



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

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

Señores Accionistas
Fiduciaria de Occidente S.A.:

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 31 de marzo de 2025 del Fondo de Capital Privado Igneous (el Fondo) administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Fiduciaria), la cual comprende:

- el estado de situación financiera condensado al 31 de marzo de 2025;
- el estado del resultado integral condensado por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2025;
- el estado de cambios en los activos netos de los inversionistas condensado por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2025;
- el estado de flujos de efectivo condensado por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2025; y
- las notas a la información financiera intermedia.

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

Alcance de la revisión

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



Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ninguna cuestión que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada del Fondo al 31 de marzo de 2025 que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edwin Sanabria Salcedo'. The signature is written over a faint, circular stamp or watermark.

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

15 de mayo de 2025



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

Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

home.kpmg/co

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

Señores Accionistas
Fiduciaria de Occidente S.A.:

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 31 de marzo de 2025 del Fondo de Capital Privado Igneous (el Fondo) administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Fiduciaria), que incorpora la información financiera intermedia, la cual comprende:

- el estado de situación financiera al 31 de marzo de 2025;
- el estado del resultado integral condensado por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2025;
- el estado de cambios en los activos netos de los inversionistas por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2025;
- el estado de flujo de efectivo por el periodo de tres meses que terminó el 31 de marzo de 2025; y
- las notas al reporte.

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

Alcance de la revisión

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



Conclusión

Basado en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ninguna cuestión que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia del Fondo al 31 de marzo de 2025, no ha sido preparado, en todos los aspectos de importancia material, de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Edwin', written over a horizontal line.

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

15 de mayo de 2025

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

	Nota	31 marzo 2025	31 diciembre 2024
Activo			
Efectivo	4	38.060,9	27.434,6
Activos financieros de inversión	5		
Instrumentos representativos de deuda		53.238,1	55.845,5
Instrumentos de patrimonio		35.255,5	34.019,6
Derechos fiduciarios		177.930,1	178.055,8
Cuentas por cobrar	6	6.883,7	6.207,9
Propiedades de inversión	7		
Inmuebles		1.038.256,5	1.023.789,8
Total activo		\$ 1.349.624,8	\$ 1.325.353,2
Pasivo			
Pasivos financieros			
Obligaciones financieras	8	261.660,0	272.028,6
Cuentas por pagar	9	17.985,7	17.710,1
Otros pasivos	10	240,9	268,0
Total pasivo		\$ 279.886,6	\$ 290.006,7
Activos netos de los inversionistas	11		
Patrimonio especiales		1.069.738,2	1.035.346,5
Total activos netos de los inversionistas		\$ 1.069.738,2	\$ 1.035.346,5
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		\$ 1.349.624,8	\$ 1.325.353,2

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



Rocio Londoño Londoño
Representante Legal



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



Edwin Javier Sanabria Salcedo
Revisor Fiscal
T.P. 203146 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2025)

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

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

	Nota	31 marzo 2025	31 marzo 2024
Ingresos de operaciones ordinarias generales	12		
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		647,4	870,3
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		1.206,3	1.695,2
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		639,1	(3.108,3)
Por venta de inversiones, neto		(282,6)	0,0
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		25.211,1	20.896,8
Valoración inmuebles		20.249,3	19.300,2
Diversos		553,4	232,0
Total ingresos de operaciones ordinarias generales		\$ 48.224,0	\$ 39.886,2
Gastos de operación	13		
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		(8.110,6)	(10.499,8)
Servicios de administración e intermediación		(74,2)	(41,6)
Comisiones por servicios bancarios		(36,1)	(31,4)
Comisiones sociedad fiduciaria		(132,3)	(126,9)
Comisiones gestor profesional		(1.653,2)	(1.586,3)
Legales		(171,6)	(15,1)
Honorarios		(253,7)	(146,1)
Impuestos		(1.879,6)	(3.319,8)
Arrendamientos		(116,7)	(111,8)
Contribuciones, afiliaciones y transferencias		(108,2)	(102,6)
Seguros		(104,7)	(170,4)
Mantenimiento y reparaciones		(414,6)	(391,8)
Diversos		(776,8)	(2.217,3)
Total gastos de operación		\$ (13.832,3)	\$ (18.760,9)
Valoración de los activos netos de los inversionistas	14	\$ 34.391,7	\$ 21.125,3

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

Rocio Londoño Londoño
Representante Legal

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

Edwin Javier Sanabria Salcedo
Revisor Fiscal
T.P. 203146 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2025)

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

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

	Nota	Participación en los Activos Netos de los Inversionistas
Saldo al 31 diciembre 2023		\$ <u>974.889,2</u>
Aportes		9.057,5
Variación en los activos netos de los inversionistas	14	<u>21.125,3</u>
Saldo al 31 marzo 2024		\$ <u>1.005.072,0</u>
Saldo al 31 diciembre 2024	14	\$ <u>1.035.346,5</u>
Variación en los activos netos de los inversionistas		<u>34.391,7</u>
Saldo al 31 marzo 2025	11	\$ <u>1.069.738,2</u>

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

Rocio Londoño Londoño
Representante Legal

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

Edwin Javier Sanabria Salcedo
Revisor Fiscal
T.P. 203146 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2025)

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

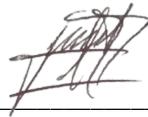
**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Estado de Flujo de Efectivo Condensado
(Expresado en millones de pesos colombianos)**

	31 marzo 2025	31 marzo 2024
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Variación en los activos netos de los inversionistas	\$ 34.391,7	\$ 21.125,3
Conciliación entre la variación en los activos netos de los inversionistas y los flujos de efectivo provisto por (usado) en las actividades de operación		
Valoración de los activos financieros de inversión, neto	(1.845,4)	1.413,1
Valoración de propiedades de inversión, neto	(20.249,3)	(19.300,2)
Venta de inversiones, neta	282,6	0,0
Intereses obligaciones financieras	8.110,6	10.499,8
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Activos y pasivos financieros de inversión - neto	3.060,0	(1.223,5)
Propiedades de inversión, neto	5.782,6	(20.080,5)
Cuentas por cobrar - neto	(675,8)	807,7
Cuentas por pagar	275,6	2.087,8
Otros pasivos	(27,1)	(275,7)
Efectivo neto provisto, (usado) en las actividades de operación	\$ 29.105,5	\$ (4.946,2)
Flujos de efectivo de las actividades de financiación:		
Aportes y retiros, neto	0,0	9.057,5
Adquisiciones de obligaciones financieras	0,0	10.750,5
Pago de intereses	(8.129,1)	(10.465,2)
Pago de obligaciones financieras	(10.350,1)	(7.014,9)
Efectivo neto provisto, (usado) en las actividades de financiación	\$ (18.479,2)	\$ 2.327,9
Variación Neta en efectivo y equivalente en efectivo	\$ 10.626,3	\$ (2.618,3)
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	\$ 27.434,6	\$ 34.491,5
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 38.060,9	\$ 31.873,2

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



Rocio Londoño Londoño
Representante Legal



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



Edwin Javier Sanabria Salcedo
Revisor Fiscal
T.P. 203146 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 15 de mayo de 2025)

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada
Al 31 de marzo de 2025
(Expresadas en millones de pesos colombianos)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

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

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

Los dineros entregados por los inversionistas a la Sociedad Fiduciaria no son depósitos, ni generan para esta las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Recepción de Aportes en especie:

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

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

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

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – Información Financiera Intermedia, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1611 de 2022 y 1271 de 2024. Las NCIF aplicables en 2025 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.

Los estados financieros condensados del periodo intermedio no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2024. De acuerdo con la NIC 34 Información financiera intermedia, las políticas contables utilizadas para los periodos intermedios son las mismas que las aplicadas en la elaboración de los estados financieros anuales.

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

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

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

Los juicios significativos hechos por la Gerencia a las políticas contables y las fuentes claves de las estimaciones, fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros anuales del periodo terminado al 31 de diciembre de 2024.

NOTA 3 - ESTIMACIONES A VALOR RAZONABLE

Estimación a valor razonable

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

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

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

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

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

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

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

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 5. Así las cosas, el valor razonable de los Activos Financieros de Inversión en Derechos Fiduciarios se considera en una jerarquía Nivel 3.

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no se presentaron transferencias de jerarquía

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Capital Privado Igneous posee los siguientes activos y pasivos financieros:

31 de marzo de 2025				
Valor Razonable				
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros				
Derechos Fiduciarios	\$ 177.930,1	0,0	177.930,1	177.930,1
Instrumentos representativos de deuda - Certificado de Depósito a Término	53.238,1	53.238,1	0,0	53.238,1
Instrumentos de Patrimonio - Fondo de Inversión Colectiva	16.822,4	16.822,4	0,0	16.822,4
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DREP FAIR	15.943,2	0,0	15.943,2	15.943,2
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DRAKE REAL	2.489,9	0,0	2.489,9	2.489,9
Propiedad de Inversión - Inmuebles	1.038.256,5	33.076,2	1.005.180,3	1.038.256,5
Total activos financieros	\$ 1.304.680,2	103.136,7	1.201.543,5	1.304.680,2
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras (1)	261.660,0	251.504,9	0,0	251.504,9
Total pasivos financieros	\$ 261.660,0	251.504,9	0,0	251.504,9

31 de diciembre de 2024				
Valor Razonable				
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros				
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	1.023.789,8	32.385,4	991.404,4	1.023.789,8
Total activos financieros	\$ 1.291.710,7	104.717,9	1.186.992,9	1.291.710,7
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras (1)	\$ 272.028,6	263.779,8	0,0	263.779,8
Total pasivos financieros	\$ 272.028,6	263.779,8	0,0	263.779,8

- 1) Las metodologías de valor razonable al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las obligaciones financieras fueron determinadas usando TIR entre 5,23 % y 16,23%.

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:

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

Descripción	31 de marzo de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Derechos Fiduciarios	Instrumentos de patrimonio	Derechos Fiduciarios	Instrumentos de patrimonio
Saldo inicial	\$ 178.055,8	17.532,7	175.672,6	15.041,2
Adquisiciones (*)	11.894,2	1.375,5	55.314,3	2.501,6
Disminución (**)	(12.795,0)	0,0	(56.015,7)	0,0
Valorizaciones	775,1	(475,1)	3.084,6	(10,1)
Saldo final	\$ 177.930,1	18.433,1	178.055,8	17.532,7

Derechos Fiduciarios

(*) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, 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 5 - Activos Financieros de Inversión.

(**) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las disminuciones en los derechos fiduciarios corresponden al pago de obligaciones financieras y de comisiones fiduciarias.

Instrumento de patrimonio

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

Propiedades de Inversión

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

Propiedades de Inversión Inmuebles	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 991.404,4	936.901,7
Adquisiciones (*)	0,0	38.574,9
Venta (**)	(5.782,6)	0,0
Valorizaciones	19.558,7	15.927,8
Saldo final	\$ 1.005.180,5	991.404,4

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

(**) Corresponde la venta del Inmueble 66, Casa Pepe Sierra, ubicada en Bogotá, en la calle 116 No. 15 - 96, el detalle de esta operación se detalla en la nota 7 - propiedades de inversión.

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

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

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 5.

Técnica de valoración y variables observables significativas

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

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

Tipo

Inversión en Fondos de Inversión Colectiva administrados por Sociedades Fiduciarias

Técnica de valoración

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

Variables observables significativas

- 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.

Variables observables significativas

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.

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

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.

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

Variables observables significativas

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.

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

Interrelación entre las variables observables clave y la medición 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 observables significativas

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

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

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- Incremento o (disminución) de las actividades urbanísticas de la zona de tipo comercial y corporativa, generando así variables en el valor de los espacios en el corto, mediano y largo plazo.

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

- 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 observables significativas

Ver revelación nota 8

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

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

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

NOTA 4 - EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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:

	31 marzo 2025	31 diciembre 2024
Calidad Crediticia		
Grado de Inversión	\$ 38.060,9	\$ 27.434,6
Total efectivo	\$ 38.060,9	\$ 27.434,6

La variación corresponde principalmente al ingreso de la venta de la Casa Pepe Sierra, recaudos de cartera y flujos de los certificados de inversión, a la adquisición del CDT con Corredores Davivienda S.A., junto a los pagos procedentes del modelo de negocio de Fondo entre los que se encuentran impuestos, comisiones, anticipos y honorarios de acuerdo con las instrucciones del Gestor Profesional.

NOTA 5 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los activos financieros de inversión están representados en:

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

Instrumentos representativos de deuda:

Inversión en Títulos de Deuda	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
CDT	\$	
Banco de Bogotá S.A.	3.031,6	5.207,9
BBVA Colombia S.A.	34.188,3	34.388,2
Banco Davivienda S.A.	5.501,4	5.568,5
Scotiabank Colpatria S. A.	5.280,7	5.321,3
Bancolombia S.A.	5.236,1	5.359,6
	\$ 53.238,1	55.845,5

Nemotécnico: CDTBBOS0V

Emisor: Banco de Bogotá S.A.

Cantidad Nominal: 3.000,0 pesos colombianos

Valor Razonable: 3.031,6 pesos colombianos

Fecha de Expedición: junio 06 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: 21.096,2 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

Nemotécnico: CDTBGAS0V

Emisor: BBVA Colombia

Cantidad Nominal: 10.000,0 pesos colombianos

Valor Razonable: 10.568,1 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

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

Nemotécnico: CDTBGAS0V
Emisor: BBVA Colombia
Cantidad Nominal: 2.500,0 pesos colombianos
Valor Razonable: 2.524,0 pesos colombianos
Fecha de Expedición: noviembre 13 de 2024
Fecha de Vencimiento: noviembre 13 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: 5.501,4 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 Colpatria S.A.
Cantidad Nominal: 5.000,0 pesos colombianos
Valor Razonable: 5.280,7 pesos colombianos
Fecha de Expedición: junio 01 de 2022
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.
Cantidad Nominal: 5.000,0 pesos colombianos
Valor Razonable: 5.236,1 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

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

Participación en Fondo de Inversión Colectiva:

FIC'S	Sociedad Administradora	Calidad Crediticia	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Fondo de Inversión Colectiva FONVAL	Credicorp Capital Colombia S.A.	AAA	\$ 5.771,0	5.654,5
Fondo de Interés Colectiva Interés Participación H	Corredores Davivienda S.A.	AAA	\$ 5.283,0	5.174,1
Fondo de Interés Colectiva Occirenta	Fiduciaria de Occidente S.A.	AAA	\$ 313,3	308,6
Fondo de Inversión Colectiva Money Market (*)	Itau Colombia S.A.	AAA	\$ 3.395,2	3.329,6
Fondo de Inversión Colectiva Multiescala (**)	Corredores Davivienda S.A.	AAA	\$ 2.059,9	2.020,1
			\$ 16.822,4	16.486,9

Emisores Extranjeros:

Drep Fair Lawn Cayman, Llc

El 28 de marzo de 2023 el Fondo de Capital Privado Igneous, celebró un Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake, la cual proporcionará la gestión de inversiones y administración de servicios financieros al Fondo, bajo la estructura del Fondo de capital privado Drep Fair Lawn Cayman, Llc; así mismo supervisará el rendimiento del portafolio de inversiones y asesorará al Fondo en cuanto a las disposiciones de las actividades diarias del mismo. 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.

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 para estos emisores.

Descripción	31 de marzo de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Instrumentos de patrimonio		Instrumentos de patrimonio	
	Pesos COP	Dólares USD	Pesos COP	Dólares USD
Saldo inicial	\$ 17.532,7	USD\$ 4.184.027,7	15.041,2	3.710.427,0
Adquisiciones (*)	1.375,5	320.612,5	2.501,6	612.753,7
Valorizaciones (**)	(475,1)	(620.202,8)	(10,1)	(139.153,0)
	\$ 18.433,1	USD\$ 3.884.437,4	17.532,7	4.184.027,7

(*) Al 31 de marzo de 2025, corresponde a el abono del cuarto llamado de capital, para la inversión Drake Real Estate Partners. Y para la inversión Drep Fair Lawn Cayman corresponde a abonos de capital a la inversión.

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

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

(**) La valoración para la inversión Drep Fair Lawn Cayman, Llc, se llevó a cabo el día 31 de marzo de 2025, con una TRM \$4.170,0.

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 marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Fideicomiso Central Point (1)	25%	\$ 115.616,5	117.075,5
Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (2)	100%	20.432,2	20.432,2
Fideicomiso PA FIC 9211 (3)	20%	35.671,1	34.420,6
PA GALAXY II (4)	24,1%	2.751,1	1.556,2
PA FTP FCP Igneous Compartimento I (5)	100%	2.674,7	3.571,3
PA Constellation II (6)	2,8%	784,5	1.000,0
		<u>\$ 177.930,1</u>	<u>178.055,8</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 marzo de 2025, la variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de (\$1.459,0), esto de acuerdo con el informe enviado por la sociedad administradora al corte del 28 de febrero de 2025.
- 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.
- 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 \$34.420,6, presentando una valorización por valor de \$1.254,6, adicionalmente se presentó un retiro por pago de comisión (\$4,1).
- 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 24,1%, 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 \$1.556,2, presentando una valorización para el 31 de marzo de 2025 por valor de \$ 1.194,9.
- 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 \$3.571,3 presentando una valorización por valor de \$5,1, adicionalmente se registraron los abonos de canon de arrendamientos por \$11.888,9 y retiros por el pago de las obligaciones financieras por (\$12.790,6).
- 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

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

fideicomitentes. El valor de aporte inicial es de \$1.000,0 presentando una desvalorización por valor de (\$220,5) adicionalmente se registró un abono producto de devolución de GMF por valor de \$5,3, adicionalmente se presentó un retiro por pago de comisión (\$0,3).

Metodología de valoración para los derechos fiduciarios

La metodología de valoración es revelada en la nota 3 del presente informe. Para los Derechos Fiduciarios Proyecto Central Point, P.A. FIC 9211, 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 28 de febrero de 2025 y registrada en la situación financiera del fondo al 31 de marzo de 2025.

Con corte al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existen restricciones sobre los activos de inversión.

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las cuentas por cobrar están representadas en:

	<u>31 marzo</u> <u>2025</u>	<u>31 diciembre</u> <u>2024</u>
Cuentas por cobrar		
Arrendamientos (1)	\$ 6.563,5	\$ 5.700,0
Impuestos	110,0	264,3
Anticipos a contratos y proveedores (2)	74,7	153,9
Diversas (3)	135,5	89,7
Total cuentas por cobrar	\$ 6.883,7	\$ 6.207,9

- 1) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, corresponde al canon de arrendamiento pendiente de pago por parte de los arrendatarios.
- 2) Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, corresponde principalmente a los anticipos otorgados a los contratos en adecuaciones, mantenimientos y suministros, realizados principalmente a los Edificios Colon, Oficinas calle 90 y 100 Street piso 11, estos contratos ejecutaron la impermeabilización, ventilaciones, conexiones eléctricas, instalaciones hidrosanitarias y ventilaciones.
- 3) Al 31 de marzo de 2025 corresponde al cobro de retención en la fuente producto de las inversiones de los certificados de depósito a término y al mayor valor cancelado en intereses sobre la obligación 114412- del Banco Itaú.

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. y a las adecuaciones en los baños del Edificio Street 100.

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 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 el primer trimestre de 2025, 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.

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

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 -431Operadora de Clínicas y Hospitales
5	Edificio Granmar Carrera 17 N° 89 - 40 Oficina 401 - 301 - 201 - 102 - 101Varta
6	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 706 Equion
7	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 601 Verizon
8	Carrera 7a No. 71 - 21, Torre B Oficina 201
9	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 601 JLT RE-COLOMBIA
10	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 602 - 601
11	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 oficina 1801 - 1701 Havas Media Colombia
12	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1901 AstraZeneca Colombia
13	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1401 Deloitte
14	Edificio Scotiabank Carrera 7 N° 115 - 33 Oficina 503 - 501 Lexmark International Trading
15	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Oficina 1001 a 1008 Scor SE - Syngenta
16	Edificio Teleport Calle 114 N° 9 - 01, oficinas piso 11
17(*)	Planta San Diego Km 1,5 Funza - Siberia 2B Ransa - Colfrigos
18	Casa Av. 19 Carrera 19 N° 103 - 461 Andes Motors
19	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410 Nikken
20	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 102 Davivienda
21	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 108 BBVA
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603 AC Nielsen
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 Telecom Cúcuta
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideportivo -Telefónica 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
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

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

Numero de Inmueble	Nombre del Inmueble
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
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

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

Numero de Inmueble	Nombre del Inmueble
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 las propiedades de inversión no referenciadas Nivel 3. Lo anterior, partiendo de las técnicas de valoración aplicadas tal como se revela en la nota 3 del presente informe.

A continuación, se evidencia la conciliación de saldos de apertura y saldos de cierre de los inmuebles al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$	1.023.789,8
Valorización por Avalúo Comercial		(1.506,0)
Valorización por Re-expresión UVR, neta		21.755,3
Venta (*)		(5.782,6)
Saldo al 31 de marzo de 2025	\$	1.038.256,5

(*) Corresponde a la venta del inmueble 66, casa pepe sierra; venta que se llevó a cabo por la oferta presentada de la empresa Nagasi S.A.S., la cual requiere del inmueble para fusionar los lotes; esta transacción se realiza mediante la cesión del contrato de leasing con Banco de Occidente S.A. obligación 180-131443. Dicha operación fue aprobada con el acta de comité de Inversiones No.64.

Saldo al 31 de diciembre de 2023	\$	969.138,9
Adquisición (**)		38.574,9
Valorización por Avalúo Comercial		(35.621,9)
Valorización por Re-expresión UVR, neta		51.697,9
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$	1.023.789,8

(**) Las adquisiciones realizadas 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 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.

NOTA 8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, corresponden a los contratos de leasing financiero cedidos al fondo por parte de los inversionistas o que el fondo adquirió directamente con Bancolombia, Itau Corpbanca Colombia S.A., Banco Davivienda S.A., Banco de Occidente S.A. y Banco de Bogotá.

Obligación financiera	Entidad Bancaria	Inmueble
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

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

Obligación financiera	Entidad Bancaria	Inmueble
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
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

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

Obligación financiera	Entidad Bancaria	Inmueble
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 detallan los covenants para las obligaciones financieras contraídas con el banco Itaú:

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

La periodicidad de la medición de los Covenants es anual con los Estados Financieros auditados del cierre al 31 de diciembre de 2024, de acuerdo con lo establecido en el contrato de leasing financiero para Bancolombia S.A. e Itaú Corpbanca Colombia S.A.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen incumplimientos en las garantías covenants de las obligaciones financieras.

Al 31 de marzo de 2025, y 31 de diciembre de 2024 el Fondo de Capital Privado Igneous Inmobiliario presenta el siguiente estado de las obligaciones de las inversiones en propiedades de inversión:

Saldo Leasing 31 de diciembre de 2024	\$	272.028,6
Intereses Causados 2025	\$	8.110,6
Intereses Pagados 2025		(8.129,1)
Capital Leasing Pagado 2025		(10.350,1)
Saldo Leasing 31 de marzo de 2025	\$	261.660,0

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

Vencimiento	Valor Contable
De 0 a 1 año	10.384,2
De 1 a 3 años	5.081,1
De 3 a 5 años	102.758,1
Mayor a 5 años	<u>143.436,6</u>
Total	\$ <u>261.660,0</u>

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

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>
Total	\$ <u>272.028,6</u>

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existen restricciones sobre las obligaciones financieras las cuales son clasificadas como no corrientes.

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las cuentas por pagar correspondían a lo siguiente:

	31 marzo 2025	31 diciembre 2024
Cuentas por pagar		
Comisiones gestor profesional	\$ 15.504,2	\$ 14.781,6
Comisión Fiduciaria	45,9	44,6
Costos y gastos por pagar (1)	968,4	271,3
Impuestos	1.362,8	2.559,3
Retenciones y aportes laborales	104,4	51,9
Diversas	0,0	1,4
Total cuentas por pagar	\$ <u>17.985,7</u>	\$ <u>17.710,1</u>

- 1) El aumento corresponde al manejo de proveedores de servicios y materiales necesarios para el desarrollo de la operaciones del Fondo, tales como servicios el corretaje, mantenimiento, adecuaciones, administración y asesoría jurídica, requeridos en la inversión de los activos inmobiliarios.

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

NOTA 10 - OTROS PASIVOS

Al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los otros pasivos corresponden a los siguientes conceptos:

Concepto	31 de marzo de 2025	31 de diciembre de 2024
Ingresos recibidos por anticipado	\$ 152,7	\$ 173,3
Legalizaciones de las compras (*)	86,3	94,7
Retenciones en garantía (**)	1,9	0,0
Total Otros Pasivos	\$ 240,9	\$ 268,0

(*) Al 31 de marzo de 2025, obedece a mayores valores consignados en el cobro de la facturación del Fondo.

(**) Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a la ejecución del contrato de obra civil y suministro de material en la bodega 2B Ransa.

NOTA 11 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

A continuación, las principales condiciones del Fondo:

- a) El valor inicial de las unidades de participación será de diez mil pesos colombianos (COP\$10.000) Con posterioridad a tal día, el valor de unidad vigente para las operaciones del día del Compartimento del Fondo será el que resulte de aplicar el procedimiento contemplado en el reglamento.
- b) El valor de la unidad para cada Compartimento del Fondo se establece diariamente así: el valor de pre cierre del Compartimento dividido el número total de unidades del Compartimento al inicio del día, y el resultado será el valor de la unidad vigente para el día, de manera que los rendimientos netos o las pérdidas obtenidas, se reflejen en el incremento o disminución del valor de 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.

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

- e) El monto de recursos establecido en el compromiso de inversión será solicitado por la Sociedad Fiduciaria a través de solicitudes de capital según la necesidad de recursos de cada compartimento del Fondo y atendiendo las instrucciones que para el efecto le imparta el Gestor Profesional, los recursos pueden ser en dinero o en especie.
- f) Los aportes en especie deberán estar considerado como admisible, de acuerdo con el objetivo del fondo y los activos aceptables para invertir. Se entenderá que el aporte es efectivo cuando se hayan cumplido las formalidades requeridas para que el Fondo sea el titular del mismo.

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

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

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

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

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

- i) El propósito de este Fondo es procurar la apreciación de capital a largo plazo mediante la Inversión en: Activos de Naturaleza Inmobiliaria, y Proyectos Inmobiliarios- Para lograr dicho objetivo la forma de adquisición de los activos mencionados se podrá realizar a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permitan realizar la inversión, incluyendo pero sin limitarse a: derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.

- 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;

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

- 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 marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Periodo	Valor de la Unidad en Pesos (A)	Número de Unidades (B)	Valor Cierre Fondo © = (A * B)
31 de marzo de 2025	\$ 46.994,4	22.763.052,81	\$ 1.069.738,29
31 de diciembre de 2024	45.483,6	22.763.052,81	\$ 1.035.346,50

NOTA 12 - INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2025 y 2024, los ingresos de operaciones ordinarias corresponden a:

Concepto	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses	\$ 647,4	870,3
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto (1)	1.206,3	1.695,2
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (2)	639,1	(3.108,3)
Por venta de inversiones, neto (3)	(282,6)	0,0
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	25.211,1	20.896,8
Valoración inmuebles neto (4)	20.249,3	19.300,2
Diversos (5)	553,4	232,0
Ingresos Netos	\$ 48.224,0	39.886,2

1. Al 31 de marzo de 2025 y 2024 corresponde a los rendimientos obtenida en la constitución de los siguientes certificados de depósito.

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

Inversión en Títulos de Deuda	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
CDT	\$	\$
Banco de Bogotá S.A.	117,4	13,0
BBVA Colombia S.A.	831,8	1.306,8
Banco Davivienda S.A.	110,7	186,2
Scotiabank Colpatría S. A.	114,0	174,7
Bancolombia S.A.	32,4	0,0
	<u>\$ 1.206,3</u>	<u>\$ 1.680,7</u>
BONOS		
Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A.	0,0	14,5
	<u>\$ 1.206,3</u>	<u>\$ 1.695,2</u>

2. Al 31 de marzo de 2025 y 2024 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 5 - Activos financieros de inversión.

Fondos de Inversión	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Derechos Fiduciarios	\$ 775,1	\$ (2.609,6)
FIC'S		
Occirenta	8,3	11,1
Fonval	116,4	372,2
Itau Money Market	65,6	
Interés participación A	108,9	61,0
Multiescala Fondo de Valores Escalonado	39,9	0,0
Emisores Extranjeros		
Drep Fair Lawn	(475,1)	(943,0)
	<u>\$ 639,1</u>	<u>\$ (3.108,3)</u>

3. Al 31 de marzo de 2025 el saldo corresponde a la pérdida sobre la venta del inmueble casa pepe cierra calle 116. El comité de inversiones aprueba la venta del activo bajo el acta No. 64.
4. A continuación, se detalla la valoración de inmuebles.

Concepto	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Ingreso por Avalúo Comercial (a)	\$ (1.506,0)	(1.836,6)
Ingreso Unidad de Valor Real (b)	21.755,3	21.136,8
	<u>\$ 20.249,3</u>	<u>19.300,2</u>

- (a) Los recibidos por concepto de avalúo comercial corresponden 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.
5. A continuación, se detallan los otros ingresos diversos al 31 de marzo de 2025 y 2024:

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

Concepto	31 de marzo de 2025	31 de marzo de 2024
Adecuación	\$ 0,0	\$ 52,2
Reintegro Sr. Públicos	13,7	16,2
Recuperaciones (1)	360,7	0,0
Administración Edificio	179,0	163,6
	\$ 553,4	\$ 232,0

- 1) Al 31 de marzo de 2025 corresponde al ajuste por menor valor pagado en gastos notariales de diciembre de 2024 sobre la escritura 3554 del inmueble Of 1101 Torre B Edificio Av Chile. La diferencia fue devuelta por la notaría 15. Este saldo además presenta la aplicación de nota crédito sobre póliza de seguros.

NOTA 13 - GASTOS DE OPERACIÓN

Por los periodos de tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2025 y 2024, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

	31 de marzo 2025	31 de marzo 2024
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	\$ 8.110,6	10.499,8
Servicios de administración e intermediación	74,2	41,6
Comisiones por servicios bancarios	36,1	31,4
Comisiones sociedad fiduciaria	132,3	126,9
Comisiones gestor profesional	1.653,2	1.586,3
Legales (1)	171,6	15,1
Honorarios	253,7	146,1
Impuestos (2)	1.879,6	3.319,8
Arrendamientos	116,7	111,8
Contribuciones, afiliaciones y transferencias	108,2	102,6
Seguros	104,7	170,4
Mantenimiento y reparaciones	414,6	391,8
Diversos (3)	776,8	2.217,3
Total diversos	\$ 13.832,3	18.760,9

- 1) Al 31 de marzo de 2025 el saldo obedece a los pagos notariales, beneficencia y registro y escrituración, principalmente del inmueble local 1-33 Plaza Mayor Centro Comercial PH y Lote el Jardín. Para el 31 de marzo de 2024 corresponde principalmente por la compra de los apartamentos del Edificio Chestal y por el inmueble Oficina 1101 Torre B Edificio Av Chile. Estos gastos no son necesarios para el inicio de operación de los inmuebles, por ende, no fueron capitalizados.
- 2) Al 31 de marzo de 2025 corresponde a la estimación del impuesto predial, por valor de \$1.759,7. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$119,9.
- Al 31 de marzo de 2024 corresponde a la estimación del impuesto predial, por valor de \$3.203,0. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de \$116,8.
- 3) A continuación, se detalla los gastos diversos a 31 de marzo de 2025 y 2024: