Tasa de compra: 13.537% E. A  
Calificación: AAA  
Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTBGAS0V  
Emisor: BBVA Colombia  
Cantidad Nominal: 2.500,0 pesos colombianos  
Valor Razonable: 2.523,0 pesos colombianos  
Fecha de Expedición: diciembre 18 de 2024  
Fecha de Vencimiento: noviembre de 2026  
Tasa Facial: 9.598% T. V  
Tasa de compra: 10.030% E. A  
Calificación: AAA  
Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTDVIS0V  
Emisor: Banco Davivienda S.A.  
Cantidad Nominal: 5.000,0 pesos colombianos  
Valor Razonable: 5.568,5 pesos colombianos  
Fecha de Expedición: agosto 30 de 2022  
Fecha de Vencimiento: agosto 30 de 2027  
Tasa Facial: 14.223% T. V  
Tasa de compra: 15.000% E. A  
Calificación: AAA  
Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTCLPS0V  
Emisor: Scotiabank Colpatría S.A.  
Cantidad Nominal: 5.000,0 pesos colombianos  
Valor Razonable: 5.321,3 pesos colombianos  
Fecha de Expedición: junio 01 de 2023  
Fecha de Vencimiento: junio 01 de 2027  
Tasa Facial: 12.364% T. V  
Tasa de compra: 13.120% E. A  
Calificación: AAA  
Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTBCB90  
Emisor: Bancolombia S.A.

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

Cantidad Nominal: 5.000,0 pesos colombianos

Valor Razonable: 5.359,6 pesos colombianos

Fecha de Expedición: julio 07 de 2022

Fecha de Vencimiento: julio 07 de 2035

Tasa Facial: 6.12% T. V

Tasa de compra: 11.426% E. A

Calificación: AAA

Periodicidad de Pago: Trimestral

**Participación en Fondo de Inversión Colectiva:**

FIC'S	Sociedad Administradora	Calidad Crediticia	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Fondo de Inversión Colectiva FONVAL	Credicorp Capital Colombia S.A.	AAA	\$ 5.654,5	13.422,7
Fondo de Interés Colectiva Interés Participación H	Corredores Davivienda S.A.	AAA	\$ 5.174,1	1.781,0
Fondo de Interés Colectiva Occirenta	Fiduciaria de Occidente S.A.	AAA	\$ 308,6	228,7
Fondo de Inversión Colectiva Money Market (*)	Itau Colombia S.A.	AAA	\$ 3.329,6	0,0
Fondo de Inversión Colectiva Multiescala (**)	Corredores Davivienda S.A.	AAA	\$ 2.020,1	0,0
			<b>\$ 16.486,9</b>	<b>15.432,4</b>

(\*) El Fondo de Inversión Colectiva Money Market se creó el 12 de septiembre de 2024, para obtener seguridad y diversificación de riesgo, Inversión que se llevó a cabo mediante la aprobación el acta de No 54. del comité de inversiones.

(\*\*) El Fondo de Inversión Colectiva Multiescala, se creó el 30 de septiembre de 2024, con el objeto de capitalizar las expectativas de próximas reducciones en la tasa de intereses del Banco de la República, esta inversión fue aprobada mediante el acta del comité de inversión No 56.

**Emisores Extranjeros:**

Drep Fair Lawn Cayman, Llc

El 28 de marzo de 2023 el Fondo de Capital Privado Igneous, celebró un Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake, la cual proporcionará la gestión de inversiones y administración de servicios financieros al Fondo, bajo la estructura del Fondo de capital privado Drep Fair Lawn Cayman, Llc; así mismo supervisará el rendimiento del portafolio de inversiones y asesorará al Fondo en cuanto a las disposiciones de las actividades diarias del mismo. Tiene como objeto adquirir la propiedad que contiene aproximadamente 13.5 acres de tierra en el Borough of Fair Lawn, ubicado en Bergen County, Nueva Jersey. Dicha inversión fue aprobada mediante el acta del comité de inversión número 43. A continuación se identifica la variación correspondiente a la actualización del valor razonable.

Drake Real Estate Partners Fund V Offshore, Lp

El 5 de septiembre de 2024 el Fondo de Capital Privado Igneous, celebró un Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake, bajo la estructura del Fondo de capital privado Drake Real Estate Partners, con el objeto de maximizar el valor comercial de los inmuebles, el cual, por medio de una o más sociedades extranjeras, desarrollará y explotará inmuebles ubicados en Estados Unidos de América. Dicha inversión fue aprobada mediante el acta del comité de inversión número 53. A continuación se identifica la variación correspondiente a la actualización del valor razonable.

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

Descripción	31 de diciembre de 2024		31 de diciembre de 2023	
	Instrumentos de patrimonio		Instrumentos de patrimonio	
	Pesos COP	Dólares USD	Pesos COP	Dólares USD
Saldo inicial	\$ 15.041,2	USD\$ 3.710.427,0	2.331,0	511.855,0
Adquisiciones (*)	2.501,6	612.753,7	13.002,2	3.244.871,4
Valorizaciones	(10,1)	(139.153,0)	(292,0)	(46.299,4)
	<u>\$ 17.532,7</u>	<u>USD\$ 4.184.027,7</u>	<u>15.041,2</u>	<u>3.710.427,0</u>

(\*) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a el abono del segundo y tercer llamado de capital, para la inversión Drake Real Estate Partners.

(\*) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a el abono del segundo llamado de capital, para la inversión Drep Fair Lawn.

(\*\*) la valoración para la inversión Drep Fair Lawn Cayman, Llc, se llevó a cabo el día 28 de noviembre de 2024, con una TRM \$4.164,2. Para la inversión Drake Real Estate Partners Fund V Offshore, Lp, se llevó a cabo el día 26 de diciembre de 2024, con una TRM \$4.359,0.

**Derechos Fiduciarios:**

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación		31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Fideicomiso Central Point (1)	25%	\$	117.075,5	116.639,0
Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (2)	100%		20.432,2	20.197,4
Fideicomiso PA FIC 9211 (3)	20%		34.420,6	34.536,5
PA GALAXY II (4)	24,1%		1.556,2	3.700,2
PA FTP FCP Igneuos Compartimento I (5)	100%		3.571,3	599,5
PA Constellation II (6)	2.85%		1.000,0	0,0
		\$	<u>178.055,8</u>	<u>175.672,6</u>

- El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.10407 con Fiduciaria Bancolombia S.A. denominado P.A. Central Point, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 25%. Al corte del 31 de diciembre de 2024, la variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de \$436.5, esto de acuerdo con el último informe enviado por la sociedad administradora.
- El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. Al corte del 31 de diciembre la variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de \$234,8, de acuerdo con el avalúo enviado por el especialista.
- El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, regulariza la cesión de posición contractual firmado con Fiduciaria Bancolombia mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 691 denominado P.A. FIC 9211, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 20%. El valor inicial fue de \$34.536,5, presentando una valorización por valor de \$3.103,0, adicionalmente se presentó un retiro por pago de comisión y restitución de utilidades por valor de (\$3.218.9).

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

4. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles, constituyó un contrato de Fiducia Mercantil de Administración denominado P.A. GALAXY II, administrado por la Fiduciaria Bogotá S.A., en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 24.09745%, de acuerdo con el otrosí No. 1 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor inicial fue de \$3.700,2, presentando una desvalorización para el 31 de diciembre de 2024 por valor de \$(701.7), adicionalmente se presentó un retiro por pago de la restitución de aportes por valor de (\$1.442,3).
5. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, firmó un contrato de derechos fiduciarios como fuente de pago para el cumplimiento del pago de las obligaciones firmadas con Leasing Bancolombia. El valor inicial fue de \$599.5, presentando una valorización por valor de \$12,0, adicionalmente se registraron los abonos de canon de arrendamientos por \$54.314,3 y retiros por el pago de las obligaciones financieras por (\$51.354,5).
6. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles, constituyó un contrato de Fiducia Mercantil de Administración denominado P.A. Constellation II, administrado por la Fiduciaria Bogotá S.A., el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 2.8571%, de acuerdo con el contrato de fiducia mercantil, en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor de aporte inicial es de \$1.000,0

**Metodología de valoración para los derechos fiduciarios**

La metodología de valoración es revelada en la nota 6 del presente informe. Para los Derechos Fiduciarios Proyecto Central Point, P.A. FIC 9211, Patrimonio Autónomo GALAXY II, derecho fiduciario PA FTP FCP Igneous Compartimento I, Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (Kala Kelita) y P.A. Constellation II, la valoración fue realizada con información al corte 30 de noviembre de 2024 y registrada en la situación financiera del fondo al 31 de diciembre de 2024.

Con corte al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen restricciones sobre los activos de inversión.

**NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR**

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las cuentas por cobrar están representadas en:

	<u>31 diciembre 2024</u>	<u>31 diciembre 2023</u>
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Arrendamientos (1)	\$ 5.700,0	\$ 6.430,6
Impuestos	264,3	252,8
Anticipos a contratos y proveedores (2)	153,9	103,3
Diversas (2)	89,7	736,1
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<b>\$ 6.207,9</b>	<b>\$ 7.522,8</b>

- 1) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, corresponde al canon de arrendamiento pendiente de pago por parte de los arrendatarios. La disminución corresponde al registro de notas crédito de facturas de los años 2022, 2023 y 2024.
- 2) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde principalmente legalización de anticipos en los contratos de obras, adecuaciones y mantenimientos realizados a la Bodega Siberia 2B Ransa, tales como conexiones eléctricas, desmontajes de tejas, instalaciones en cuarto de máquinas, entre otras Ransa.y a las adecuaciones en los baños del Edificio Street 100.

Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a la legalización de los anticipos para la compra de los apartamentos del Edificio Chestal, Chestal, Edificio calle 100 y a los locales 1 y 2 del Edificio Centro

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

Comercial Chico norte por medio de la escrituración de los apartamentos y al cobro de retención en la fuente producto de las inversiones de los certificados de depósito a término.

- 3) La variación corresponde a la legalización de los gastos incurridos en la compra de los apartamentos del Edificio Chestal y Edificio Centro Comercial Chico norte, como lo son los gastos notariales, certificados de tradición y libreta, servicios, entre otros y al cobro de retención en la fuente producto de las inversiones de los certificados de depósito a término.

**NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 las propiedades de inversión están representadas en bienes inmuebles entregados por los inversionistas Kelita S.A., Inmobiliaria Urgo S.A., Áreas Comerciales S.A. y Grupo Kala S.A. como aporte en especie y algunos inmuebles adquiridos con operaciones Leasing y recursos propios del Fondo de Capital Privado Igneous los cuales se encuentra ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. y en otras ciudades del país. Durante lo corrido del año 2024, se realizó actualización de los avalúos a los inmuebles, los cuales siguen el protocolo normativo en periodicidad, valoración y reglamento del fondo; en dicha medida se va reflejando el impacto en los resultados del periodo.

Numero de Inmueble	Nombre del Inmueble
1	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 1403 - 1402 - 1401
2	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 1701 - 1801
3	Edificio Calimas Calle 71a N° 5 - 35 Gas Natural
4	Casa CII 90 N° 16 -431 Operadora de Clínicas y Hospitales
5	Edificio Granmar Carrera 17 N° 89 - 40 Oficina 401 - 301 - 201 - 102 - 101 Varta
6	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 706 Equion
7	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 601 Verizon
8	Carrera 7a No. 71 - 21, Torre B Oficina 201
9	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 601 JLT RE-COLOMBIA
10	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 602 - 601
11	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 oficina 1801 - 1701 Havas Media Colombia
12	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1901 AstraZeneca Colombia
13	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1401 Deloitte
14	Edificio Scotiabank Carrera 7 N° 115 - 33 Oficina 503 - 501 Lexmark International Trading
15	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Oficina 1001 a 1008 Scor SE - Syngenta
16	Edificio Teleport Calle 114 N° 9 - 01, oficinas piso 11
17(*)	Planta San Diego Km 1,5 Funza - Siberia 2B Ransa - Colfrigos
18	Casa Av. 19 Carrera 19 N° 103 - 461 Andes Motors
19	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410 Nikken
20	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 102 Davivienda
21	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 108 BBVA
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603 AC Nielsen
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 Telecom Cúcuta
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideportivo -Telefónica Santa Marta
25	Calle 74 No. 45 - 71 batelsa Estadio - Telefónica Barranquilla
26	Cra. 69 No 25 B 44 Oficina 201, local 101, Depósitos 1, 2 y 3 Telefónica
27	Lote Calle 18 No. 10 – 34 Interior Telefónica Central Girardot
29	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 602

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

<b>Numero de Inmueble</b>	<b>Nombre del Inmueble</b>
30	Edificio Torres Unidas II Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1803
31	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 oficina 1103
32	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105
33	Edificio Carrera 7a Oficina 1001
34	Éxito Calle 80
35	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903
36(*)	Lote El Jardín
37(*)	Lote Las Pilas
38	Casa Avenida Norte con Calle 100
39	Casa Avenida 9 con 78
40	Éxito Fusagasugá
41	Éxito Popayán
42	Éxito Cúcuta
43	Éxito Barranquilla
44	Edificio 100 Street Oficinas 301 y 302
45	Edificio 100 Street Oficinas 701 y 702
46	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102
47	Edificio Avenida Chile Oficina 1501
48	Corona Inmueble Cúcuta
49	Mcann Erickson
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301
55	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303
56	Edificio Citibank Of. 407 - 901
57	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12
58	Edificio Chico 100
59	Edificio Av. Chile oficina 407
60	Edificio Andino oficina 601
61	Centro Comercial Unicentro Local 1 - 09
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

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

Numero de Inmueble	Nombre del Inmueble
73	Oficina 901 Edificio Ahorramas
74	Oficina 603 Edificio Citibank
75	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank
76	Bodega 109 Zona Franca
77	Lote 113 Zona Franca
78	Piso 11 Torres unidas II
79	Piso 4 Edificio Torre Samsung
80	Of 1501 Ed. Avenida Chile
81	Of. 1001 ed. Torre Proksol
82	Of. 401 edificio Citibank
83	Of. 401 edificio Av. Chile
84	Casa Calle 100 con Av. 19
85	Of. 1804 - 1805 Ed. Torre Samsung
86	Local 1-91 Centro Comercial Milenio
87	Edificio Chestal
88	Casa 98 No. 17 - 31
89	Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte
90	Local 106 CC Oviedo Medellín
91	Of 1101 Torre B Edificio Av Chile

(\*) 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 5 del presente informe.

A continuación, se evidencia la conciliación de saldos de apertura y saldos de cierre de los inmuebles al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	\$	<b>969.138,9</b>
Adquisición (*)		38.574,9
Valorización por Avalúo Comercial		(35.621,9)
Valorización por Re-expresión UVR, neta		51.697,9
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>\$</b>	<b>1.023.789,8</b>
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2022</b>	<b>\$</b>	<b>892.937,4</b>
Adquisición (*)		42.949,9
Valorización por Avalúo Comercial		(59.207,5)
Valorización por Re-expresión UVR, neta		93.197,6
Venta (**)		(738,5)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$</b>	<b>969.138,9</b>

(\*) Las adquisiciones llevadas durante el año 2024, corresponden a la compra de los apartamentos 105, 108 y 403 del Edificio Chestal, la cual se llevó a cabo los días 28 de mayo, 29 de noviembre de 2024 y

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

27 de diciembre de 2024, por un valor de \$1.200,2, la adquisición del Local 106 CC Oviedo Medellín se realizó el día 20 de marzo de 2024 por un valor de \$19.807,7, y finalmente a la compra de la Oficina 1101 Torre B Edificio Av Chile, realizada el día 8 de noviembre de 2024, por un valor de \$17.567,0.

Durante el año 2023, el Fondo adquirió, el Local 1-91 Centro Comercial Milenio, el día 09 de febrero de 2023, por un valor de \$ 7.286,2, a la compra de los apartamentos del Edificio Chestal, por un valor de \$14.323,7, la compra de la Casa 98 No. 17 – 31, el día 28 de junio de 2023, por valor de \$18.000,0 y finalmente el día 26 de diciembre de 2023 adquirió los Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte, por un valor de \$3.340,0.

(\*\*) Venta de inmuebles 34 y 28, revisar nota 5 - Estimaciones a Valor Razonable/ Propiedades de Inversión.

**NOTA 10 - OBLIGACIONES FINANCIERAS**

Las obligaciones financieras al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, corresponden a los contratos de leasing financiero cedidos al fondo por parte de los inversionistas o que el fondo adquirió directamente con Bancolombia, Itaú Corpbanca Colombia S.A., Banco Davivienda S.A., Banco de Occidente S.A. y Banco de Bogotá.

<b>Obligación financiera</b>	<b>Entidad Bancaria</b>	<b>Inmueble</b>
206560	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Calimas
129705	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Bodega San Diego
130486	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Inmueble Av. 9 99 - 02 Oficina 102 y Garajes
130487	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Inmueble Av. 9 99 - 02 Oficina 108 y Garajes
130412	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Inmueble Calle 100 9 A 45 Oficina 603
131092	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Cúcuta Telefónica
213771	BANCOLOMBIA S.A.	Santa Martha Telefónica
213775	BANCOLOMBIA S.A.	Batelsa Estadio Barranquilla Telefónica
213769	BANCOLOMBIA S.A.	Bogotá Telefónica
131093	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Girardot Telefónica
131188	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Oficina 1803 Torres Unidas
131549	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Oficina 1103 Torres Unidas
222710	BANCOLOMBIA S.A.	Oficina 1001 edificio Cra. 7
132931	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Oficina 1104 Torre Samsung
220564	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Calle 80
122022	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903
115651	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Lote El Jardín
114412	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Lote Las Pilas
118079	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Casa Avenida Norte con Calle 100
223948	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Fusagasugá
224211	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Popayán
224217	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Cúcuta
224218	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Barranquilla
227666	BANCOLOMBIA S.A.	100 Street Oficinas 301 y 302
227665	BANCOLOMBIA S.A.	100 Street Oficinas 701 y 702
227835	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102
227845	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Avenida Chile Oficina 1501
232369	BANCOLOMBIA S.A.	Corona Inmueble Cúcuta Local 101
133616	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Edificio Torre McCann Erickson
234385	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1302

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

Obligación financiera	Entidad Bancaria	Inmueble
234386	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1102
234387	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1101
234377	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1303
234379	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1103
234388	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1301
237528	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Citibank of 407 - 901
240457	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Scotiabank Piso 11 12
240752	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Chico 100
240756	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Av. Chile oficina 407
240757	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Andino oficina 601
237752	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Armenia
237410	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Av. Chile Oficina 1502
237386	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Av. Chile Oficina 1303
180-138876	BANCO DE OCCIDENTE S.A.	Edificio Torre Samsung Oficina 1802
180-131442	BANCO DE OCCIDENTE S.A.	Oficina Itaú WTC
180-131443	BANCO DE OCCIDENTE S.A.	Casa Pepe Sierra
180-140327	BANCO DE OCCIDENTE S.A.	COMPLEJO PORTOAZUL LOCAL 219
269909	BANCOLOMBIA S.A.	Oficina 608 Torre Samsung
136742	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Oficina 901 Edificio Avenida Chile
1015830	BANCO DAVIVIENDA S.A.	Oficina 702 Edificio Proksol
283971	BANCOLOMBIA S.A.	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile
284360	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Colón
137356	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Casa Av. 19
757655478	BANCO DE BOGOTA	Bodega 109 Zona Franca
122650	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Of. 1001 edificio Torre Proksol
107206	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Of. 401 edificio Av. Chile
314508	BANCOLOMBIA S.A.	Casa Calle 100 con Av. 19
331820	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Casa 98 No. 17 - 31
337960	BANCOLOMBIA S.A.	Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte
344243	BANCOLOMBIA S.A.	Local 106 CC Oviedo Medellín
357460	BANCOLOMBIA S.A.	Oficina 1101 T B Edificio Av. Chile

Con base en el acuerdo firmado del 15 de junio de 2023, se detallan los covenants para las obligaciones financieras contraídas con Bancolombia:

- La relación del Activo Total / Pasivo Total debe ser mayor al 45%.
- La relación del Pasivo Financiero / Valor en libros de los Inmuebles debe ser mayor al 45%.

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

- Pasivo Financiero / Valor Contable Activo Fijo 45%
- Área Vacante / (Área Total – Lotes – Área en Construcción) = 13%
- Las compras de los bienes inmuebles a financiar deben contar con el visto bueno del comité N3 (Comité Itaú)
- 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.

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

La periodicidad de la medición de los Covenants es anual con los Estados Financieros auditados del cierre al 31 de diciembre de 2023, de acuerdo con lo establecido en el contrato de leasing financiero para Bancolombia S.A. e Itaú Corpbanca Colombia S.A.

En caso de incumplimiento para Bancolombia S.A. hará exigible el pago del saldo pendiente, ejecutará las garantías que respalden las operaciones, y cancelará el cupo de crédito aprobado, quedando en libertad de iniciar acciones de considere sin necesidad de denuncia, reclamación y protesto.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 no existen incumplimientos en las garantías covenants de las obligaciones financieras.

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, el Fondo de Capital Privado Igneous Inmobiliario posee las siguientes obligaciones de las inversiones en propiedades de inversión:

<b>Saldo Leasing 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$</b>	272.129,5
Adquisición de obligaciones financieras		28.317,5
Intereses Causados 2024	<b>\$</b>	37.407,6
Intereses Pagados 2024		(28.134,6)
Capital Leasing Pagado 2024		(37.691,4)
<b>Saldo Leasing 31 de diciembre de 2024</b>	<b>\$</b>	<b><u>272.028,6</u></b>

Vencimiento	Valor Contable
De 0 a 1 año	5.977,7
De 1 a 3 años	3.259,5
De 3 a 5 años	6.287,9
Mayor a 5 años	<u>256.503,5</u>
<b>Total</b>	<b>\$ <u>272.028,6</u></b>

<b>Saldo Leasing 31 de diciembre de 2022</b>	<b>\$</b>	277.304,8
Adquisición de obligaciones financieras		21.340,0
Intereses Causados 2023		42.198,9
Intereses Pagados 2023		(42.231,0)
Capital Leasing Pagado 2023		(26.483,2)
<b>Saldo Leasing 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$</b>	<b><u>272.129,5</u></b>

Vencimiento	Valor Contable
De 0 a 1 año	3.587,2
De 1 a 3 años	22.424,2
De 3 a 5 años	34.128,7
Mayor a 5 años	<u>211.989,4</u>
<b>Total</b>	<b><u>272.129,5</u></b>

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

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen restricciones sobre las obligaciones financieras las cuales son clasificadas como no corrientes.

**NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las cuentas por pagar correspondían a lo siguiente:

	<b>31 diciembre 2024</b>	<b>31 diciembre 2023</b>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Comisiones gestor profesional (1)	\$ 14.781,6	\$ 10.760,4
Comisión Fiduciaria	44,6	43,6
Costos y gastos por pagar	271,3	266,2
Impuestos	2.559,3	2.542,7
Retenciones y aportes laborales	51,9	31,4
Diversas	1,4	0,0
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>\$ 17.710,1</b>	<b>\$ 13.644,3</b>

- 1) El aumento corresponde principalmente a la actualización del valor de los inmuebles, durante el año 2024 ingresaron los inmuebles: locales 1 y 2 del Centro Comercial Chico Norte, Local 106 CC Oviedo Medellín, apartamentos edificio Chestal y Oficina 1101 Torre B Edificio Av Chile, adquisiciones que aumentan el cálculo de la comisión dada esta condición. Cabe resaltar que para el año 2023 el fondo contaba con 87 inmuebles y para lo corrido del año 2024 con 91.

**NOTA 12 - OTROS PASIVOS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023 los otros pasivos corresponden a los siguientes conceptos:

<b>Concepto</b>	<b>31 de diciembre de 2024</b>	<b>31 de diciembre de 2023</b>
Ingresos recibidos por anticipado	\$ 173,3	\$ 429,9
Legalizaciones de las compras (*)	94,7	101,4
Retenciones en garantía (**)	0,0	25,8
<b>Total Otros Pasivos</b>	<b>\$ 268,00</b>	<b>\$ 557,1</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2024, obedece a mayores valores consignados en el cobro de la facturación del Fondo.

(\*\*) Al 31 de diciembre de 2024, la retención en garantía solicitadas por el gestor, fueron canceladas por la ejecución del contrato de obra en el Edificio Colon y en la Bodega 2B Ransa. Al 31 de diciembre de 2023, las retenciones en garantía corresponden a las obras que se adelantaban en los inmuebles de almacenes éxito en la calle 80 y las Bodegas 113 y 109 de Zona Franca practicadas.

**NOTA 13 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS**

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

A continuación, las principales condiciones del Fondo:

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

- 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.
- 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.

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

- Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos del Fondo.
  - De manera periódica, el mayor valor de los aportes de los inversionistas de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del compartimento del Fondo.
- i) El propósito de este Fondo es procurar la apreciación de capital a largo plazo mediante la Inversión en: Activos de Naturaleza Inmobiliaria, y Proyectos Inmobiliarios- Para lograr dicho objetivo la forma de adquisición de los activos mencionados se podrá realizar a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permitan realizar la inversión, incluyendo pero sin limitarse a: derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.
- j) Igualmente, el Fondo podrá celebrar contratos sobre los activos o para la participación y desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios tales como: contratos de compraventa, permuta, arrendamiento, promesa de compraventa, uso, concesión, licencia, opción, leasing, cesión, inversión, participación, asociación, o cualquier otro que confiera al Fondo derechos de cualquier tipo sobre los Activos de Naturaleza Inmobiliaria, así como sobre los Proyectos Inmobiliarios.
- k) El Fondo efectuará sus Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios incluyendo, pero sin limitarse a:
- a. Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
    - i. Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies;
    - ii. Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto;
    - iii. Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales;
    - iv. Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles;
    - v. Usos hoteleros; Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros;
    - vi. Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos;
    - vii. Uso mixto: locales, oficina, hoteles.
  - b. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;
  - c. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios;
  - d. Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios en Colombia;
  - e. Proyectos Inmobiliarios, ubicados en Colombia o en el exterior, consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario;
  - f. Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

A continuación, se detalla el valor del Fondo al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023:

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

Periodo	Valor de la Unidad en Pesos (A)	Número de Unidades (B)	Valor Cierre Fondo © = (A * B)
<b>31 de diciembre de 2024</b>	\$ 45.483,64	22.763.052,81	\$ 1.035.346,50
<b>31 de diciembre de 2023</b>	\$ 43.219,22	22.556.845,49	\$ 974.889,20

**NOTA 14 - INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, los ingresos de operaciones ordinarias corresponden a:

Concepto	31 de diciembre 2024	31 de diciembre 2023
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses	3.031,6	3.414,5
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto (1)	4.918,5	6.784,1
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (2)	4.559,8	9.484,0
Por venta de inversiones, neto (3)	(1,2)	10.657,3
Valoración de operaciones de contado, neto	0,0	(11,1)
Cambios por reexpresión de moneda extranjera, neto (4)	0,0	(6.582,8)
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	88.177,2	77.260,3
Valoración inmuebles (5)	16.076,0	33.990,1
Diversos (6)	839,5	1.059,1
	<b>\$ 117.601,4</b>	<b>\$ 136.055,5</b>

1. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 corresponde a la rentabilidad obtenida en la constitución de las inversiones en los siguientes certificados de depósito a término fijo y Bono.

Inversión en Títulos de Deuda	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>CDT</b>	\$	\$
Banco de Bogotá S.A.	209,2	0,0
BBVA Colombia S.A.	3.492,6	4.182,7
Banco Davivienda S.A.	743,2	1.767,5
Scotiabank Colpatría S. A.	524,7	813,6
Bancolombia S.A.	(72,0)	0,0
	<b>\$ 4.897,7</b>	<b>\$ 3.571,2</b>
<b>BONOS</b>		
Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A.	20,8	20,3
	<b>\$ 4.918,5</b>	<b>\$ 6.784,1</b>

2. Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 obedece a la valoración de la inversión en derechos fiduciarios, a los rendimientos obtenidos en los Fondos de inversión colectiva y a la actualización de las inversiones Drep Fair Lawn y Drake Real Estate Partners, de acuerdo con lo revelado en la nota 7 - Activos financieros de inversión.

Fondos de Inversión	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
<b>Derechos Fiduciarios</b>	\$ 3.084,6	\$ 7.971,0
<b>FIC'S</b>		
Occirenta	49,3	28,7
Fonval	51,7	1.647,6
Itau Money Market	1.025,8	0,0
Interés participación H	338,5	128,7
Multiescala Fondo de Valores Escalonado	20,0	0,0

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

**Emisores Extranjeros**

Drep Fair Lawn	40.6	(292,0)
Drake Real Estate Partners	(50,7)	0,0
	<u>\$ 4.559,8</u>	<u>\$ 9.484,0</u>

3. Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a pérdida en venta del CDT del Banco Davivienda S.A. Al 31 de diciembre de 2023, obedece a la utilidad por la venta del inmueble Bodega 134a y 134 B.
4. Al 31 de diciembre de 2023 la diferencia en cambio corresponde a los pagos realizados a Scala Data Center Colombia S.A.S. en la venta de las bodegas 134a -134b y al anticipo por la compra del inmueble 301 Edificio Chestal.
5. A continuación, se detalla la valorización de inmuebles:

<u>Concepto</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Ingreso por Avalúo Comercial (a)	\$ (35.621,9)	(59.207,5)
Ingreso Unidad de Valor Real (b)	51.697,9	93.197,6
	<u>\$ 16.076,0</u>	<u>33.990,1</u>

(a) Los ingresos recibidos por concepto de avalúo comercial corresponde a la actualización del valor razonable de los inmuebles. Su determinación se realizó con un avalúo comercial con la metodología de Comparación de Mercado, Capitalización por Renta y Precio de Transacción Reciente.

(b) Los ingresos recibidos por la actualización de la Unidad de Valor Real - UVR de las propiedades de inversión, de acuerdo con la metodología de valoración definida.

6. A continuación, se detallan los otros ingresos al 31 de diciembre de 2024 y 2023.

<u>Concepto</u>	<u>31 de diciembre de 2024</u>	<u>31 de diciembre de 2023</u>
Adecuación	\$ 121,7	421,4
Reintegro	3,4	36,0
Administración Edificio	699,3	588,0
Notas Crédito	15,1	13,7
	<u>\$ 839,5</u>	<u>1.059,1</u>

**NOTA 15 - GASTOS DE OPERACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

<u>Concepto</u>	<u>31 de diciembre 2024</u>	<u>31 de diciembre 2023</u>
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	37.407,6	42.198,9
Financieros por operaciones del mercado monetario y otros intereses	0,3	0,7
Servicios de administración e intermediación	339,3	157,6
Comisiones por servicios bancarios	128,3	107,9
Comisiones sociedad fiduciaria	522,4	509,9
Comisiones gestor profesional	6.529,8	6.372,8
Legales (1)	1.009,1	2.630,9
Honorarios (2)	1.194,9	7.059,7

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

Impuestos (3)	9.913,3	7.429,7
Arriendos	549,4	369,4
Contribuciones, Afiliaciones y Transferencias	173,6	161,3
Seguros	591,4	382,3
Mantenimiento y reparaciones	2.048,6	6.657,4
Diversos (4)	5.793,4	16.605,0
	<u>\$ 66.201,4</u>	<u>90.643,5</u>

- 1) Al 31 de diciembre de 2024 el saldo obedece a la legalización de los pagos notariales, beneficencia y registro, principalmente por la compra de los apartamentos del Edificio Chestal y por el inmueble Oficina 1101 Torre B Edificio Av Chile. Para el 31 de diciembre de 2023 corresponde a los trámites y requisitos para la adquisición de los inmuebles principalmente los apartamentos del Edificio Chestal. Estos gastos no son necesarios para el inicio de operación de los inmuebles, por ende, no fueron capitalizados.
- 2) A continuación, se detallan los gastos por honorarios a 31 de diciembre de 2024 y 2023

Concepto	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Administrativos (i)	\$ 70,0	465,8
Corretaje (ii)	769,4	6.279,3
Contable (iii)	238,4	122,1
Jurídico (iv)	44,8	114,2
Valoración	72,3	78,3
	<u>\$ 1.194,9</u>	<u>7.059,7</u>

- i. Al 31 de diciembre de 2024 corresponde al servicio administrativo y atención al cliente para el Edificio Chestal, junto al diseño arquitectónico del Edificio Colon. Al 31 de diciembre de 2023, corresponde al pago por evaluación estructural de daños por construcción en la edificación calle 90, a honorarios por diseño arquitectónico del Edificio Colon y los servicios administrativos y de atención al cliente para el inmueble ubicado en la Calle 98 No17 31, inmueble 88 y Edificio Chestal, inmueble 87.
- ii. Al 31 de diciembre de 2024 corresponde al corretaje realizado a los inmuebles del Fondo, principalmente de, Oficinas Edificio Av. Chile, Edificio de la Bolsa de Valores de Colombia de la torre B, Edificio Colon y Edificio Torre Samsung.
- Al 31 de diciembre de 2023 obedece por corretaje de los arrendamientos del local 102 del Edificio Central Point, oficina 201-A del Edificio de la Bolsa de Valores de Colombia de la torre B, inmuebles Decorceramicas, Edificio los Venados, Oficinas 1804 y 1805 Edificio torre Samsung y a corretaje por intermediación en venta inmueble 28 - bodegas 134a y 134b.
- iii. Corresponde a la asesoría tributaria solicitada por el Fondo para las diferentes operaciones de inversión y financiación y a los honorarios por Revisoría Fiscal.
- iv. Al 31 de diciembre corresponde a la redacción de contratos en lo relacionado a la adquisición, alquiler y de más conceptos legales sobre el manejo de los inmuebles, para el 31 de diciembre de 2023, corresponde a honorarios por asesoría jurídica en presentación de demanda impugnación de actas contra milenio plaza y en el proceso de compra y venta, junto al proceso determinación del contrato de arrendamiento.
2. Al 31 diciembre de 2024 obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de \$9.472,2. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$441,1.

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

Al 31 de diciembre de 2023 obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de \$6.425,4. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$688,6. Por último el Fondo canceló por la suma de los avalúos fiscales de los bienes raíces una sobretasa de \$315,7.

3. A continuación, se detalla los gastos diversos a 31 de diciembre de 2024 y 2023:

Concepto	31 de diciembre de 2024	31 de diciembre de 2023
Administración Propiedad Horizontal (i)	\$ 3.757,6	2.466,3
Donación	240,5	100,0
Gastos de Administración (ii)	23,2	446,1
Mayor valor Unidad (iii)	0,0	13.000,9
Nota Crédito (iv)	1.103,7	82,5
Servicios Públicos	294,0	135,9
Vigilancia	374,4	373,3
	<u>\$ 5.793,4</u>	<u>16.605,0</u>

- i) Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, obedece al incremento del cobro de administración y al pago de las cuotas extraordinarias acordadas en la asamblea de copropietarios.
- ii) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a los gastos en los que incurre el Fondo para mantener las operaciones diarias y el cumplimiento de parámetros; tales como la actualización de su página web, medición y verificación del impacto ambiental y el desarrollo e implementación de la facturación electrónica. Estos gastos varían de acuerdo con las necesidades del Fondo, tal como sucedido al año 2023, principalmente por el traslado de bodegas Fontibón y los daños por construcción en la edificación calle 90.
- iii) El saldo al 31 de diciembre de 2023, corresponde a la distribución del mayor valor de la unidad de participación ordenada por el Gestor Profesional, de acuerdo con lo estipulado en la Sección 2.12, inciso c de la Sección 5.09 del Reglamento del Fondo.
- iv) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde al registro de las notas crédito de las facturas de arrendamiento de los años 2022, 2023, por conciliación de cartera y mutuo acuerdo entre las partes.

#### **NOTA 16 - VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, la variación en los activos netos de los inversionistas del Fondo de Capital Privado Igneous corresponde a los rendimientos abonados a los inversionistas.

#### **NOTA 17 - CONTINGENCIAS**

Al 31 de diciembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Igneous.

#### **NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES**

Entre el 31 de diciembre de 2024 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal, no se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo de Capital Privado Igneous, que requiera ajustes o revelaciones adicionales sobre los estados financieros al corte mencionado.

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

**NOTA 19 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

El 02 de enero de 2025 la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. autorizó los estados financieros del Fondo de Capital Privado Igneous a corte 31 de diciembre de 2024.