



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

Señores Accionistas
Fiduciaria de Occidente S.A.:

Introducción

He revisado la información financiera intermedia condensada que se adjunta, al 30 de junio 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 30 de junio de 2025;
- los estados del resultado integral condensados por los periodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2025;
- el estado de cambios en los activos netos de los inversionistas condensado por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2025;
- el estado de flujo de efectivo condensado por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2025; y
- las notas a la información financiera intermedia condensada.

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

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Basada en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ninguna cuestión que me haga suponer que la información financiera intermedia condensada del Fondo al 30 de junio 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.



Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal de Fiduciaria de Occidente S.A.
T.P. 219524 -T
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de agosto de 2025



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

Señores Accionistas
Fiduciaria de Occidente S.A.:

Introducción

He revisado el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL) al 30 de junio 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 30 de junio de 2025;
- los estados del resultado integral por los periodos de tres y seis meses que terminaron el 30 de junio de 2025;
- el estado de cambios en los activos netos de los inversionistas por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio de 2025;
- el estado de flujo de efectivo por el periodo de seis meses que terminó el 30 de junio 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, basada en mi revisión.

Alcance de la revisión

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

Conclusión

Basada en mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ninguna cuestión que me haga suponer que el reporte en lenguaje eXtensible Business Reporting Language (XBRL), que incorpora la información financiera intermedia del Fondo al 30 de junio 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.



Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal de Fiduciaria de Occidente S.A.
T.P. 219524-T
Miembro de KPMG S.A.S.

14 de agosto 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	30 junio 2025	31 diciembre 2024
Activo			
Efectivo	4	33.988	27.434
Activos financieros de inversión	5		
Instrumentos representativos de deuda		52.965	55.846
Instrumentos de patrimonio		44.316	34.020
Derechos fiduciarios		182.229	178.056
Cuentas por cobrar	6	9.228	6.207
Propiedades de inversión	7		
Inmuebles		1.055.558	1.023.790
Total activo		\$ 1.378.284	\$ 1.325.353
Pasivo			
Pasivos financieros			
Obligaciones financieras	8	254.096	272.029
Cuentas por pagar	9	19.518	17.710
Otros pasivos	10	2.854	268
Total pasivo		\$ 276.468	\$ 290.007
Activos netos de los inversionistas	11		
Patrimonios especiales		1.101.816	1.035.346
Total activos netos de los inversionistas		\$ 1.101.816	\$ 1.035.346
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		\$ 1.378.284	\$ 1.325.353

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

 Rocio Londoño Londoño Representante Legal	 Jonatan Serrato González Director de Contabilidad T.P. 180111 - T	 Jeimy Julieth Aldana Chaparro Revisor Fiscal T.P. 219524 - T Miembro de KPMG S.A.S. (Véase mi informe del 14 de agosto de 2025)
--	--	--

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

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

	Nota	Variación trimestral al		Saldos comparativos al	
		30 junio 2025	30 junio 2024	30 junio 2025	30 junio 2024
Ingresos de operaciones ordinarias generales	12				
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		713	779	1.361	1.649
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		1.315	409	2.521	2.104
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		6.002	4.461	6.642	1.353
Por venta de inversiones, neto		0	0	(283)	0
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		24.513	20.318	49.724	41.215
Valoración inmuebles, neto		15.133	9.903	35.384	29.203
Diversos		314	221	867	453
Total ingresos de operaciones ordinarias generales		\$ 47.990	\$ 36.091	\$ 96.216	\$ 75.977
Gastos de operación	13				
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		(7.753)	(9.803)	(15.864)	(20.303)
Servicios de administración e intermediación		(97)	(33)	(171)	(75)
Comisiones por servicios bancarios		(34)	(32)	(70)	(63)
Comisiones sociedad fiduciaria		(137)	(130)	(269)	(257)
Comisiones gestor profesional		(1.704)	(1.630)	(3.357)	(3.216)
Legales		(112)	(8)	(284)	(23)
Honorarios		(366)	(363)	(620)	(509)
Impuestos		(6.759)	(5.650)	(8.639)	(8.970)
Contribuciones, afiliaciones y transferencias		0	0	(108)	(103)
Arrendamientos		(151)	(82)	(268)	(194)
Seguros		(95)	(101)	(200)	(271)
Mantenimiento y reparaciones		(75)	(680)	(490)	(1.072)
Diversos		(797)	(1.322)	(1.574)	(3.539)
Total gastos de operación		\$ (18.080)	\$ (19.834)	\$ (31.914)	\$ (38.595)
Valoración de los activos netos de los inversionistas	14	\$ 29.910	\$ 16.257	\$ 64.302	\$ 37.383

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



Rocío Londoño Londoño
Representante Legal



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



Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 14 de agosto de 2025)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en la información financiera intermedia 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		\$ 974.889
Aportes		9.057
Variación en los activos netos de los inversionistas	14	37.382
Saldo al 30 junio 2024		\$ 1.021.328
Saldo al 31 diciembre 2024	11	\$ 1.035.346
Aportes		2.168
Variación en los activos netos de los inversionistas	14	64.302
Saldo al 30 junio 2025	11	\$ 1.101.816

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

Rocio Londono Londono
Representante Legal

Jonathan Serrato González
Director de Contabilidad
T.P. 180111 - T

Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 14 de agosto de 2025)

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

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

	30 junio 2025	30 junio 2024
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Variación en los activos netos de los inversionistas	\$ 64.302	\$ 37.383
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	(9.163)	(3.457)
Valoración de propiedades de inversión, neto	(35.384)	(29.203)
Venta de inversiones, neta	283	0
Intereses obligaciones financieras	15.864	20.303
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Activos y pasivos financieros de inversión - neto	(2.425)	302
Propiedades de inversión, neto	3.333	(20.685)
Cuentas por cobrar - neto	(3.021)	1.886
Cuentas por pagar - neto	1.808	1.992
Otros pasivos - neto	2.586	(360)
Efectivo neto provisto por, (usado en) las actividades de operación	\$ 38.183	\$ 8.161
Flujos de efectivo de las actividades de financiación:		
Aportes, neto	2.168	9.057
Adquisiciones de obligaciones financieras	0	10.751
Pago de intereses	(15.984)	(20.462)
Pago de obligaciones financieras	(17.813)	(13.802)
Efectivo neto provisto por, (usado en) las actividades de financiación	\$ (31.629)	\$ (14.456)
Variación Neta en efectivo y equivalente en efectivo	\$ 6.554	\$ (6.295)
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	\$ 27.434	\$ 34.491
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al final del periodo	\$ 33.988	\$ 28.196

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

Rocio Londoño Londoño
Representante Legal

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

Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 14 de agosto de 2025)

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en la información financiera intermedia 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

	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 junio 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:

Descripción	30 de junio 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 (*)	23.973	1.989	55.314	2.502
Disminución (**)	(25.804)	(564)	(56.016)	0
Valorizaciones	6.004	(135)	3.085	(10)
Saldo final	\$ 182.229	18.823	178.056	17.533

Derechos Fiduciarios

(*) Al 30 de junio 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 junio 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.

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 junio de 2025	31 de diciembre de 2024
Saldo inicial	\$ 991.404	936.902
Adquisiciones (*)	2.167	38.575
Venta (**)	(5.783)	0
Valorizaciones	34.065	15.928
Saldo final	\$ 1.021.853	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 a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

Tipo

Instrumento de patrimonio

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

Técnica de valoración

Precio de transacción reciente

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

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

- **Variables observables significativas**

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

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