

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada
Al 30 de septiembre 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 Kentaurus 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	Cero coma veinte por ciento (0,20%)
Entre COP 100.000 y 200.000	Cero coma doce por ciento (0,12%)
Entre COP 200.000 y 400.000	Cero coma diez por ciento (0,10%)
Entre COP 400.000 y 700.000	Cero coma cero siete por ciento (0,07%)
Entre COP 700.000 y 1 billón	Cero coma cero cinco por ciento (0,05%)
Mayor a COP 1 billón	Cero coma 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 Compartimiento.

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) 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).

El monto máximo de aportes al Compartimento Inmuebles I será de ochocientos mil millones de pesos Mcte (\$800.000). Los inversionistas podrán hacer aportes en especie conforme a los lineamientos establecidos en el reglamento del Fondo y/o del compartimento.

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

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

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

En la junta directiva 345 de la Sociedad Fiduciaria del 21 de marzo de 2018, se realiza modificación a la sección 5.03 del Reglamento, aprobada por la asamblea de inversionistas mediante acta 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.

Mediante el Acta de Junta Directiva número 444 del 25 de junio de 2025, se aprobó la modificación del Reglamento en las siguientes secciones:

Definiciones. Fueron incluidas definiciones para ampliar la posibilidad de invertir en títulos en el RNVE tales como TES, ETF, APT,

- SECCIÓN 3.02 Activos Aceptables para Invertir.
- SECCIÓN 3.03 Límites de Inversión
- SECCIÓN 3.04 Prohibiciones de inversión.
- SECCIÓN 3.06 Inversiones Temporales e Inversiones de Portafolio.
- SECCIÓN 3.08 Riegos de Inversión.
- SECCIÓN 5.12 Negociación de los Valores de Participación y Derecho de Preferencia.
- ARTÍCULO VII GASTOS DEL FONDO
- SECCIÓN 8.03 Facultades de la Sociedad Administradora
- SECCIÓN 8.04 Obligaciones de la Sociedad Administradora.
- SECCIÓN 9.01 Designación del Gestor Profesional.
- SECCIÓN 12.01 Revelación de Información
- SECCIÓN 15.04 Fusión y Escisión del Fondo.

Se modifica las siguientes secciones a la Adenda

- SECCIÓN 1.02 Duración del Compartimento.
- SECCIÓN 1.04 Fecha de Cierre Final del Compartimento.
- SECCIÓN 1.05 Monto Mínimo y Máximo de Aportes en el Compartimento.
- SECCIÓN 1.06 Etapa de Inversión.
- SECCIÓN 2.01 Objetivo de Inversión
- SECCIÓN 2.02 Límites de Inversión

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.

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

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.

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:

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

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. Así las cosas, el valor razonable de las propiedades de inversión, Planta San Diego, Lote El Jardín y Lote Las Pilas se considera Nivel 2.

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. Salvo para las propiedades mencionadas en el nivel 2.

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

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el Fondo de Capital Privado Igneous posee los siguientes activos y pasivos financieros:

		30 de septiembre de 2025		
		Valor Razonable		
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros				
Derechos Fiduciarios	\$ 180.750	0	180.750	180.750
Instrumentos representativos de deuda - Certificado de Depósito a Término	52.829	52.829	0	52.829
Instrumentos de Patrimonio - Fondo de Inversión Colectiva	72.927	72.927	0	72.927
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DREP FAIR	14.104	0	14.104	14.104
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DREP REAL	3.094	0	3.094	3.094
Propiedad de Inversión - Inmuebles	1.043.144	32.580	1.010.564	1.043.144
Total activos financieros	\$ 1.366.848	158.336	1.208.512	1.366.848
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras (1)	\$ 288.287	236.817	0	236.817
Total pasivos financieros	\$ 288.287	236.817	0	236.817

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

31 de diciembre de 2024				
Valor Razonable				
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros				
Derechos Fiduciarios	\$ 178.056	0	178.056	178.056
Instrumentos representativos de deuda - Certificado de Depósito a Término	55.846	55.846	0	55.846
Instrumentos de Patrimonio - Fondo de Inversión Colectiva	16.487	16.487	0	16.487
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DREP FAIR	15.082	0	15.082	15.082
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DREP REAL	2.450	0	2.451	2.451
Propiedad de Inversión - Inmuebles	1.023.790	32.386	991.404	1.023.790
Total activos financieros	\$ 1.291.711	104.719	1.186.993	1.291.712
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras (1)	\$ 272.029	263.780	0	263.780
Total pasivos financieros	\$ 272.029	263.780	0	263.780

- 1) Las metodologías de valor razonable al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 de 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:

Descripción	30 de septiembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Derechos Fiduciarios	Instrumentos de patrimonio	Derechos Fiduciarios	Instrumentos de patrimonio
Saldo inicial	\$ 178.056	17.533	175.673	15.041
Adquisiciones (*)	35.187	2.555	55.314	2.502
Disminución (**)	(39.746)	(564)	(56.016)	0
Valorizaciones	7.253	(2.326)	3.085	(10)
Saldo final	\$ 180.750	18.823	178.056	17.533

Derechos Fiduciarios

(*) Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las disminuciones en los derechos fiduciarios corresponden al pago de obligaciones financieras, comisiones fiduciarias y retiro por restitución de aportes.

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.

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

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	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 991.404	936.902
Adquisiciones (*)	2.167	38.575
Venta (**)	(5.783)	0
Valorizaciones	22.776	15.928
Saldo final	\$ 1.010.564	991.404

(*) 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

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

Para mayor información respecto al desarrollo de cada uno de los Fondos ver nota 5 - Activos Financieros de Inversión

Técnica de valoración y variables observables significativas

Para ver el detalle de los derechos fiduciarios y propiedades de inversión en Nota 5 - Activos Financieros de Inversión y Nota 7 - Propiedades de Inversión respectivamente.

A continuación, se 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.

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:

- 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 observable significativos

La inversión en CDT se valora de acuerdo con 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

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.

Tipo

Derechos Fiduciarios

Técnica de valoración

Para el caso de la inversión en la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por sociedades fiduciarias, las participaciones se valorarán de forma mensual 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 Financiera.

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

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 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.

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 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 8 - Obligaciones Financieras.

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 30 de septiembre 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:

	30 septiembre 2025	31 diciembre 2024
Calidad Crediticia		
Grado de Inversión	\$ 40.321	\$ 27.434
Total efectivo	\$ 40.321	\$ 27.434

La variación se atribuye principalmente al incremento en los saldos de los contratos de leasing, los cuales, en este caso, corresponden a operaciones de retanqueo. Adicionalmente, influyen los recaudos de cartera y los flujos provenientes de certificados de inversión. Estos recursos han sido destinados al cumplimiento de obligaciones relacionadas con el modelo de negocio del Fondo, tales como el pago de impuestos, comisiones, anticipos y honorarios, conforme a las instrucciones del Gestor Profesional.

NOTA 5 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los activos financieros de inversión están representadas 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	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
CDT	\$	
Banco de Bogotá S.A.	3.035	5.208
BBVA Colombia S.A.	33.867	34.388
Banco Davivienda S.A.	5.450	5.569
Scotiabank Colpatría S. A.	5.260	5.321
Bancolombia S.A.	5.217	5.360
	\$ 52.829	55.846

Nemotécnico: CDTBBOS0V

Emisor: Banco de Bogotá S.A.

Cantidad Nominal: 3.000 pesos colombianos

Valor Razonable: 3.035 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 pesos colombianos

Valor Razonable: 20.875 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 pesos colombianos

Valor Razonable: 10.456 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

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

Cantidad Nominal: 2.500 pesos colombianos
Valor Razonable: 2.536 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 pesos colombianos
Valor Razonable: 5.450 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 pesos colombianos
Valor Razonable: 5.260 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 pesos colombianos
Valor Razonable: 5.217 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	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fondo de Inversión Colectiva FONVAL	Credicorp Capital Colombia S.A.	AAA	\$ 6.038	5.655
Fondo de Interés Colectiva Interés Participación H	Corredores Davivienda S.A.	AAA	\$ 5.506	5.174
Fondo de Interés Colectiva Occirenta (1)	Fiduciaria de Occidente S.A.	AAA	\$ 55.688	308
Fondo de Inversión Colectiva Money Market	Itau Colombia S.A.	AAA	\$ 3.533	3.330
Fondo de Inversión Colectiva Multiescala	Corredores Davivienda S.A.	AAA	\$ 2.162	2.020
			\$ 72.927	16.487

(1) La variación corresponde al ingreso de recursos provenientes de retanqueos, junto con los saldos excedentes registrados en cuentas de ahorro, los cuales fueron trasladados al fondo de inversión colectiva. Esta operación se realizó con el propósito de atender la gestión operativa y optimizar la liquidez, conforme a la solicitud del Gestor.

Emisores Extranjeros:

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	30 de septiembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Instrumentos de patrimonio		Instrumentos de patrimonio	
	Pesos COP	Dólares USD	Pesos COP	Dólares USD
Saldo inicial	\$ 17.533	USD\$ 4.184.028	15.041	3.710.427
Adquisiciones (*)	2.555	611.766	2.502	612.754
Disminución (**)	(564)	(135.193)	0	0
Valorizaciones (***)	(2.326)	(644.864)	(10)	(139.153)
	\$ 17.198	USD\$ 4.015.437	17.533	4.184.028

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

(*) Al 30 de septiembre de 2025, corresponde a el abono del cumplimiento del cuarto y sexto llamado de capital, para la inversión Drep Fair Lawn Cayman, y para la inversión Drake Real Estate Partners corresponde a abonos de capital a la inversión.

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

(**) Corresponde la devolución de aportes asociados al proceso de homogeneización, en virtud de que dichos gastos fueron cubiertos de manera anticipada por los inversionistas originalmente vinculados al Fondo. Posteriormente, con la incorporación de nuevos inversionistas, la distribución proporcional de estos gastos se ajustó, generando una disminución en la carga individual inicialmente asumida por los inversionistas existentes. Como resultado, se procedió a la devolución correspondiente de los montos excedentes.

(***) La valoración para las inversiones Drep Fair Lawn Cayman, Llc, y Drake Real Estate Partners, se llevó a cabo el día 23 de septiembre de 2025, con una TRM \$4.068.

La valoración para las inversiones Drep Fair Lawn Cayman, Llc, se llevó a cabo el día 28 de noviembre de 2024, con una TRM \$4.164. 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.

Derechos Fiduciarios:

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación	30 de septiembre de 2025	31 de diciembre de 2024
Fideicomiso Central Point (1)	25%	\$ 119.556	117.076
Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (2)	100%	20.911	20.432
Fideicomiso PA FIC 9211 (3)	20%	35.920	34.421
PA GALAXY II (4)	24,1%	2.360	1.556
PA FTP FCP Igneuos Compartimento I (5)	100%	1.024	3.571
PA Constellation II (6)	2,8%	979	1.000
		\$ 180.750	178.056

1. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.10407 con Fiduciaria Bancolombia S.A. denominado P.A. Central Point, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 25%. Al corte del 30 de septiembre de 2025, la variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de \$2.480, esto de acuerdo con el balance enviado por la sociedad administradora al corte del 31 de agosto de 2025.
2. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. Al corte del 30 de septiembre la variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de \$479 de acuerdo con el balance enviado por sociedad administradora.
3. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, regulariza la cesión de posición contractual firmado con Fiduciaria Bancolombia mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 691 denominado P.A. FIC 9211, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 20%. El valor inicial fue de \$34.421, presentando una valorización por valor de \$2.940, adicionalmente se presentó un retiro por pago de comisión fiduciaria y restitución de utilidades (\$1.441).
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 24,1%, de acuerdo

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

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, presentando una valorización para el 30 de septiembre de 2025 por valor de \$ 1.346, adicionalmente se presentó un retiro por pago restitución de aportes por valor de \$(542)

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 \$3.571 presentando una valorización por valor de \$12, adicionalmente se registraron los abonos de canon de arrendamientos por \$35.182 y retiros por el pago de las obligaciones financieras por (\$37.741).
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 presentando una desvalorización por valor de (\$4) adicionalmente se registró un abono producto de devolución de GMF por valor de \$5 y retiros por pago de comisión fiduciaria y giro de utilidades por valor de \$(22).

Metodología de valoración para los derechos fiduciarios

La metodología de valoración es revelada en la Nota 3 - Estimaciones a valor razonable del presente informe. Para los Derechos Fiduciarios Proyecto Central Point, P.A. FIC 9211, Patrimonio Autónomo GALAXY II, derecho fiduciario PA FTP FCP Igneuos 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 31 de agosto de 2025 y registrada en la situación financiera del Fondo al 30 de septiembre de 2025.

Con corte al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existen restricciones sobre los activos de inversión.

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las cuentas por cobrar están representadas en:

	30 septiembre 2025	31 diciembre 2024
Cuentas por cobrar		
Arrendamientos (1)	\$ 6.591	\$ 5.700
Impuestos	98	264
Anticipos a contratos y proveedores (2)	56	154
Diversas (3)	47	89
Total cuentas por cobrar	\$ 6.792	\$ 6.207

- 1) Al 30 de septiembre y 31 de diciembre de 2024, el saldo corresponde principalmente al canon de arrendamiento pendiente de pago, así como al ajuste derivado del incremento en el valor del canon pactado.
- 2) La variación corresponde principalmente a la legalización de anticipos asociados a contratos de obra, adecuaciones y mantenimiento, ejecutados principalmente en los edificios Colón, oficina Citibank y Edificio 100 Street. Estos contratos incluyeron trabajos de impermeabilización, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, así como la adquisición de suministros y materiales de construcción.

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.

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

- 3) Al 30 de septiembre 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. Asimismo, se contabiliza la nota crédito N° 4244, la cual genera un saldo a favor que será aplicado progresivamente a las facturaciones futuras del Fondo, hasta completar o superar el valor correspondiente.

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.

Las cuentas por cobrar tienen una antigüedad inferior a 12 meses, por lo que se clasifican como activos corrientes

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre 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 encuentran ubicados en la ciudad de Bogotá D.C. y en otras ciudades del país. En el transcurso del año 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.

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

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
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
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

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
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
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
92	Local 1-33 Plaza Mayor Centro Comercial

(*) 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 - Estimaciones a valor razonable del presente informe.

A continuación, se evidencia la conciliación de saldos de apertura y saldos de cierre de los inmuebles al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024:

Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$	1.023.790
Adquisición (*)		2.167
Valorización por Avalúo Comercial		(25.141)
Valorización por Re-expresión UVR, neta		48.111
Venta (**)		(5.783)
Saldo al 30 de septiembre de 2025	\$	1.043.144

(*) El Fondo adquirió el inmueble Local 1-33, ubicado en el Centro Comercial Plaza Mayor, el día 23 de diciembre de 2024. No obstante, su reconocimiento contable se realizó el 30 de abril de 2025, una vez se cumplió con los requisitos establecidos para su incorporación.

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

(**) Corresponde a la venta del inmueble 66, casa pepe sierra; venta que se llevó a cabo por la oferta presentaba 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	\$	969.139
Adquisición (**)		38.575
Valorización por Avalúo Comercial		(35.622)
Valorización por Re-expresión UVR, neta		51.698
Saldo al 31 de diciembre de 2024	\$	1.023.790

(**) 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, la adquisición del Local 106 CC Oviedo Medellín se realizó el día 20 de marzo de 2024 por un valor de \$19.808, 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.

NOTA 8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras al 30 de septiembre 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, Itaú 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
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

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

Obligación financiera	Entidad Bancaria	Inmueble
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
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.	Of.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)

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

- 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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 no existen incumplimientos en las garantías covenants de las obligaciones financieras.

Al 30 de septiembre 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	\$	272.029
Adquisición de obligaciones financieras (*)		42.208
Intereses Causados 2025		23.705
Intereses Pagados 2025		(23.905)
Capital Leasing Pagado 2025		(25.750)
Saldo Leasing 30 de septiembre de 2025	\$	288.287

(*) Al 30 de septiembre de 2025, el Fondo realizó un retanqueo con el propósito de mejorar su liquidez y contar con recursos disponibles para futuros desarrollos inmobiliarios y nuevas inversiones. Esta operación se aplicó a las siguientes obligaciones, en línea con la estrategia financiera definida por el Gestor Profesional.

Obligación	Banco	Valor Retanqueo
Retanqueo Obligación Leasing 206560	Bancolombia S.A.	5,562
Retanqueo Obligación Leasing 213775	Bancolombia S.A.	4,135
Retanqueo Obligación Leasing 222710	Bancolombia S.A.	5,578
Retanqueo Obligación Leasing 223948	Bancolombia S.A.	6,261
Retanqueo Obligación Leasing 224211	Bancolombia S.A.	2,891
Retanqueo Obligación Leasing 224217	Bancolombia S.A.	3,607
Retanqueo Obligación Leasing 224218	Bancolombia S.A.	5,855
Retanqueo Obligación Leasing 240457	Bancolombia S.A.	8,319
		\$ 42,208

Vencimiento	Valor Contable
De 0 a 1 año	13.046
De 1 a 3 años	13.363
De 3 a 5 años	147.428
Mayor a 5 años	114.450
Total	\$ 288.287

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

Saldo Leasing 31 de diciembre de 2023	\$	272.130
Adquisición de obligaciones financieras		28.316
Intereses Causados 2024	\$	37.409
Intereses Pagados 2024		(28.135)
Capital Leasing Pagado 2024		(37.691)
Saldo Leasing 31 de diciembre de 2024	\$	272.029

Vencimiento	Valor Contable
De 0 a 1 año	5.978
De 1 a 3 años	3.260
De 3 a 5 años	6.288
Mayor a 5 años	256.503
Total	\$ 272.029

Al 30 de septiembre 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 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 las cuentas por pagar correspondían a lo siguiente:

	30 septiembre 2025	31 diciembre 2024
Cuentas por pagar		
Comisiones y honorarios (1)	\$ 3.520	\$ 14.826
Costos y gastos por pagar	164	271
Impuestos	1.277	2.560
Retenciones y aportes laborales	95	52
Diversas	0	1
Total cuentas por pagar	\$ 5.056	\$ 17.710

- 1) Corresponde a la causación de la comisión del Gestor Profesional, Kentauros S.A.S., entidad responsable de la gestión del Fondo. No obstante, mediante el acta No. 18 del comité extraordinario celebrado en junio de 2025, se aprobó la reversión de dicha causación correspondiente al periodo comprendido entre el 1 de noviembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2024. Esta reversión fue registrada en agosto de 2025. Por lo tanto, el saldo actual refleja la causación de la comisión correspondiente al periodo de abril a septiembre de 2025.

Las cuentas por pagar tienen una antigüedad inferior a 12 meses, por lo que se clasifican como pasivos corrientes.

NOTA 10 - OTROS PASIVOS

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024 los otros pasivos corresponden a los siguientes conceptos:

Concepto	30 septiembre 2025	31 diciembre 2024
Ingresos recibidos por anticipado (*)	\$ 1.930	\$ 173
Ingresos adicionales (**)	71	95
Total Otros Pasivos	\$ 2.001	\$ 268

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

(*) Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, obedece a valores cobrados previamente por conceptos tales como cánones de arrendamiento, cuotas de administración, cuya prestación se realizará en periodos futuros.

(**) Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, el saldo corresponde a importes adicionales recaudados en el proceso de facturación del Fondo.

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.
- 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

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

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;
 - 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

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

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 30 de septiembre 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)
30 de septiembre de 2025	\$ 49.043,03	22.808.887	\$ 1.118.617
31 de diciembre de 2024	45.483,64	22.763.053	\$ 1.035.346

NOTA 12 - INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES

Por los periodos de tres y nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024, los ingresos de operaciones ordinarias corresponden a:

	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses	\$ 873	692	2.234	2.340
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto (1)	1.452	2.044	3.973	4.148
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (2)	(34)	1.825	6.608	3.178
Por venta de inversiones, neto (3)	0	(1)	(283)	(1)
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	24.473	21.299	74.197	62.515
Valoración inmuebles, neto (4)	(12.414)	(4.864)	22.970	24.339
Diversos (5)	14.255	192	15.122	646
Total ingresos de operaciones ordinarias	\$ 28.605	21.187	124.821	97.165

1. Al 30 de septiembre de 2025 y 2024 corresponde a los rendimientos obtenida en la constitución de los siguientes certificados de depósito y Bono.

Inversión en Títulos de Deuda		Saldos Comparativos al	
CDT	\$	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Banco de Bogotá S.A.		278	122
BBVA Colombia S.A.		2.574	2.997
Banco Davivienda S.A.		415	684
Scotiabank Colpatría S. A.		403	464
Bancolombia S.A.		303	(140)
	\$	3.973	4.127
BONOS			
Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A.		0	21
	\$	3.973	4.148

2. Al 30 de septiembre 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.

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

Fondos de Inversión	Saldos Comparativos al	
	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Derechos Fiduciarios	\$ 7.253	1.905
FIC'S		
Occirenta	647	43
Fonval	358	900
Itau Money Market	203	6
Interés participación A	332	254
Multiescala Fondo de Valores Escalonado	142	1
Emisores Extranjeros		
Drep Fair Lawn	(2.218)	69
Drake Real Estate Partners	(109)	0
\$	6.608	3.178

3. Al 30 de septiembre de 2025 el saldo corresponde a la pérdida registrada sobre la venta del inmueble casa pepe cierra calle 116. La decisión de enajenar dicho activo fue aprobada por el Comité de Inversiones, conforme a lo establecido en el Acta No. 64.

4. A continuación, se detalla la valorización de inmuebles:

Concepto	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Ingreso por Avalúo Comercial (a)\$	(19.076)	(12.349)	(25.141)	(24.847)
Ingreso Unidad de Valor Real (b)	6.662	7.485	48.111	49.186
\$	(12.414)	4.864	22.970	24.339

- (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 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Concepto	Variación Trimestral al		Saldos Comparativos al	
	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Adecuación (a)	\$ 170	17	170	122
Reintegro	18	2	32	3
Administración Edificio	216	173	641	507
Notas Crédito (b)	13.851	0	14.279	14
\$	14.255	192	15.122	646

- a) Al 30 de septiembre de 2025, el saldo corresponde a la facturación por los trabajos de desmonte de la escalera y sellamiento de la placa entre los pisos 8 y 9, realizados en el inmueble ubicado en la Carrera 9A No. 99-02, Edificio City Bank.

Al de 30 de septiembre de 2024, obedece al acondicionamiento del piso 9 del edificio Central Point, el cual fue culminado en el mes de agosto del 2023.

- b) Al 30 de septiembre de 2025, obedece principalmente a la reversión de la causación por concepto de gestión del Fondo, correspondiente al período comprendido entre el 1 de

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

noviembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2024. Esta reversión fue aprobada mediante el Acta de Asamblea No. 18, conforme a lo revelado en la Nota 9 – Cuentas por Pagar. Adicionalmente se registró el 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.

NOTA 13 - GASTOS DE OPERACIÓN

Por los periodos de tres y nueve meses que terminaron al 30 de septiembre de 2025 y 2024, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

	Variación Trimestral al		SalDOS Comparativos al	
	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras (1)	\$ 7.841	9.112	23.705	29.415
Servicios de administración e intermediación	107	179	278	254
Comisiones por servicios bancarios	(63)	32	7	95
Comisiones sociedad fiduciaria	241	133	510	390
Comisiones gestor profesional	1.769	1.658	5.126	4.874
Legales (2)	3	1	287	24
Honorarios	212	254	832	764
Impuestos	171	774	8.810	9.743
Contribuciones, afiliaciones y transferencias	0	71	108	174
Arrendamientos	114	435	382	435
Seguros	110	92	310	364
Mantenimiento y reparaciones (3)	435	392	925	1.464
Diversos (4)	864	583	2.438	4.316
Total gastos de operación	\$ 11.804	\$ 13.716	\$ 43.718	\$ 52.312

- 1) Al 30 de septiembre de 2025, la variación se debe a la cancelación de las obligaciones financieras N.º 115651-2 y N.º 180-131443 con la entidad bancaria Itaú.
- 2) Al 30 de septiembre de 2025, corresponde 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 30 de septiembre de 2024 obedece a la legalización de los pagos notariales, beneficencia y registro, principalmente por la compra de los apartamentos del Edificio Chestal.
- 3) Al 30 de septiembre de 2025, corresponde principalmente a la ejecución de contratos relacionados con adecuaciones, mantenimientos y suministros en diversos activos del Fondo. Las reparaciones se realizaron principalmente en los inmuebles Edificio Colón, Edificio 100 Street y Edificio Citibank, e incluyeron trabajos de impermeabilización, instalación de sistemas de ventilación, conexiones eléctricas, adecuaciones hidrosanitarias y otras mejoras técnicas necesarias para preservar y optimizar las condiciones operativas de los inmuebles.
- 4) A continuación, se detallan los gastos diversos a 30 de septiembre de 2025 y 2024:

Concepto	Variación Trimestral al		SalDOS Comparativos al	
	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024	30 septiembre 2025	30 septiembre 2024
Administración Propiedad Horizontal	\$ 630	577	1.764	2.479
Donación (i)	100	0	200	241

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

Gastos de Administración	6	(192)	20	16
Nota Crédito (ii)	0	51	56	1.067
Servicios Públicos (iii)	8	72	59	213
Vigilancia	120	75	339	300
	\$ 864	583	2.438	4.316

- i. Al 30 de septiembre de 2025, el saldo corresponde a una donación en efectivo por valor de \$100 realizada a la Fundación Santa Fe de Bogotá, conforme a lo aprobado en el Acta No. 66 del Comité de Inversiones, celebra el 12 de mayo de 2025.
- ii. Al 30 de septiembre de 2025 y 2024, corresponde al registro de notas crédito aplicadas sobre facturas de arrendamiento emitidas en los años 2022, 2023 y 2024. Estas notas crédito fueron generadas como resultado de procesos de conciliación de cartera y acuerdos mutuos entre las partes.
- iii. La variación se debe principalmente a que al 30 de septiembre de 2024 el edificio Chestal estaba ocupado y en proceso de adquisición. Actualmente, el inmueble se encuentra desocupado, lo que representa un cambio relevante en su condición operativa

NOTA 14 - VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Por los periodos de nueve meses que terminaron el 30 de septiembre de 2025 y 2024, la variación en los activos netos de los inversionistas del Fondo de Capital Privado Igneous corresponde a los rendimientos abonados a los inversionistas.

NOTA 15 - CONTINGENCIAS

Al 30 de septiembre de 2025 y 31 de diciembre de 2024, no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Igneous.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 30 de septiembre de 2025 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.

NOTA 17 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El 06 de octubre de 2025 la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. autorizó los estados financieros del Fondo de Capital Privado Igneous a corte 30 de septiembre de 2025.