Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

Compartimento Inmuebles I

Rendición de Cuentas – Segundo Trimestre 2025

Fiduoccidente
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

VIGILADO

Contenido

1. Información General. 4
2. Aspectos Generales de la Economía. 5
3. Objetivo de Inversión del Fondo y Política de Inversión del Compartimento 7
   - 3.1 Objetivo de Inversión del Fondo 7
   - 3.2 Política de Inversión del Compartimento 7
4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento 9
   - 4.1 Riesgos Asociados al Fondo 9
   - 4.2 Riesgos Asociados al Compartimento 19
5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital 19
   - 5.1 Compromisos de Inversión 19
   - 5.2 Llamados a Capital 20
6. Valor de la Unidad, TIR y Múltiplo de Inversión 20
7. Composición del Portafolio. 22
   - 7.1 Efectivo (Cuentas de Ahorro) 23
   - 7.1.1 Efectivo (Cuentas de Compensación) 23
   - 7.2 CDT 23
   - 7.3 Fondo de Inversión Colectiva 26
   - 7.4 Fuentes y Usos 26
   - 7.5 Participación Emisores Extranjeros 27
   - 7.6 Derechos Fiduciarios 28
   - 7.7 Cuentas por Cobrar y Anticipos 32
   - 7.8 Bienes Inmuebles 32
   - 7.9 Contratos de Leasing. 38
8. Pólizas. 41
9. Estados Financieros. 44
10. Gastos del Compartimento 45
11. Reuniones celebradas durante el segundo trimestre del año 2025 47
    - 11.1 Asamblea Extraordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I 47
    - 11.2 Comité de Inversiones 47

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

11.3 Comité de Vigilancia 47
12. Pago Mayor Valor de la Unidad 47
13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión. 48
14. Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo. 48
15. Informe del Gestor Profesional. 49
16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento. 49
17. Última versión del Reglamento y/o Adenda 68
18. Gestión de Riesgo Operativo 68
19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero 68
20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado 69
21. Defensor al Consumidor Financiero 69
22. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno para Fondos de Capital Privado 70
23. Seguridad de la Información 71
24. Advertencia. 71
25. Información Contacto Revisor Fiscal. 71
26. Información SARLAFT. 72
27. Anexos. 73
I. Estado de Cuentas con corte a 30 de junio de 2025. 73
II. Estados Financieros corte al 30 de junio de 2025. 73
III. Notas a los Estados Financieros corte al 30 de junio de 2025. 73
IV. Informe Comité de Inversiones. 73
V. Informe Comité de Vigilancia. 73
VI. Informe del Gestor Profesional. 73
VII. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora. 73
VIII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final. 73

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

1. Información General.

Los fondos de capital privado son fondos de inversión colectiva cerrados los cuales se encuentran definidos y regulados en el Decreto 1984 de 2018, el cual sustituyó el Libro 3 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

En la administración del presente Fondo de Capital Privado intervienen la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional quienes para este fondo son:

Fiduoccidente FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.	SOCIEDAD ADMINISTRADORA Fiduciaria de Occidente S.A. Carrera 13 No. 26 A – 47 Pisos 9 y 10 Bogotá, Colombia
KENTAUROS S.A.S.	GESTOR PROFESIONAL KENTAUROS S.A.S. Carrera 9 A No. 99-02 Of. 601 Bogotá, Colombia
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	06 de diciembre de 2016
FECHA DE FINALIZACIÓN	06 de diciembre de 2056

FCP IGNEOUS	
MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES	**Miembro Principal**
	Pedro Alberto Casas Castillo Angela María Echeverry Fernando Jaramillo Mutis

FCP IGNEOUS	
MIEMBROS DEL COMITÉ DE VIGILANCIA	**Miembro Principal**
	Juan Diego Dávila Martha Lucía Cantor Jorge Luis Orjuela (miembro independiente)

El Fondo de Capital Privado Igneous está inscrito en la Bolsa de Valores de Colombia desde el 30 de junio de 2021. Las Unidades de Participación emitidas por el Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I están depositadas en DECEVAL y están inscritas en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE-.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

2. Aspectos Generales de la Economía.

En el primer semestre del año, los mercados recibieron con optimismo el inicio del nuevo período presidencial de Donald Trump en EE.UU., impulsados por los anuncios proempresariales del mandatario, que actuaron como catalizadores de las acciones. Sin embargo, esta relación positiva con los mercados se fracturó tras el denominado "Día de la Liberación", cuando EE. UU. impuso nuevos aranceles a nivel global, con tarifas especialmente elevadas para China, intensificando así la guerra comercial. No obstante, las tensiones comenzaron a disminuir a medida que avanzaban las negociaciones comerciales, lo que reavivó la confianza de los inversores.

¿Qué pasó durante el semestre?

Economía global: Un balance de riesgos negativo:

- **Riesgos comerciales a la baja:** La imposición de aranceles recíprocos por parte de Estados Unidos generó un aumento en los temores de inducirse a si misma recesión, especialmente por las tarifas impuestas a China, que superaban el 100%. Sin embargo, con el paso de los días, el presidente Trump suavizó su postura, mantuvo un arancel global del 10% y abrió la puerta al diálogo para evitar tarifas más altas. En el caso puntual de los aranceles a China, las negociaciones iniciaron y dieron algo de calma a los mercados. Actualmente, hay un acuerdo entre Trump y Xi Jinping que contempla: Arancel del 55% de EE. UU. a China y 10% en sentido contrario. A su vez, se han ido adelantando negociaciones con otros países, lo cual ha sido también positivo para los mercados. Las conversaciones y acuerdos se extendieron a otros países, lo que redujo los riesgos sobre el crecimiento e inflación en EE. UU.

- **Conflicto en Oriente Medio:** Al cierre del semestre, los mercados enfrentaron un nuevo riesgo geopolítico. El pasado 12 de junio, Israel lanzó una serie de ataques con misiles contra Irán, dirigidos principalmente a instalaciones nucleares, lo que desató una cadena de represalias entre ambos países. Sin embargo, el conflicto, que inicialmente parecía escalar a una confrontación de mayor envergadura, comenzó a apaciguarse gracias a conversaciones entre las países y Estados Unidos. En un primer momento, los mercados reaccionaron con aversión al riesgo: el precio del petróleo Brent registró su mayor variación intradía desde 2022, alcanzando los US$ 79 por barril, un nivel no visto desde comienzos de año. Posteriormente el precio revirtió el movimiento y volvió a situarse en torno a los niveles previos a los ataques, actualmente sobre los US$ 69 por barril.

- **De vuelta a los fundamentales. Inflación en EE. UU.:** Frente al cierre del 2024 (2.9% anual), la inflación se ha moderado 50 pbs hasta el 2.4% registrado en mayo, aunque ha mostrado persistencia y ha oscilado sobre este último valor. Este comportamiento ha estado respaldado por la contracción anual de los costos energéticos, mientras que la inflación subyacente también se ha moderado, pero en una menor magnitud, 40 pbs hasta el 2.8% anual.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- **¿Y los Bancos Centrales?:** Los riegos al alza para la inflación y el panorama retador internacional han exigido cautela por parte de los Emisores. Los Bancos Centrales de EE. UU (FED) y Japón (BOJ) mantuvieron sus tasas de interés inalteradas, mientras que el del Reino Unido (BOE) y de la Zona Euro (BCE), realizaron recortes. En el caso de la FED, la tasa ha estado en el rango de 4.25% - 4.50% aunque aún se prevén dos recortes de 25 pbs en el año. Por su parte, el BOJ dejó su tasa en 0.50% y se espera un incremento de la tasa en el segundo semestre. En contraste, el BOE ha recortado su tasa 50 pbs hasta 4.25% y se esperan dos recortes de 25 pbs este año. Mientras que el BCE, redujo sus tasas en 100 pbs, llevando la tasa de referencia al 2.15%, dado el buen comportamiento de la inflación y centrando sus esfuerzos en apoyar el crecimiento económico.

Economía regional: Política monetaria divergente en Latinoamérica

En el primer semestre, los bancos centrales de LatAm han tenido posiciones de política monetaria mixtas. El Banco Central de México redujo su tasa en 200 pbs hasta ubicarla en 8.00%, ante el avance de la inflación y los riesgos de recesión, derivados de las políticas arancelarias de Trump. El Banco Central de Chile decidió mantener su tasa en 5.00% a pesar del reciente repunte inflacionario. El Banco Central de Brasil, por su parte, decidió elevar la tasa en 275 pbs hasta el 15%, dada la persistencia de la inflación.

Colombia: Panorama mixto:

- **Actividad económica en recuperación:** El PIB en 2024 creció 1.7% anual, en línea con nuestras expectativas y marcó una recuperación desde el 0.7% anterior. En el 1T2025, creció 2.7% anual y mostró una aceleración desde el 2.5% observado en 4T2024. Por el lado de la oferta, el crecimiento fue soportado por el comercio, agricultura y entretenimiento. Por el lado de la demanda, el consumo de los hogares fue el principal catalizador del crecimiento.

- **Inflación persistente y BanRep con cautela:** Respecto al cierre del 2024, la inflación ha caído 15 pbs hasta el 5.05% actual de mayo, mostrando una ligera persistencia. En respuesta a esto, el Banco de la República ha hecho un solo recorte de 25 pbs hasta el 9.25%, adoptando una postura de cautela ante el comportamiento de la inflación y el panorama fiscal retador.

- **Preocupaciones fiscales:** De acuerdo con la publicación del Marco Fiscal de Mediano Plazo, el déficit fiscal llegaría hasta el 7.1% del PIB en 2025, por encima del proyectado en el Plan Financiero (5.1%) y del registrado el año anterior (6.7%), mientras que la deuda neta alcanzaría el 64% del PIB. A su vez, el Gobierno confirmó el uso de la cláusula de escape de la Regla Fiscal durante tres años. Adicionalmente, mencionó que prepara una reforma tributaria, que sería presentada al Congreso en julio.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

3. Objetivo de Inversión del Fondo y Política de Inversión del Compartimento

3.1 Objetivo de Inversión del Fondo

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

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

3.2 Política de Inversión del Compartimento

El Fondo efectuará sus Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria, bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:

(a) Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies; Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto; Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales; Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles; 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; Estaciones de servicio (EDS),parqueaderos y uso de vivienda; Uso mixto: locales, oficina, hoteles y vivienda .

(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 Capital Privado inmobiliarios en Colombia y en Exterior.

(e) Fondos de Inversión en el Exterior.

(f) 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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario.

(g) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras (inversiones en el exterior) 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, o cuente con la aprobación del comité de inversiones en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

(h) Contratos de arriendo inmobiliarios y/o derechos económicos derivados de estos contratos. La definición de las condiciones financieras para registrar este tipo de contratos estará a cargo del comité de inversiones.

Los recursos líquidos del Fondo podrán mantenerse en:

i. Hasta el 100% en Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con duración inferior a un (1) año y con calificación de riesgo de Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones, y perfil de Riesgo Moderado o Bajo, incluyendo los fondos de inversión colectiva administrados por la Sociedad Administradora.
ii. Hasta el 100% en cuentas de ahorros abiertas en entidades vigiladas por la SFC de entidades con calificación mínima de Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones.
iii. Invertir en Certificados de Depósito a término (CDT) y Bonos en entidades vigiladas por la SFC con calificación Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones, tanto emisiones primarias como en el mercado secundario.

Los recursos del Fondo destinados a Inversiones de Portafolio podrán mantenerse en:

i. Valores de deuda pública emitidos o garantizados por la Nación, por el Banco de la República o por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN.
ii. Bonos emitidos por organismos multilaterales de crédito, gobiernos extranjeros y entidades públicas.
iii. Inversiones en moneda local o extranjera;
iv. Operaciones del mercado monetario (Repos, simultáneas, TTV's)
v. Inversiones en derivados estandarizados o no estandarizados de tasa fija, tasas de interés, acciones e índices bursátiles;
vi. Inversiones alternativas;
vii. Notas estructuradas;
viii. Inversiones en títulos de renta fija y renta variable en el mercado primario o secundario local o internacional.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

ix. Fondos que replican índices (ETF), ya sea de forma directa o mediante instrumentos como, por ejemplo -pero sin limitarse a-: portafolios delegados -bajo los lineamientos de este reglamento (ej: Administración de Portafolios de Terceros)-;

x. Inversiones en titularizaciones, fondos de inversión colectiva que inviertan en moneda local y extranjera, fondos bursátiles y ETF que repliquen cualquier índice o activo que sea representativo de un mercado y/o fondos de capital privado que inviertan en moneda local o extranjera.

xi. Derechos Fiduciarios de Patrimonios Autónomos conformados por todo tipo de activos que permitan la inversión a corto, mediano o largo plazo dependiendo de la estrategia que defina el Gestor Profesional.

4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento

4.1 Riesgos Asociados al Fondo

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

Riesgos inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión:

Riesgo macroeconómico:

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

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

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

Impacto: Si se llegare a materializar este riesgo, podrá impactar la rentabilidad de las inversiones del Fondo y, por lo tanto, la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: La probabilidad de materialización de este riesgo es: Mayor – Poco probable. La materialización de este riesgo podría tener impactos, materiales de valor significativos para los

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Inversionistas, sin embargo se considera que su materialización es poco probable en la medida que el horizonte de tiempo del fondo es de largo plazo, lo que permite soportar variaciones que presente el ciclo económico en que el desempeño macroeconómico colombiano demostrado a partir de las respectivas cifras e indicadores económicos divulgados por los correspondientes organismos oficiales, es estable.

Riesgo Jurídico:

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

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

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

Impacto: Si se llegare a materializar este riesgo, impactará la rentabilidad de las Inversiones en las Empresas y/o Proyectos del Fondo y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: La valoración y probabilidad de materialización de este riesgo es: Improbable. La materialización de este riesgo podría tener impactos, materiales de valor significativos para los Inversionistas, sin embargo, se considera que su materialización es improbable en la medida en que la normativa colombiana está definida, y no se han visto cambios sustanciales a la misma en materia relevante en los últimos años.

Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Mitigación: la Sociedad Administradora cuenta con un Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT) mediante el cual evaluará y administrará la exposición del Fondo de Capital Privado Igneous al riesgo LA/FT. Por su parte, el Gestor Profesional debe ceñirse a las políticas establecidas en el Manual SARLAFT de la Sociedad Administradora y a los procedimientos establecidos para tal fin.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de inversión del Fondo. Su calificación es: Menor - Improbable en razón a los mitigantes definidos para su administración.

Riesgo de liquidez:

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

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

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

Impacto: Si se llegare a materializar este riesgo, impactará la rentabilidad de las Inversiones en las Empresas y/o Proyectos del Fondo y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: Por la naturaleza de los Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios del Fondo, el mismo presenta un riesgo inherente Alto, debido la dificultad de venta de este tipo de activos.

Riesgo de liquidez de las Unidades

Definición: El riesgo de liquidez de las unidades se entiende como la poca, baja o nula liquidez en el mercado secundario de los Valores de Participación en la Bolsa de Valores de Colombia, que por su poca bursatilidad o demanda podría conllevar un decrecimiento en el precio de los Valores de Participación adquiridos por los inversionistas, o su dificultad para incluir compradores.

Administración: El Riesgo de Liquidez de las Unidades derivado de la falta de profundidad, demandantes o bursatilidad en el mercado secundario debe ser administrado por cada inversionista.

Mitigación: Se tendrán en cuenta las rentabilidades y los rendimientos propios del Fondo con el fin de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

que sus inversiones sean atractivas en el mercado secundario para que este sea suficientemente líquido, profundo y suficientemente demandado

Impacto: Si se llegare a materializar este riesgo, impactará la rentabilidad de las Inversiones en las Empresas y/o Proyectos del Fondo y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión o de poder vender los Valores de Participación por parte de los inversionistas.

Valoración y probabilidad: Por la naturaleza de los Activos Constitutivos de Proyectos Inmobiliarios del Fondo, el mismo presenta un riesgo inherente alto, debido la dificultad de venta de este tipo de activos, a su turno el riesgo de falta de liquidez en el mercado secundario para los títulos se ha catalogado en la misma probabilidad.

Riesgo cambiario

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

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

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

Impacto: Dichas fluctuaciones pueden llevar a la imposibilidad de continuar adelantando inversiones en determinado país, con lo cual se verá afectado el logro de los objetivos de inversión del Fondo.

Valoración y probabilidad: Teniendo en cuenta que el fondo podrá invertir en el exterior, el riesgo de tasa de cambio es Medio Alto.

Riesgos inherentes a los inmuebles y a los proyectos:

Riesgo de concentración:

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

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

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de Inversión y su calificación es: Moderado – Poco Probable.

Desvalorización de las inversiones:

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

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrarlo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido por el Inversionista).
Mitigación: Procedimientos establecidos para la selección de los activos del portafolio por parte del Gestor Profesional permite mitigar este riesgo.

Impacto: Ante la materialización de este riesgo se podrían ocasionar pérdidas o disminuciones en los ingresos del Fondo y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: Si bien este riesgo es inherente a la inversión inmobiliaria y a los ciclos económicos de la construcción, la valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas de Inversión y su calificación es: Moderado – Poco Probable.

Vacancia o imposibilidad de venta:

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

Impacto: De materializarse se podría ocasionar un lucro cesante para el Fondo y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas bajo las cuales se pacten los contratos de arrendamiento y la rapidez con que se realicen las ventas de los proyectos. Su calificación es: Moderado – Poco Probable.

Deterioro de los activos:

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

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

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

Impacto: La materialización de estos eventos podrían tener impactos significativos para los inversionistas y por ende afectaría en mayor medida la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: Dado que las Empresas y/o Proyectos objetivo deben tener altos estándares en la prevención de desastres, se califica este riesgo como Medio.

Riesgo de contraparte:

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende de las reglas bajo las cuales se pacten los contratos de arrendamiento. Su calificación es: Moderado – Poco Probable.

Riesgos Constructivos:

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

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

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

Impacto: Impactará la rentabilidad de las inversiones del Fondo en Empresas y/o Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

Valoración y probabilidad: Dado que las Empresas y/o Proyectos objetivo deben tener altos estándares en la prevención de estas contingencias, se califica éste riesgo como Medio.

Riesgo Regulatorio:

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

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

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

Impacto: Impactará la rentabilidad de las inversiones del Fondo en Empresas y/o Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización se considera como Poco Probable, en razón a los mitigantes definidos para su administración.

Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:

Riesgo de mercado:

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

Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista).
Mitigación: Este riesgo se mitiga invirtiendo las Inversiones Temporales en instrumentos financieros de corto plazo de acuerdo a lo establecido en el Reglamento

Impacto: Así, cuando el valor de un activo perteneciente al portafolio del Fondo decrece, por efecto de cualquiera de las variables mencionadas, el Fondo registrará una pérdida por efectos de riesgo de mercado. En caso contrario, cuando el valor del activo en el mercado se incremente, el Fondo registrará una utilidad.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización se considera como Poco Probable, en razón a los mitigantes definidos para su administración.

Riesgo de crédito

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

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

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

Impacto: Impactará la rentabilidad de las inversiones del Fondo en Empresas y/o Proyectos y por lo tanto la rentabilidad del Inversionista y la capacidad de recuperar la inversión.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los mitigantes definidos para su administración.

Riesgo de contraparte

Definición: Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por el incumplimiento de una operación por parte de una contraparte o entidad debido a la insuficiencia de títulos o recursos líquidos en la fecha estipulada.

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

Mitigación: Este riesgo es mitigado dado que las operaciones que se realicen deberán efectuarse a través de una bolsa de valores, por medio de un sistema de negociación de valores o de registro de operaciones sobre valores o activos o a través de un sistema de cotización de valores extranjeros, internacionalmente reconocidos a juicio de la Superintendencia Financiera de Colombia. Adicionalmente, las operaciones se podrán realizar únicamente con las contrapartes autorizadas por las instancias de gobierno interno correspondientes y en los montos establecidos por ésta, con base en criterios como solvencia, rentabilidad del patrimonio, rentabilidad de los activos, entre otros.

Impacto: este escenario podría darse y tendría un impacto en el valor de la liquidez del Fondo. Es importante mencionar que no es muy probable que se materialice, puesto que existen diferentes títulos que se podrían negociar.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los mecanismos y controles que existen por parte de los entes regulatorios.

Riesgo de Liquidez

Definición: Es la posibilidad de tener pérdidas originadas por las necesidades de liquidez para garantizar las operaciones realizadas en la estrategia del Fondo, así como los recursos necesarios para la atención de los gastos en la gestión de este. Adicionalmente, se define como el riesgo asociado a la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión dado descuentos inusuales y significativos sobre las condiciones en el mercado. Puede surgir por la escasez de compradores de un valor o título en particular o de cualquier otro activo o por la existencia de un amplio diferencial entre las posturas de compra y venta de los agentes de mercado.

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Mitigación: este riesgo se mitiga haciendo inversiones únicamente en activos líquidos, que cuente históricamente con un mercado secundario para facilidad en su negociación.

Impacto: cuando quiera negociarse un título que no tenga contraparte, no tendría mayor impacto, debido a que el Fondo cuenta con otra cantidad de instrumentos con los cuales diversifica su riesgo y podría vender mientras se consigue una contraparte para el título que no tiene liquidez.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los instrumentos en los cuales se puede invertir en el mercado de valores.

Riesgo Operativo

Definición: Representa la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores en el procesamiento de las operaciones. El riesgo operativo surge como consecuencia de la posible ocurrencia de sucesos inesperados relacionados con los aspectos operativos y tecnológicos de las actividades de negocio que le puedan generar en un momento dado pérdidas potenciales al Fondo.

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

Mitigación: Para mitigar este riesgo, se debe contar con el mapa de riesgos de los procesos asociados al producto, los cuales son conocidos por los funcionarios involucrados, así como los controles para mitigarlos.

Impacto: de llegar a darse, en el peor de los casos se debe esperar que los sistemas vuelvan a funcionar correctamente, lo cual históricamente no se ha presentado.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los controles y backups con los que cuenta el sistema financiero.

Riesgo Tasa de Cambio

Definición: Es la posibilidad de obtener pérdidas derivadas de mantener recursos invertidos en otras divisas o en títulos expresados en monedas diferentes al peso colombiano y que, ante un cambio en la cotización del peso colombiano, por negociación o por valoración a precios de mercado, pueden dar como resultado rentabilidades negativas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

Mitigación: Este riesgo es mitigado teniendo en cuenta que el presente reglamento considera en la sección 3.06 la posibilidad de realizar operaciones de derivados con fines de cobertura sobre el riesgo de tasa de cambio. En todo caso, el Comité de Inversiones será el encargado de conceptuar sobre la conveniencia y necesidad de usar dichos instrumentos para mitigar este riesgo de acuerdo con el nivel de exposición neta del Fondo, el costo de la cobertura y las garantías requeridas, entre otros.

Impacto: Así, cuando el valor de un activo perteneciente al portafolio del Fondo decrece, por efecto de cualquiera de las variables mencionadas, el Fondo registrará una pérdida por efectos de riesgo de mercado. En caso contrario, cuando el valor del activo en el mercado se incremente, el Fondo registrará una utilidad.

Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende es: moderado – poco probable.

4.2 Riesgos Asociados al Compartimento

Los mismos riesgos identificados para el Fondo aplican a las inversiones de cada Compartimento.

5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital

5.1 Compromisos de Inversión

Al 30 de junio de 2025 el Fondo de Capital Privado Igneous – Compartimento Inmuebles I tuvo suscritos Compromisos de Inversión cuyo valor asciende a la suma de $ 536,124,920,920. Este valor no presenta variación con relación a los Compromisos de Inversión informados con corte al 31 de marzo de 2025.

El 28 de junio de 2024 fue llevada a cabo la primera oferta privada de unidades de participación del compartimento Inmuebles I de este Fondo de Capital Privado. La oferta fue liderada por Corredores Davivienda. El inversionista Áreas Comerciales cedió 2,425 unidades de participación por valor total de $ 97,000,000 a 97 nuevos inversionistas. El valor de la cesión fue de $40,000 por unidad.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

5.2 Llamados a Capital

En virtud de los Compromisos de Inversión y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional a 30 de junio de 2025 hemos efectuado los siguientes llamados a capital:

Fecha de Llamado de Capital	Valor del Llamado de Capital*	
23 de diciembre de 2016	$	13,098,000,000.00
3 de enero de 2017	$	49,091,159,268.00
28 de febrero de 2017	$	12,171,810,822.40
30 de junio de 2017	$	78,226,253,000.00
7 de noviembre de 2017	$	35,210,352,996.00
28 de junio de 2018	$	11,505,921,674.00
6 de agosto de 2018	$	7,245,783,494.00
24 de septiembre de 2019	$	119,749,468,275.00
12 de noviembre de 2019	$	6,357,880,953.00
27 de marzo de 2020	$	10,976,545,725.00
28 de junio de 2022	$	12,194,632,054.00
28 de diciembre de 2022	$	32,825,855,968.00
09 de febrero de 2023	$	7,286,228,000.00
20 de marzo de 2024	$	9,057,283,901.00
30 de abril de 2025	$	2,167,084,000.00
Total Llamados de Capital	**$**	**407,164,260,130.40**
Saldo pendiente por solicitar	**$**	**128,960,660,789.60**
Total Compromisos	**$**	**536,124,920,920.00**

(Cifras expresadas en pesos)

Los llamados a capital han sido cumplidos por los inversionistas en especie.

Último llamado de capital aportado en el segundo trimestre del año 2025 con aporte del local 133 del C.C. Plaza Mayor Chía.

6. Valor de la Unidad, TIR y Múltiplo de Inversión

A continuación, presentamos un resumen del comportamiento de la rentabilidad efectiva anual con corte al 30 de junio de 2025, tomando como base para su cálculo el valor de la unidad:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS COMPARTIMENTO INMUEBLES I DESEMPEÑO DEL VALOR DE LA UNIDAD E.A. AL 30 DE JUNIO DE 2025	
Concepto	**Porcentaje (%) E.A.**
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 180 Días	12.99%
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	7.66%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	20.34%

Adicionalmente, la TIR[1] de este Compartimento al 30 de junio de 2025 fue de 16.57%. Su cálculo fue realizado teniendo en cuenta los aportes realizados por los inversionistas del fondo, las distribuciones y el valor del fondo al 30 de junio de 2025.

De igual manera presentamos el siguiente múltiplo de desempeño al 30 de junio de 2025:

(Valor del Compartimento[2] + Distribuciones) / Aportes de Inversionistas	2.7x

A 30 de junio de 2025 el valor de la unidad fue de $ 48,306.4178 presentando un desempeño positivo de 2.79% en comparación al valor de cierre a 31 de marzo de 2025 y de 6.21% en comparación al valor de cierre a 31 de diciembre de 2024. La variación del valor de la unidad es causada por los ingresos generados en los contratos de arrendamiento, la variación de la UVR, la actualización a valor razonable de los bienes, derechos fiduciarios e inversiones y los gastos asociados al compartimento variables que se registran en el estado de resultados del compartimento.

El desempeño de la UVR (índice que sigue el desempeño del IPC) fue creciente durante el 2025. A junio de 2025 el IPC llegó a 4.82% anual y 3.74% en lo corrido del año. En los fondos de capital privado los inmuebles son re expresados a la UVR y por lo tanto se han valorizado.

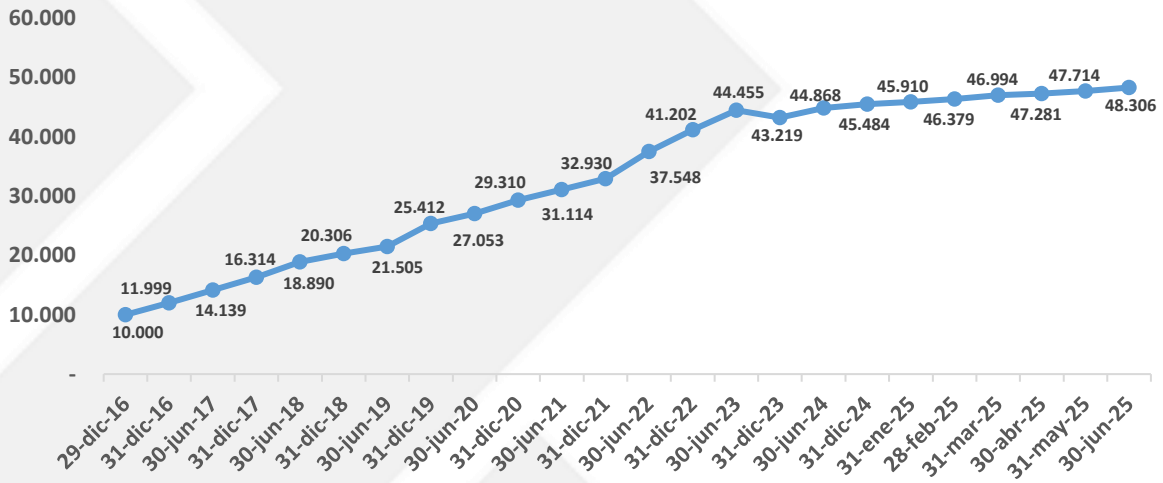
Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
31 de diciembre de 2024	$ 45,483.6395	$ 1,035,346,487,731.48
31 de marzo de 2025	$ 46,994.4981	$ 1,069,738,241,094.08
30 de junio de 2025	$ 48,306.4178	$ 1,101,815,643,563.92

(Cifras en pesos colombianos)

En el siguiente gráfico indicamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 30 de marzo de 2025. Los valores expresados en el gráfico son semestrales hasta el mes de diciembre de 2024. Para el año 2025 expresamos los valores de cierre de forma mensual los cuales presentaron el siguiente compartimento:

[1] Tasa Interna de Retorno.
[2] Valor del fondo es el valor patrimonial al 30 de junio de 2025.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



(Cifras en pesos colombianos)

Al 30 de junio de 2025 el portafolio del compartimento administró un total de 96 activos distribuidos entre 90 inmuebles activos y 6 derechos fiduciarios, de los cuales fueron actualizados mediante avalúo 34 inmuebles durante el segundo trimestre de 2025, para un total de 39 inmuebles actualizados en los transcurrido del año. De igual forma, el valor de los seis (6) derechos fiduciarios fueron actualizados durante el segundo trimestre de 2025, conforme a los saldos de los estados financieros de cada uno de estos, los cuales fueron suministrados por las entidades administradoras de cada fideicomiso.

7. Composición del Portafolio.

A 30 de junio de 2025 el portafolio del Compartimento estaba compuesto por recursos en efectivo, CDT, FIC, participación en emisores extranjeros, inversiones en derechos fiduciarios, cuentas por cobrar e inmuebles clasificados contablemente como propiedades de inversión, de acuerdo con la siguiente distribución:

Composición del Portafolio				
ACTIVO	30 de junio de 2025	31 de marzo de 2025	Variación %	% Participación
EFECTIVO	$ 33,987.52	$ 38,060.94	-10.70%	2.47%
CDT	52,965.37	53,238.09	-0.51%	3.84%
FIC (Fondos de Inversión Colectiva)	25,493.22	16,822.44	51.54%	1.85%
EMISORES EXTRANJEROS	18,823.11	18,433.12	2.12%	1.37%
DERECHOS FIDUCIARIOS	182,228.12	177,930.06	2.42%	13.22%
CUENTAS POR COBRAR	9,227.98	6,883.65	34.06%	0.67%
INMUEBLES	1,055,558.16	1,038,256.49	1.67%	76.58%
Total	**$ 1,378,283.47**	**$ 1,349,624.78**	**2.12%**	**100.00%**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

7.1 Efectivo (Cuentas de Ahorro)

A continuación, presentamos un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadores de riesgo independientes de las cuentas de ahorro en las que invierte el Compartimento, al igual se presentan los saldos a 30 de junio de 2025 y 31 de marzo de 2025.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	30 de junio de 2025	31 de marzo de 2025
Banco de Occidente S.A.	AAA	$ 21,418.52	$ 17,912.65
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	12,568.83	20,148.12
Banco de Bogotá S.A.	AAA	0.16	0.16
Total		**$ 33,987.52**	**$ 38,060.94**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

A 30 de junio de 2025 no existen restricciones sobre el efectivo. La variación frente al trimestre anterior se debe principalmente a los pagos de gastos asociados al fondo, así como ingreso de recursos por concepto de arrendamiento, traslado de recursos a inversiones ya existentes y rendimientos.

7.1.1 Efectivo (Cuentas de Compensación)

A continuación, presentamos un detalle de la cuenta de compensación del fondo de capital, teniendo en cuenta que la misma es necesaria por manejar ingresos y/o egresos por concepto de operaciones sujetas al requisito de canalización por conducto del mercado cambiario.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	30 de junio de 2025	31 de marzo de 2025
Banco de Occidente S.A.	AAA	$ 0.16	$ 1.93

La respectiva cuenta se encuentra activa y vigente a la fecha, su disminución corresponde a traslado de recursos entre cuentas bancarias a solicitud del Gestor Profesional.

7.2 CDT

A continuación, presentamos un detalle por emisor de las inversiones que tiene el compartimento a 30 de junio de 2025.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Emisor	Calidad crediticia	30 de junio 2025	31 de marzo de 2025
BANCO DAVIVIENDA S.A.	AAA	$ 5,470.60	$ 5,501.40
BANCO BBVA S.A.	AAA	34,094.13	34,188.33
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	AAA	5,256.25	5,280.70
BANCOLOMBIA S.A.	AAA	5,104.70	5,236.10
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	AAA	3,039.69	3,031.56
TOTAL		**$ 52,965.37**	**$ 53,238.09**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

El respectivo título contiene las siguientes características:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

Tasa Facial: *14.223% TV*
TIR Compra: *15% E.A*
Valor de Compra: *$ 5,000,000,000.00*
Fecha de Adquisición: *30 de agosto de 2022*
Fecha de Vencimiento: *30 de agosto de 2027*
Periodicidad de Pago de intereses: *Trimestral*

BANCO BBVA S.A.

Tasa Facial: *12.9568% T.V.*
TIR Compra: *13.55% E.A.*
Valor de Compra: *$ 20,000,000,000.00*
Fecha de Adquisición: *27 de abril de 2023*
Fecha de Vencimiento: *27 de abril de 2026*
Periodicidad de Pago de intereses: *Trimestral*

BANCO BBVA S.A.

Tasa Facial: *12.9568% TV*
TIR Compra: *13.55% E.A*
Valor de Compra: *$ 10,000,000,000.00*
Fecha de Adquisición: *20 de abril de 2023*
Fecha de Vencimiento: *20 de abril de 2026*
Periodicidad de Pago de intereses: *Trimestral*

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

BANCO BBVA S.A.

Tasa Facial:	*9.5989% TV*
TIR Compra:	*10.03% E.A*
Valor de Compra:	*$ 2,500,000,000.00*
Fecha de Adquisición:	*18 de diciembre de 2024*
Fecha de Vencimiento:	*13 de noviembre de 2026*
Periodicidad de Pago de intereses:	*Trimestral*

BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

Tasa Facial:	*12.3648% TV*
TIR Compra:	*13.12% E.A*
Valor de Compra:	*$ 5,000,000,000.00*
Fecha de Adquisición:	*24 de abril de 2023*
Fecha de Vencimiento:	*01 de junio de 2027*
Periodicidad de Pago de intereses:	*Trimestral*

BANCO DE BOGOTA S.A.

Tasa Facial:	*10.48% T.V*
TIR Compra:	*9.54% E.A*
Valor de Compra:	*$ 3,000,000,000.00*
Fecha de Adquisición:	*11 de octubre de 2024*
Fecha de Vencimiento:	*20 de junio de 2026*
Periodicidad de Pago de intereses:	*Trimestral*

BANCOLOMBIA S.A.

Tasa Facial:	*IPC + 6.55%TV*
TIR Compra:	*11.426% o IPC + 5%*
Valor de Compra:	*$ 5,000,000,000.00*
Fecha de Adquisición:	*12 de septiembre de 2024*
Fecha de Vencimiento:	*7 de julio de 2035*
Periodicidad de Pago de intereses:	*Trimestral*

Durante el segundo trimestre no fueron realizadas nuevas compras o ventas de CDT.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

7.3 Fondo de Inversión Colectiva

Administrador	30 de junio de 2025	31 de marzo de 2025
Credicorp Capital Colombia S.A.	$ 5,889.07	$ 5,770.96
Corredores Davivienda S.A.	7,491.46	7,342.99
Fiduciaria de Occidente S.A.	8,650.45	313.27
Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A.	3,462.24	3,395.22
Total	**$ 25,493.22**	**$ 16,822.44**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La variación de los Fondos de Inversion Colectivos del fondo corresponden a rendimientos generados por los mismos. Adicionalmente, se realizaron traslados de recursos desde la cuenta bancaria de banco Itaú al FIC en Fiduciaria de Occidente a solicitud del gestor profesional. Durante el segundo trimestre de 2025 no se dispusieron de estos recursos para adquirir nuevas inversiones.

7.4 Fuentes y Usos

A continuación, se evidencia el estado de fuentes y usos del efectivo del Fondo de Capital Privado Igneous correspondiente al primer y segundo trimestre del año 2025.

Concepto	Trimestre I Ene-Mar	Trimestre II Abr-Jun
Saldo inicial	**44,593.23**	**54,925.41**
Ingresos		
Rendimientos	1,002.25	1,195.63
Arrendamiento	20,478.44	22,325.14
Ingresos CDT (Sebra)	3,805.75	1,587.43
Ingreso por venta de Activos	2,973.58	-
Otros Ingresos	847.36	13,843.34
Total Ingresos	**29,107.39**	**38,951.53**
Pago o Traslados a Inversiones	**5,382.61**	**17,451.53**
Gastos		
Comisión Fiduciaria	131.03	136.96
Comisión de Gestión - GP	1,005.06	594.93
Otras Comisiones	21.96	22.61
Impuestos (IVA-Retefuente)	5,237.73	3,575.71
Impuestos Prediales	1,375.20	6,882.16
Honorarios	69.20	601.81
Seguros	88.79	-
Leasing	4,065.30	3,350.00
Cuotas de Administración	589.62	575.56

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Servicios Públicos	42.33	41.37
Gastos Legales	84.93	217.31
Arrendamiento	122.09	139.32
Gastos Bancarios	69.67	72.26
Adecuaciones y Mantenimientos	195.53	286.27
Otros Gastos	294.15	336.10
Total Gastos	**13,392.60**	**16,832.37**
Saldo Final	**54,925.41**	**59,593.04**
Saldo Extractos	**54,925.41**	**59,593.04**

7.5 Participación Emisores Extranjeros

Emisor	30 de junio de 2025	31 de marzo de 2025
DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC – DRAKE	$ 15,389.57	$ 15,943.22
DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND V OFFSHORE, LP	3,433.54	2,489.89
Total	**$ 18,823.11**	**$ 18,433.12**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC - DRAKE

Durante el segundo trimestre de 2023, fue suscrito compromiso de inversión para la sociedad DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC por valor total de USD $ 3,480,000, esta sociedad está constituida bajo las leyes de Delaware (Estados Unidos). Dicho Fondo 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 (Estados Unidos).

Durante el segundo trimestre de 2025, fue realizada valoración de los aportes realizados hasta el 31 de marzo de 2024 a la inversión conforme a los soportes e informes allegados, arrojando una ganancia de en la inversión por USD $ 45,590, quedando así la inversión en USD $ 3,670,677 equivalente a $ 15,389.57 millones de pesos utilizando una TRM $4,192.57[3] con corte al 31 de marzo de 2025, la misma se ve disminuida en USD $ 135,192.75 en el mes de mayo teniendo en cuenta devolución de recursos realizados por devolución de gastos incurridos en el mismo a causa de la nueva llegada de inversionistas al proyecto, los cuales serán actualizados una vez allegado el informe correspondiente al mes de junio en el mes de septiembre.

[3] Tasa Representativa de Mercado 31 de marzo 2025.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND V OFFSHORE, LP

Durante el segundo trimestre de 2024, fue suscrito compromiso de inversión para la sociedad DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND V OFFSHORE, LP por valor total de USD $ 1,500,000, esta sociedad está constituida bajo las leyes de Delaware (Estados Unidos). Dicho Fondo tiene como objeto adquirir, gestionar, supervisar, renovar, reposicionar, desarrollar, re-urbanizar, mantener con fines de inversión y, de otro modo, negociar y enajenar dichas inversiones de origen inmobiliario.

Durante el segundo trimestre de 2025, fue realizada valoración de los aportes realizados hasta el 31 de marzo de 2025 a la inversión conforme a los soportes e informes allegados, arrojando un incremento en valoración en la inversión por USD $ 118,132, quedando así la inversión en USD $ 672,531 equivalente a $ 2,819.63 millones de pesos utilizando una TRM $4,192.57[4] con corte al 31 de marzo de 2025, la cual se ve incrementada con un nuevo aporte a la inversión por USD $ 149,861.63 equivalente a $ 613.91 millones de pesos, conforme instrucción del gestor profesional y aprobación del comité de inversiones, para un total de USD $ 822,392.63 equivalente al corte 30 de junio a $ 3,433.54 millones de pesos.

7.6 Derechos Fiduciarios

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación del Compartimento	30 de junio de 2025	31 de marzo de 2025
Fideicomiso Central Point	25.00%	$ 118,518.87	$ 115,616.55
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,910.97	20,432.24
Fideicomiso FIC 92-11	20.00%	36,553.57	35,671.21
Fideicomiso FTP Igneous	100.00%	2,494.08	2,674.57
Fideicomiso Constellation II	2.86%	1,001.04	784.49
Fideicomiso Galaxy II	24.10%	2,749.59	2,750.99
Total		**$ $ 182,228.12**	**$ 177,930.06**

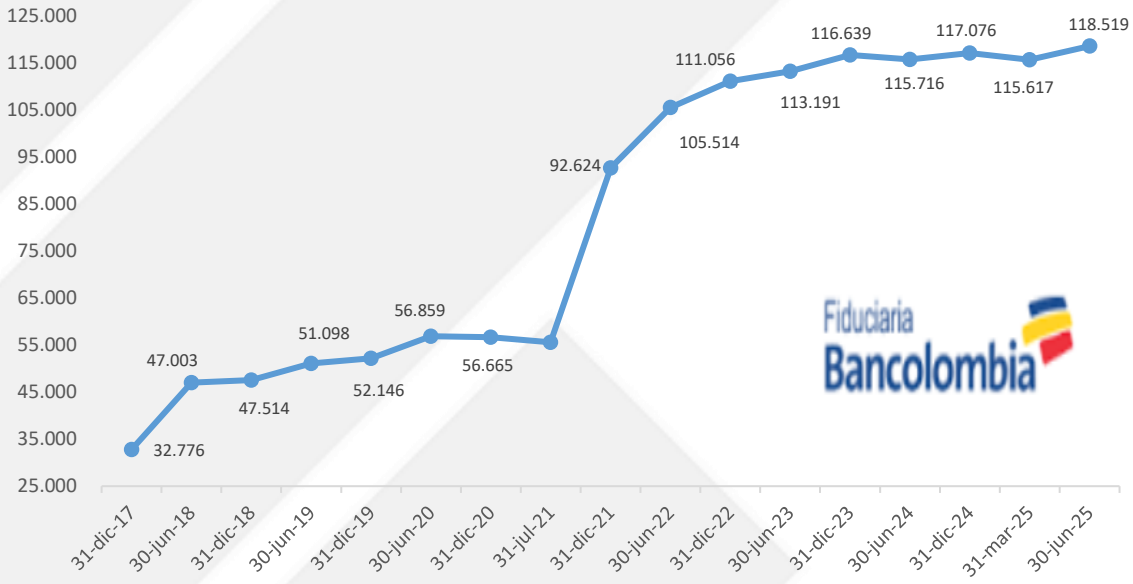
(Cifras expresadas en millones de pesos)

Fideicomiso Central Point. Por instrucción del gestor profesional, 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%. A través de este vehículo administramos el Centro Empresarial Central Point.

[4] Tasa Representativa de Mercado 31 de marzo 2025.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

En el siguiente gráfico mostramos el desempeño histórico del valor de Fideicomiso Central Point hasta el 30 de junio de 2025.



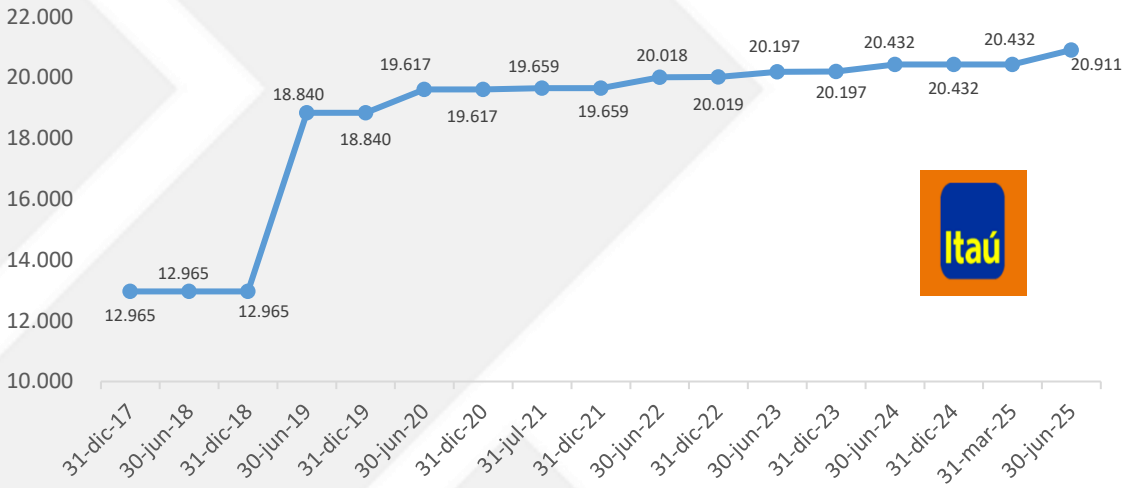
(Cifras expresadas en millones de pesos)

Para el cierre del mes de junio de 2025 registramos un incremento en el valor de este fideicomiso en $2,902.32 millones producto del registro de la valorización positiva sobre el inmueble administrado. Lo anterior, conforme a estados financieros aportados al 31 de mayo de 2025 entregados por el administrador.

Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous. 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. En este fideicomiso se tiene como activo subyacente las oficinas 501, 502B, 503A y 503B del Edificio Citibank, en la Ciudad de Bogotá. Para el cierre del mes de junio de 2025 se presentó valorización sobre el inmueble administrado por $ 478.74 millones de pesos. Lo anterior, conforme a avalúo del inmueble y a estados financieros aportados al 31 de mayo de 2025 entregados por el administrador.

En el siguiente gráfico mostramos la evolución del valor histórico del valor de Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous hasta el 30 de junio de 2025.

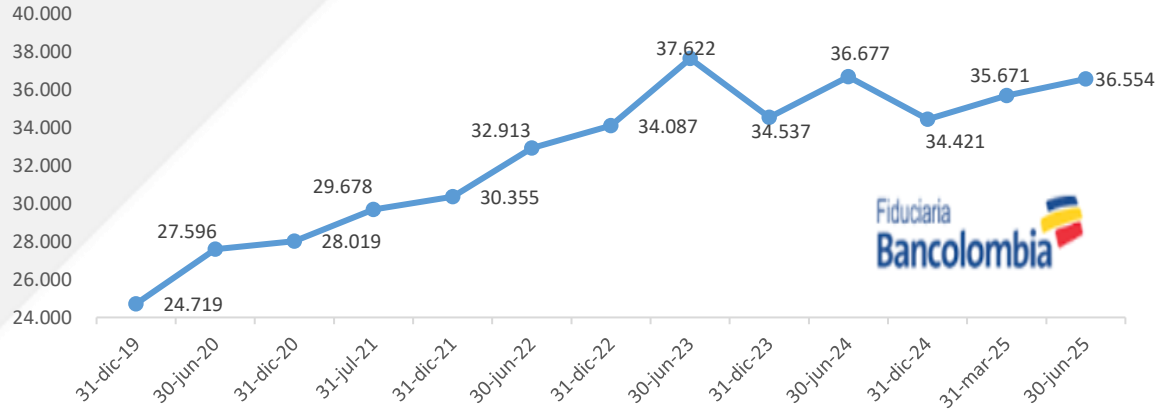
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



(Cifras expresadas en millones de pesos)

A la fecha el fideicomiso no tiene certificados de garantía emitidos.

P.A. FIC 92-11. Luego de cumplir con los aportes establecidos en el acuerdo de entendimiento firmado con Fiduciaria Bancolombia S.A., se realizó cesión de posición contractual en calidad de fideicomitente con un derecho equivalente al 20% mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.6911 denominado P.A. FIC 9211. El valor inicial fue de $24,719.43 millones de pesos. Durante el segundo trimestre del 2025 se realizó pago de comisión fiduciaria por $4.18 millones de pesos, así como un giro de excedentes por $ 742.23 millones de pesos, adicionalmente, se presentó una valorización durante este mismo periodo por $ 1,628.77 millones de pesos conforme a estados financieros aportados al 31 de mayo de 2025 entregados por el administrador.



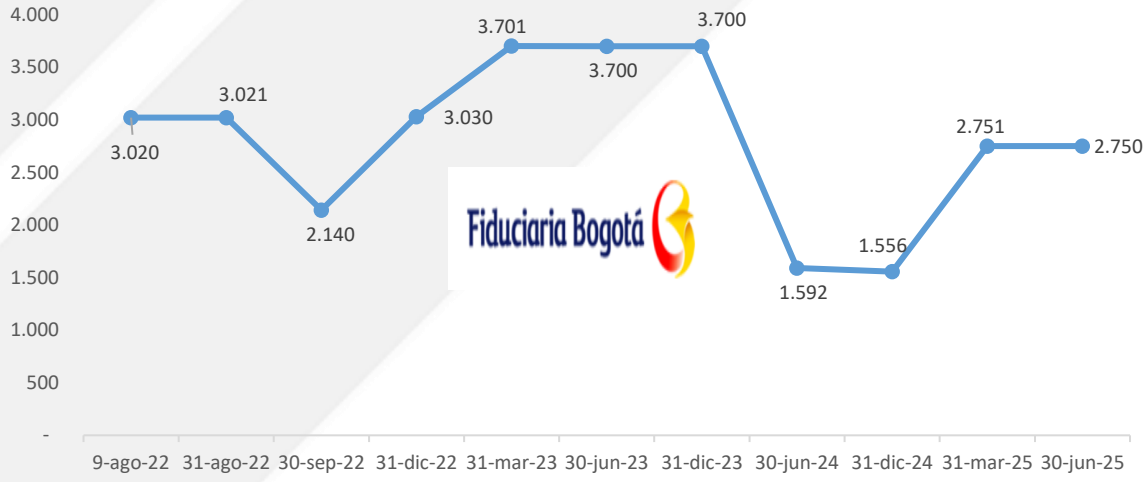
(Cifras expresadas en millones de pesos)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fideicomiso FTP Igneous. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Fuente de Pago con Fiduciaria Bancolombia S.A, mediante el cual se administrará el canon de arrendamiento de Almacenes Éxito y serán descontadas las obligaciones financieras vigentes con Bancolombia S.A.

Durante el segundo trimestre de 2025 los retiros para pago de obligaciones financieras fueron superiores al recaudo realizado durante el trimestre, adicionalmente presentó una valoración producto de los rendimientos de la cuenta de ahorros del Patrimonio Autónomo por $ 3.55 millones.

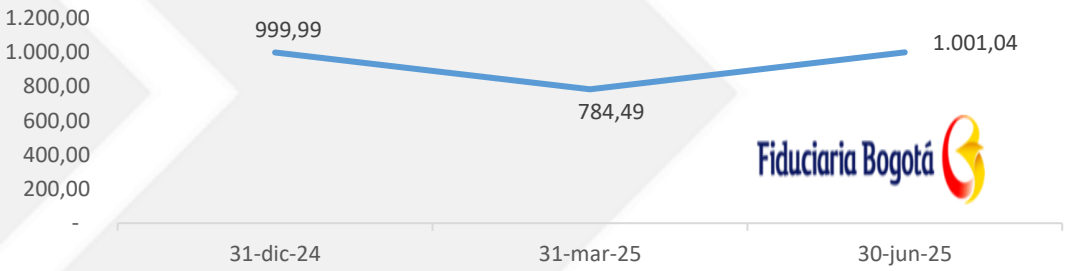
Fideicomiso Galaxy II. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración con Fiduciaria Bogotá S.A., en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 24.0974425888611%, de acuerdo con confirmación del otrosí No. 2 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor inicial fue de $ 3,029.5 millones, para el segundo trimestre de 2025 se presenta una valoración negativa por valor de $1.40 millones conforme estado financiero entregado por sociedad administradora al 31 de mayo de 2025.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

Fideicomiso Constellation II. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración con Fiduciaria Bogotá S.A. el 29 de noviembre de 2024, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 2.8571 %, de acuerdo con lo estipulado en el contrato. Para el segundo trimestre de 2025 fue realizada valoración por valor de $ 216.69 millones conforme estado financiero entregado por sociedad administradora al 31 de mayo de 2025.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



7.7 Cuentas por Cobrar y Anticipos

A 30 de junio de 2025 registramos las siguientes cuentas por cobrar:

Cuentas por Cobrar	30 de junio de 2025	31 de marzo de 2025
Canon de Arrendamiento	$ 8,684.80	$ 6,563.52
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales	243.15	110.05
Anticipo de Contratos	128.67	74.67
Diversos	171.36	135.42
TOTAL	**$ 9,227.98**	**$ 6,883.65**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La mayor diferencia radica en el incremento de las cuentas por cobrar por concepto de arrendamiento, así como en la cuenta de diversos corresponden principalmente a las reclamaciones por retenciones practicadas e impuestos los cuales están en procesos de reclamación a las respectivas entidades y aplicación de nota crédito de Deceval la cual se va a amortizar de manera mensual con las facturas emitidas.

7.8 Bienes Inmuebles

Durante la vida del compartimento Inmuebles I hemos administrado 92 inmuebles. A 30 de junio de 2025 el grupo de Bienes Inmuebles administrados en el portafolio del compartimento está compuesto por noventa y dos (90) inmuebles activos y dos (2) vendidos[5], de los cuales están representados así:

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
1	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Of 1403 - 1402 - 1401	Bogotá	Aporte 100%
2	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Of 1701 - 1801	Bogotá	Aporte 100%
3	Edificio Calimas Calle 71a N° 5 - 35	Bogotá	Aporte 75% Deuda 25%

[5] El inmueble ubicado en la casilla 28 (Bodega 134 A y 134 B Carrera 106 N° 15 A – 25) del cuadro fue vendido. El inmueble ubicado en la casilla 66 (Casa Pepe Sierra) del cuadro fue vendido.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
4	Casa Calle 90 Calle 90 N° 16 -431	Bogotá	Aporte 100%
5	Edificio Granmar Oficina 401 - 301 - 201 - 102 – 101	Bogotá	Aporte 100%
6	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 706	Bogotá	Aporte 100%
7	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 601	Bogotá	Aporte 100%
8	Edificio Av Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 201 Torre B	Bogotá	Aporte 100%
9	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 601	Bogotá	Aporte 100%
10	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 602 – 601	Bogotá	Aporte 100%
11	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1801 - 1701	Bogotá	Aporte 100%
12	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1901	Bogotá	Aporte 100%
13	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1401	Bogotá	Aporte 100%
14	Edificio Scotiabank Carrera 7 N° 115 - 33 Oficina 503 - 501	Bogotá	Aporte 100%
15	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Of 1001 a 1008	Bogotá	Aporte 100%
16	Edificio Teleport Calle 114 N° 9 - 01, Oficinas piso 11	Bogotá	Aporte 100%
17	Planta San Diego Km 1,5 Funza - Siberia 2B	Funza	Deuda 100%
18	Casa Av. 19 Carrera 19 N° 103 – 46	Bogotá	Aporte 84% Deuda 16%
19	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410	Bogotá	Aporte 100%
20	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 102	Bogotá	Deuda 100%
21	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 108	Bogotá	Deuda 100%
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603	Bogotá	Deuda 100%
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 (CTL) Telecom Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideportivo -Telefónica Santa Marta	Santa Marta	Deuda 100%
25	Calle 74 No. 45 - 71 Batelsa Estadio - Telefónica Barranquilla	Barranquilla	Deuda 100%
26	Cra 69 No 25 B 44 Of 201, local 101, Dep. 1, 2 y 3 Telefónica	Bogotá	Deuda 100%
27	Lote Calle 18 No. 10 – 34 Interior Telefónica Central Girardot	Girardot	Deuda 100%
28	Bodega 134 A y 134 B Carrera 106 N° 15 A – 25	Bogotá	Vendido
29	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Oficina 602	Bogotá	Deuda 100%
30	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 Oficina 1803	Bogotá	Deuda 100%
31	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 Oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
32	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105	Bogotá	Deuda 100%
33	Edificio Carrera 7a Oficina 1001	Bogotá	Deuda 100%
34	Éxito Calle 80	Bogotá	Aporte 90% Deuda 10%
35	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903	Bogotá	Deuda 100%
36	Lote El Jardín	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
37	Lote Las Pilas	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
38	Casa Avenida Norte con Calle 100	Bogotá	Aporte 53%

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
			Deuda 47%
39	Casa Avenida 9 con 78	Bogotá	Aporte 56% Deuda 44%
40	Éxito Fusagasugá	Fusagasugá	Deuda 100%
41	Éxito Popayán	Popayán	Deuda 100%
42	Éxito Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
43	Éxito Barranquilla	Barranquilla	Deuda 100%
44	Edificio 100 Street Oficinas 301 y 302	Bogotá	Aporte 35% Deuda 65%
45	Edificio 100 Street Oficinas 701 y 702	Bogotá	Aporte 31% Deuda 69%
46	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102	Bogotá	Aporte 34% Deuda 66%
47	Edificio Avenida Chile Oficina 1501	Bogotá	Aporte 25% Deuda 75%
48	Corona Inmueble Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
49	Edificio Mcann Erickson	Bogotá	Deuda 100%
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302	Bogotá	Deuda 100%
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102	Bogotá	Deuda 100%
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101	Bogotá	Deuda 100%
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301	Bogotá	Deuda 100%
55	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
56	Edificio Citibank Oficinas 407 y 901	Bogotá	Aporte 2% Deuda 98%
57	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12	Bogotá	Aporte 53% Deuda 47%
58	Edificio Chico 100	Bogotá	Aporte 48% Deuda 52%
59	Edificio Avenida Chile Oficina 407	Bogotá	Aporte 8% Deuda 92%
60	Edificio Andino Oficina 601	Bogotá	Aporte 12% Deuda 88%
61	Éxito Armenia	Bogotá	Deuda 100%
62	Edificio Avenida Chile Oficina 1502	Bogotá	Deuda 100%
63	Edificio Avenida Chile Oficina 1303	Bogotá	Deuda 100%
64	Edificio Torre Samsung Oficina 1802	Bogotá	Deuda 100%
65	Edificio WTC Oficina Itaú	Bogotá	Deuda 100%
66	Casa Pepe Sierra	Bogotá	Vendido

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
67	Complejo Portoazul Local 219	Barranquilla	Deuda 100%
68	Edificio Torre Samsung Oficina 608	Bogotá	Deuda 100%
69	Edificio Av. Chile oficina 901 Torre B	Bogotá	Deuda 100%
70	Oficina 702 Edificio Proksol	Bogotá	Deuda 100%
71	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile	Bogotá	Deuda 100%
72	Edificio Colón	Bogotá	Aporte 1.52% Deuda 98.48%
73	Oficina 901 Edificio Ahorramas	Bogotá	Aporte 100%
74	Oficina 603 Edificio Citibank – (Propiedad 78.903%)	Bogotá	Aporte 100%
75	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank	Bogotá	Aporte 100%
76	Bodega 109 Zona Franca	Bogotá	Deuda 100%
77	Lote 113 Zona Franca	Bogotá	Compra 100%
78	Piso 11 Torres unidas II	Bogotá	Aporte 100%
79	Piso 4 Edificio Torre Samsung	Bogotá	Aporte 100%
80	Oficina 1501 Edificio Avenida Chile	Bogotá	Aporte 100%
81	Oficina 1001 Edificio Torre Proksol	Bogotá	Aporte 37.54% Deuda 62.46%
82	Oficina 401 Edificio Citibank	Bogotá	Aporte 100%
83	Oficina 401 Edificio Avenida Chile	Bogotá	Aporte 54.76% Deuda 45.24%
84	Casa Calle 100 con Av. 19	Bogotá	Deuda 100%
85	Oficina 1804 - 1805 Edificio Torre Samsung	Bogotá	Compra 100%
86	Local 1-91 Centro Comercial Milenio	Bogotá	Aporte 100%
87	Edificio Chestal	Bogotá	Compra 100%
88	Casa 98 No. 17 – 31	Bogotá	Deuda 100%
89	Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte	Bogotá	Deuda 100%
90	Local 106 CC Oviedo Medellín	Medellín	Aporte 45.73% Deuda 54.27%
91	Oficina 1101 Torre B Edificio Avenida Chile	Bogotá	Deuda 100%
92	Local 1-33 Plaza Mayor Centro Comercial	Chía	Aporte 100%

Durante el segundo trimestre de 2025 fue recibido el siguiente inmueble:

- Local 1-33 Plaza Mayor Centro Comercial

En el siguiente cuadro presentamos el desempeño de las inversiones en inmuebles durante el año 2025. El cambio en el valor de estos activos se debe a la re-expresión diaria por UVR y a la actualización del valor de las inversiones vía avalúos comerciales. La tabla está guardando el mismo orden con el nombre

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

de las propiedades anteriormente presentadas. Las cifras que presentamos a continuación están expresadas en millones de pesos:

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	(1) Compra o Aporte en el año 2025	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 30 de junio de 2025	Saldo al 30 de junio de 2025 = (1+4)
1	18,507.9	0.0	-506.4	747.7	241.3	0.0	18,749.3
2	28,483.0	0.0	-637.5	1,148.6	511.1	0.0	28,994.1
3	46,746.5	0.0	0.0	1,905.2	1,905.2	0.0	48,651.7
4	5,912.1	0.0	-263.2	240.2	-23.0	0.0	5,889.1
5	10,965.0	0.0	-478.0	445.5	-32.5	0.0	10,932.5
6	5,824.4	0.0	-159.4	235.3	75.9	0.0	5,900.3
7	6,862.1	0.0	-244.3	272.4	28.1	0.0	6,890.3
8	16,249.1	0.0	0.0	662.3	662.3	0.0	16,911.3
9	11,991.2	0.0	0.0	488.7	488.7	0.0	12,479.9
10	11,591.8	0.0	-317.1	468.3	151.2	0.0	11,743.0
11	14,891.8	0.0	0.0	606.9	606.9	0.0	15,498.7
12	7,875.8	0.0	0.0	321.0	321.0	0.0	8,196.8
13	17,883.9	0.0	0.0	728.9	728.9	0.0	18,612.8
14	4,095.7	0.0	0.0	166.9	166.9	0.0	4,262.7
15	15,651.7	0.0	0.0	637.9	637.9	0.0	16,289.6
16	9,726.2	0.0	0.0	396.4	396.4	0.0	10,122.6
17	6,976.5	0.0	0.0	284.3	284.3	0.0	7,260.8
18	7,516.6	0.0	-362.1	305.4	-56.7	0.0	7,459.9
19	2,983.1	0.0	-81.6	120.5	38.9	0.0	3,022.0
20	1,662.2	0.0	-45.1	67.1	22.0	0.0	1,684.3
21	1,883.5	0.0	-51.5	76.1	24.6	0.0	1,908.0
22	4,095.3	0.0	-111.1	165.4	54.3	0.0	4,149.6
23	5,863.5	0.0	0.0	239.0	239.0	0.0	6,102.4
24	4,188.5	0.0	0.0	170.7	170.7	0.0	4,359.2
25	10,483.8	0.0	0.0	427.3	427.3	0.0	10,911.1
26	9,420.1	0.0	0.0	383.9	383.9	0.0	9,804.1
27	3,056.3	0.0	0.0	124.6	124.6	0.0	3,180.8
28[6]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29	3,448.3	0.0	0.0	140.5	140.5	0.0	3,588.8
30	2,233.4	0.0	0.0	91.0	91.0	0.0	2,324.4
31	1,533.8	0.0	0.0	62.5	62.5	0.0	1,596.3
32	2,799.9	0.0	0.0	114.1	114.1	0.0	2,914.0

[6] Corresponde a un inmueble vendido.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	(1) Compra o Aporte en el año 2025	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 30 de junio de 2025	Saldo al 30 de junio de 2025 = (1+4)
33	14,146.7	0.0	-316.6	570.5	253.9	0.0	14,400.6
34	169,746.8	0.0	0.0	6,918.3	6,918.3	0.0	176,665.1
35	12,949.8	0.0	0.0	527.8	527.8	0.0	13,477.5
36	9,366.9	0.0	0.0	381.8	381.8	0.0	9,748.7
37	16,042.0	0.0	0.0	653.8	653.8	0.0	16,695.9
38	5,933.0	0.0	0.0	241.8	241.8	0.0	6,174.8
39	2,431.5	0.0	0.0	99.1	99.1	0.0	2,530.6
40	19,215.1	0.0	0.0	783.1	783.1	0.0	19,998.3
41	9,032.2	0.0	0.0	368.1	368.1	0.0	9,400.4
42	11,020.1	0.0	0.0	449.1	449.1	0.0	11,469.2
43	18,940.5	0.0	0.0	771.9	771.9	0.0	19,712.4
44	9,614.7	0.0	-260.9	388.4	127.4	0.0	9,742.1
45	7,982.2	0.0	-216.6	322.4	105.8	0.0	8,088.0
46	3,712.6	0.0	0.0	151.3	151.3	0.0	3,863.9
47	10,985.7	0.0	0.0	447.7	447.7	0.0	11,433.4
48	2,956.5	0.0	0.0	120.5	120.5	0.0	3,077.0
49	17,618.1	0.0	0.0	718.0	718.0	0.0	18,336.1
50	3,111.8	0.0	-84.5	125.7	41.2	0.0	3,153.1
51	1,030.8	0.0	-28.0	41.6	13.7	0.0	1,044.5
52	1,030.8	0.0	-28.0	41.6	13.7	0.0	1,044.5
53	4,936.9	0.0	-134.0	199.4	65.4	0.0	5,002.3
54	7,059.9	0.0	-191.6	285.2	93.6	0.0	7,153.5
55	4,918.5	0.0	-133.5	198.7	65.2	0.0	4,983.7
56	29,365.5	0.0	-797.0	1,186.2	389.2	0.0	29,754.7
57	20,040.3	0.0	0.0	816.8	816.8	0.0	20,857.1
58	16,480.1	0.0	0.0	671.7	671.7	0.0	17,151.8
59	7,064.8	0.0	0.0	287.9	287.9	0.0	7,352.7
60	5,387.3	0.0	0.0	219.6	219.6	0.0	5,606.8
61	16,040.8	0.0	0.0	653.8	653.8	0.0	16,694.6
62	8,475.8	0.0	0.0	345.4	345.4	0.0	8,821.2
63	10,574.2	0.0	0.0	431.0	431.0	0.0	11,005.2
64	1,816.6	0.0	-74.9	73.2	-1.6	0.0	1,815.0
65	2,566.7	0.0	-128.5	101.2	-27.3	0.0	2,539.3
66	5,725.6	0.0	0.0	57.0	57.0	5,782.6	0.0
67	949.0	0.0	-49.6	37.4	-12.2	0.0	936.7
68	1,813.4	0.0	-74.7	73.1	-1.6	0.0	1,811.7
69	2,730.8	0.0	0.0	111.3	111.3	0.0	2,842.1
70	1,607.2	0.0	-61.1	64.5	3.5	0.0	1,610.7
71	3,685.2	0.0	0.0	150.2	150.2	0.0	3,835.4
72	44,403.5	0.0	0.0	1,809.7	1,809.7	0.0	46,213.3

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	(1) Compra o Aporte en el año 2025	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 30 de junio de 2025	Saldo al 30 de junio de 2025 = (1+4)
73	3,064.5	0.0	0.0	124.9	124.9	0.0	3,189.4
74	9,468.0	0.0	-259.0	382.5	123.5	0.0	9,591.5
75	3,396.1	0.0	0.0	138.4	138.4	0.0	3,534.6
76	6,508.9	0.0	0.0	265.3	265.3	0.0	6,774.2
77	4,086.4	0.0	0.0	166.5	166.5	0.0	4,253.0
78	8,709.4	0.0	-358.9	351.2	-7.8	0.0	8,701.6
79	16,214.9	0.0	-668.3	653.8	-14.5	0.0	16,200.4
80	8,389.1	0.0	-237.4	338.8	101.4	0.0	8,490.6
81	6,111.2	0.0	-319.5	240.7	-78.8	0.0	6,032.4
82	6,410.5	0.0	-174.0	258.9	85.0	0.0	6,495.5
83	8,303.1	0.0	-234.9	335.3	100.4	0.0	8,403.5
84	15,021.9	0.0	-764.2	592.0	-172.2	0.0	14,849.7
85	2,143.1	0.0	-88.3	86.4	-1.9	0.0	2,141.2
86	7,400.3	0.0	-212.7	297.9	85.2	0.0	7,485.5
87	15,820.5	0.0	0.0	644.8	644.8	0.0	16,465.3
88	18,556.5	0.0	0.0	756.3	756.3	0.0	19,312.8
89	3,392.0	0.0	-130.0	136.2	6.2	0.0	3,398.1
90	19,307.2	0.0	0.0	786.9	786.9	0.0	20,094.1
91	17,573.1	0.0	3,218.2	728.4	3,946.6	0.0	21,519.7
92	0.0	2,167.1	0.0	23.5	23.5	0.0	2,190.5
Total	**1,023,789.7**	**2,167.1**	**-6,065.9**	**41,449.7**	**35,383.9**	**5,782.6**	**1,055,558.0**

A 30 de junio de 2025, 39 de los 90 inmuebles activos que tenemos registrados en el compartimento fueron actualizado mediante avalúo comercial, los demás inmuebles serán actualizados en el transcurso del año.

7.9 Contratos de Leasing.

A 30 de junio de 2025, el Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous cuenta con un total de deuda que asciende a $254,095.70 millones de los cuales el compartimento paga intereses en periodos mensuales. El 76.9% corresponde a Bancolombia, el 19.4% a Itaú, el 1.4% a Banco de Occidente, el 2% a Banco de Bogotá y por último está el Banco Davivienda con el 0.3%. Las condiciones generales de los contratos de Leasing las presentamos a continuación:

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Bancolombia	50	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	51	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	52	IBR+3.10	141 meses

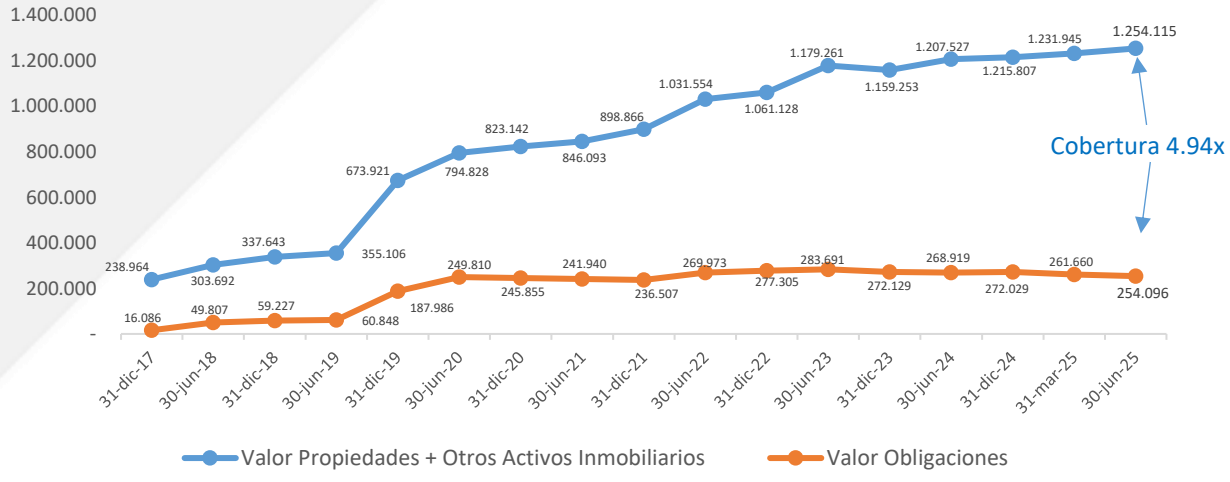
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Bancolombia	53	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	54	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	55	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	61	IBR+3.10	94 meses
Bancolombia	63	IBR+3.10	76 meses
Bancolombia	58	IBR+3.10	50 meses
Bancolombia	40	IBR+3.10	122 meses
Bancolombia	42	IBR+3.10	122 meses
Bancolombia	34	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	56	IBR+3.10	113 meses
Bancolombia	33	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	41	IBR+3.10	123 meses
Bancolombia	25	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	59	IBR+3.10	99 meses
Bancolombia	60	IBR+3.10	94 meses
Bancolombia	44	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	26	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	45	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	48	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	43	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	46	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	47	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	24	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	62	IBR+3.10	92 meses
Bancolombia	3	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	57	IBR+3.10	26 meses
Bancolombia	68	4.86	120 meses
Bancolombia	71	IBR +2.45 %	120 meses
Bancolombia	72	IBR +2.45 %	120 meses
Bancolombia	84	IBR +3.65 %	120 meses
Bancolombia	88	IBR +3.65 %	36 meses
Bancolombia	89	IBR + 4.1 %	120 meses
Bancolombia	90	DTF + 3.5 %	56 meses
Bancolombia	91	IBR + 2.40%	120 meses
Itau	17	IBRM+4.1 puntos	144 meses
Itau	20	IBRM+3,85 puntos	144 meses
Itau	21	IBRM+3,85 puntos	144 meses

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Itau	22	IBRM+3,85 puntos	144 meses
Itau	23	IBRM+3,595 puntos	144 meses
Itau	27	IBRM+3,595 puntos	144 meses
Itau	30	IBRM+3,9 puntos	144 meses
Itau	31	IBRM+3,9 puntos	144 meses
Itau	32	IBRM+3,596 puntos	132 meses
Itau	35	DTF+3%	180 meses
Itau	36	DTF+3,5%	117 meses
Itau	37	IBRM + 3.0	218 meses
Itau	38	IBRM + 3.0	209 meses
Itau	49	IBR + 3.32%	144 meses
Itau	69	IBR +3 %	120 meses
Itau	18	IBR + 3.5%	120 meses
Itau	81	DTF+3,5%	93 meses
Itau	83	9%	33 meses
Occidente	64	IBR + 4.5%	120 meses
Occidente	65	IBR + 3.4%	120 meses
Occidente	67	IBR + 4.3%	120 meses
Davivienda	70	IBR + 4 %	120 meses
Banco de Bogotá	76	IBR +3.25 %	120 meses

En el siguiente gráfico observamos la evolución histórica del valor de las obligaciones financieras del Compartimento Inmuebles I comparada con la sumatoria del valor de las Propiedades de Inversión en Bienes Inmuebles, inversiones en derechos fiduciarios y participaciones extranjeras de naturaleza inmobiliaria.



Cifras expresadas en millones de pesos)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

8. Pólizas.

El Compartimento Igneous Inmuebles I y sus activos están cubiertos por las pólizas de seguro las cuales se renuevan de forma automática.

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
100 Street	Oficina	1401	Chubb 550539	26-jul-24	26-jul-25
		1402			
		1403			
		603	Chubb 583511	26-jul-24	26-jul-25
		301	Chubb 583484	26-jul-24	26-jul-25
		302			
		701			
		702			
		1101			
		1102			
		1103			
		1301			
		1302			
		1303			
Carrera Séptima	Oficina	601	Chubb 578372	30-abr-25	29-abr-26
		1701			
		1801			
		1001			
Calimas	Edificio		Chubb 604935	3-nov-24	2-nov-25
Casa Calle 90	Casa				
Casa Av Norte	Casa				
Casa Av 9na	Casa				
Chico 100	Edificio				
Granmar	Edificio				
Citibank	Oficina	410	Chubb 564776	2-feb-25	2-feb-26
		501			
		601			
		706			
	Oficina	401	Chubb 561781	2-feb-25	2-feb-26
	Local	102			
		108			
	Oficina	407	Chubb 554204	2-feb-25	2-feb-26
		901			

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
AV Chile Torre A	Oficina	1501	Chubb 562147	2-mar-25	28-feb-26
		1701			
		1801			
		401			
		801			
		903			
		1901			
AV Chile Torre B		201 A			
		601			
		901			
		407			
		1303			
		1501			
		1502			
		1601			
		1401			
Scotiabank	Oficina	501	Sura 935062	1-sep-24	1-sep-25
		502			
		503			
		603			
		604			
	Garajes	35			
	Depósitos	4			
	Oficina	1101	Sura 1230790	1-sep-24	1-sep-25
		1201			
Torre Samsung	Oficina	401	Chubb 575805	1-sep-24	1-sep-25
		402			
		403			
		404			
		405			
		406			
		602			
		1001			
		1002			
		1003			
		1004			
		1005			
		1006			

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		1007			
		1008			
		1804			
		1805			
		1103	Chubb 586845	1-sep-24	1-sep-25
		1104			
		1105			
		1802	Chubb 575816	2-sep-24	1-sep-25
		608	Chubb 575814	2-sep-24	1-sep-25
Teleport	Oficina	1101	Chubb 553980	31-dic-24	30-dic-25
	Oficina	1102			
	Oficina	1103			
	Oficina	1104			
	Oficina	1105			
	Oficina	1106			
	Oficina	1107			
	Oficina	1108			
	Oficina	1109			
	Oficina	1110			
	Oficina	1111			
Planta San Diego	Bodega	2B	Axxa Colpatria 2384	1-jun-25	1-jun-26
Casa Av. 19	Casa				
Movistar Cúcuta	Local				
Movistar Girardot	Local				
Lote el Jardin	Lote				
Mccan Erickson	Edificio				
Lote las Pilas	Lote				
Movistar Santa Marta	Local		Sura 0556636	1-nov-24	1-nov-25
Movistar Barranquilla					
Movistar Bogotá					
Éxito Calle 80					
Corona Cúcuta			Zurich 1421379	30-may-25	29-may-26
Éxito Fusagasuga	Local		Sura 0827873	1-nov-24	1-nov-25
Éxito Popayán					
Éxito Cúcuta					
Éxito Barranquilla					
Coasmedas	Edificio		Axxa Colpatria 26357	31-mar-25	31-mar-26

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Andino	Local		Sura 807255	01-nov-24	01-nov-25
Éxito Armenia	Local		Allianz 23506589	14-oct-24	13-oct-25
WTC	Local	152-153	Chubb 604935	3-nov-24	2-nov-25
Casa Pepe Sierra	Casa				
Porto Azul	Local	219	Allianz 23312632	1-sep-24	30-ago-25
Colón	Edificio		Sura 0827906	1-nov-24	1-nov-25
Casa Calle 100	Casa		Axxa Colpatria	01-jun-25	01-jun-26
Ahorramas	Oficina	901	Previsora 1002861	11-sep-24	11-sep-25
Zona Franca	Bodega	109	Chubb 541048	3-nov-24	2-nov-25
		113	Chubb 578379	3-nov-24	2-nov-25
Proksol	Oficina	702	Previsora 1002935	30-may-25	30-may-26
Torres Unidas	Oficina	1101	Chubb 553961	1-ene-25	31-dic-25
		1102			
		1103			
		1104			
		1105			
		1106			
		1107			
		1108			
		1803	Axxa Colpatria	01-jun-23	01-jun-26
Chestal	Edificio		Aseguradora Solidaria	15-feb-25	15-feb-26
C.C. Chico Norte	Local	1	Sura 0946979	1-nov-24	1-nov-25
		2	Sura 0662666	1-nov-24	1-nov-25
C.C. Oviedo	Local	6	Sura 628874	30-jul-24	30-jul-25

Al 30 de junio de 2025 el compartimento cuenta con pólizas de seguro al día. Las pólizas suscritas por el compartimento tienen renovación automática.

9. Estados Financieros.

El Estado de Situación Financiera al 30 de junio de 2025 con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2024 y el Estado de Resultado Integral a 30 de junio de 2025 con cifras comparativas 30 de junio de 2024, y sus respectivas Notas se anexan a la presente Rendición Trimestral de Cuentas (ver Anexos II y III).

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

10. Gastos del Compartimento

Los gastos a 30 de junio de 2025 ascienden a la suma de $ 32,197.55 millones de pesos los cuales se discriminan a continuación. Presentamos comparativos para el cuarto trimestre de 2024 y el primer trimestre de 2024:

Detalle	30 de junio 2025	31 de marzo 2025	30 de junio 2024
Gastos de intereses (leasing)	$ 15,863.53	$ 8,110.55	$ 20,303.53
Comisión servicios bancarios	4.75	2.50	2.96
Comisión Sociedad Administradora	268.61	132.25	257.28
Comisión Gestor Profesional	3,357.58	1,653.18	3,216.04
Comisiones Fiduciarias	65.56	33.55	60.09
Perdida en Venta de Inmueble	282.57	282.57	0.00
Honorarios	620.30	253.76	509.16
Impuestos GMF	235.54	119.90	238.63
Impuesto Predial	8,403.85	1,759.74	8,730.99
Seguros	200.47	104.70	271.02
Mantenimiento y reparaciones	490.33	414.59	1,071.74
Diversos	2,404.46	1,247.53	3,934.15
TOTAL	**$ 32,197.55**	**$ 14,114.82**	**$ 38,595.59**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Resaltamos los movimientos de las siguientes cuentas:

Gastos de intereses (leasing). El compartimento ha registrado un menor valor en la cuenta Gastos de Intereses con respecto al mismo periodo del año anterior en razón a la disminución en las tasas de interés sobre los créditos del compartimento.

Comisiones Fiduciarias. Este rubro corresponde a las comisiones pagadas por la administración de los Fideicomisos en Fiduciaria Bancolombia y Fiduciaria Itau, los cuales incrementan con el salario mínimo.

Pérdida en Venta de Inmueble. Este rubro corresponde a la perdida por la venta del inmueble 66-Casa Pepe Sierra, se debe tener en cuenta que diariamente el valor dl inmueble se actualizaba confirme al indicador UVR por lo cual al momento de su venta por dichas valorizaciones presentaba un valor superior frente al valor de venta.

Honorarios. A 30 de junio de 2025 en la cuenta de Honorarios estamos registrando el valor pagado a la Revisoría Fiscal cuyo valor asciende $30.63, asesorías por $183.99, servicio de Precia por $1.35, diseño arquitectónico por $107.24 millones de pesos, corretaje por $293.24, estudio de títulos por $3.85 millones de pesos.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Mantenimiento y reparaciones. Corresponde a los pagos realizados a proveedores con el fin de mejorar, reparar o mantener en las mejores condiciones a los activos que son administrados a través fondo de capital privado.

A continuación, presentamos los Gastos Diversos a 30 de junio de 2025:

Detalle	30 de junio 2025	31 de marzo 2025	30 de junio 2024
Custodia de Títulos Valores	$ 171.08	$ 74.26	$ 75.07
Arrendamiento Mobiliarios, planta eléctrica y otros	382.79	124.85	442.05
Anulación Facturas periodos anteriores	55.77	55.77	1,016.83
Seguridad Privada	163.93	81.96	224.76
Servicio de Aseo	54.85	27.43	50.57
Gastos de Administración Propiedad Horizontal	1,134.19	577.59	1,901.67
Gastos de Papelería – Publicidad	6.30	0.04	7.20
Gastos Notariales	277.24	168.79	22.74
Afiliaciones y Sostenimiento	108.20	108.20	102.60
Servicios Públicos	50.10	28.62	90.67
Cambios por Reexpresión	0.02	0.02	0.00
TOTAL	**$ 2,404.46**	**$ 1,247.53**	**$ 3,934.15**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Resaltamos los movimientos de las siguientes cuentas:

Anulación Facturas periodos anteriores. La notas crédito de periodos anteriores corresponde a descuentos aplicados a las facturas 4950, 5066 y 5179 de arrendamiento mediante las notas crédito No. 391, 392, 396 y 397 las cuales fueron anuladas por acuerdo de pago con el tercero y solicitud de nueva facturación y descuento aplicado a la factura 6848 de arrendamiento mediante la nota crédito No. 385, la cual fue anulada por inconvenientes en sistema de envío.

Gastos Notariales. El incremento en gastos notariales para el año 2025 corresponden a los gastos asumidos gastos por el fondo en la adquisición de nuevos inmuebles, así como el traspaso del inmueble (36) Lote el Jardín el cual se encontraba mediante leasing y fue ejercida la opción de compra, transfiriendo así la propiedad a nombre del inmueble al fondo.

Afiliaciones y Sostenimiento. A 30 de junio de 2025 se ha realizado pago de sostenimiento de emisores de la BVC por $108.20 millones.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

11. Reuniones celebradas durante el segundo trimestre del año 2025

11.1 Asamblea Extraordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I

Durante el segundo trimestre de 2025 no fueron celebradas asambleas extraordinarias en el Fondo de Capital.

11.2 Comité de Inversiones

Adjuntamos el informe del Comité de Inversiones realizado por los miembros que conforman este órgano (ver Anexo IV).

11.3 Comité de Vigilancia

Tal y como lo dispone el artículo 3.3.8.3.3 del Decreto 2555 de 2010, el Comité de Vigilancia se citó de manera trimestral y no se presentaron motivos para citar reuniones extraordinarias.

Para el día 16 de junio de 2025 se citó reunión de Comité de Vigilancia No. 32 en el que se trató el siguiente orden del día:

1. Verificación del Quórum.
2. Elección del Presidente y Secretario del Comité de Vigilancia.
3. Lectura y Aprobación del Orden del Día.
4. Informe de la sociedad administradora.
5. Informe presentado por el gestor profesional.
6. Proposiciones o Varios.

El acta No. 32 del Comité de Vigilancia se encuentra en proceso de validación por las partes involucradas. El informe del comité de vigilancia se adjunta al presente documento (ver Anexo V).

12. Pago Mayor Valor de la Unidad.

Durante el segundo trimestre del año 2025 no fueron realizados giros del mayor valor de las Unidades de Participación en el compartimento.

Durante la duración del Fondo se han realizado los siguientes giros por mayor valor de la unidad conforme instrucción del Gestor Profesional y acuerdo con la Sección 5.09 y 5.10 del reglamento:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fecha del Pago	Valor del Pago
05 de abril de 2023	$ 10,000,000,001.00
26 de septiembre de 2023	$ 3,000,000,000.00
Total Girado por Mayor Valor de la Unidad	**$ 13,000,000,001.00**

13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.

Durante el segundo trimestre del año 2024 fue llevada a cabo la primera oferta privada de unidades de participación del Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento I, el 28 de junio de 2024 el inversionista Areas Comerciales cediendo 2,425 unidades a 97 nuevos inversionistas.

Durante el primer trimestre del 2025 uno de los inversionistas vinculados en la primera oferta de unidades cedió su participación de 25 unidades a otro inversionista vinculado, quedando así el fondo con un total de 98 inversionistas.

En el segundo trimestre del año 2025, no han sido cedidos compromisos o unidades de participación en el Fondo.

14. Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo.

Durante el segundo trimestre del año 2025, la Sociedad Administradora no identificó situaciones que hayan afectado en gran medida el normal funcionamiento del Fondo.

Los aspectos relevantes para el segundo semestre son los siguientes:

Temas	Aspectos Relevantes del periodo objeto de revelación
Técnico / Operativo	• El gestor profesional informa la posibilidad a renunciar a su comisión correspondiente al periodo de noviembre de 2022 a diciembre de 2024 teniendo en cuenta el impacto económico que tuvo la pandemia para el fondo, la disminución de arrendamientos y la disminución de liquidez durante ese periodo. La sociedad fiduciaria está revisando la propuesta y dará respuesta durante el tercer trimestre de 2025.
Normativo / Legal	• En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia Financiera mediante la Circular 012 del 2022, en el mes de noviembre remitimos por correo electrónico información correspondiente al fin de ejercicio del año 2024. • Al 30 de junio de 2025 realizamos las correspondientes actualizaciones a valor razonable de 39 inmuebles mediante avalúo comercial y actualización del valor de los derechos fiduciarios con los últimos balances emitidos por las sociedades administradoras.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Temas	Aspectos Relevantes del periodo objeto de revelación
	• La Sociedad Administradora fue notificada del proceso adelantado por el Fondo de Capital Privado contra la sociedad Logic Zona Franca por parte del Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá, proceso que se encuentra aún en curso.
Tributario	• Con la finalidad de cumplir la obligación formal de reportar los beneficiarios finales de las estructuras sin personería jurídica, establecida por la DIAN mediante Resolución 000164 del 27 de diciembre de 2021, se remitió el formulario a cada uno de los inversionistas solicitando la información necesaria con los respectivos soportes de las personas naturales que ostentan la calidad de **beneficiarios finales**, con el fin de recopilar la respectiva información y trasmitirla a la DIAN.
Financiero	• Se encuentra en proceso de negociación retanqueo de 6 obligaciones financieras con Bancolombia, mediante el cual también será obtenida una disminución en la tasa de interés de estas.

15. Informe del Gestor Profesional.

En el Anexo VI de este informe se encuentra el Informe de Gestión elaborado por Kentauros S.A.S. en su calidad de Gestor del Fondo.

16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento.

Modificaciones al Reglamento del FCP.

Durante el segundo trimestre del año 2025 se presentaron las siguientes modificaciones al Reglamento y a la Adenda del Compartimento Inmuebles I. Las modificaciones planteadas en la Asamblea de inversionistas del 17 de marzo de 2025 fueron aprobadas por la Sociedad Administradora.

Redacción actual	**Nueva redacción**
En todo el reglamento en donde antes se refería únicamente a “Inversiones Temporales”	Se incluye también “Inversiones de Portafolio”.
	Definiciones (m) Contratos de Inversión: Son los contratos que podrá celebrar la Sociedad Administradora como vocera del Fondo, previa instrucción del Gestor Profesional o directamente el Gestor Profesional de conformidad con las facultades otorgadas en el presente reglamento. Los contratos serán un instrumento para realizar las Inversiones del

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	Fondo. Dichos contratos podrán ser de diversas naturalezas, de acuerdo con lo estipulado en la Ley, incluyendo, pero no limitados a, contratos de compra-venta, promesa de compra-venta, opción, colaboración empresarial, anticresis, usufructo, joint venture, prestación de servicios, contratos societarios, consorcios, uniones temporales, alianzas estratégicas, adhesión, vinculación a contratos fiduciarios, contratos de prestación de servicios, acuerdos de coinversión, comisión y/o administración de portafolios de terceros. Sin perjuicio de lo anterior, en los Contratos de Inversión también se podrá pactar, a juicio del Gestor Profesional según éste lo considere necesario para proteger los intereses del Fondo: (i) la participación del Gestor Profesional, o de una persona designada por éste, en los órganos colegiados de determinada Empresa como representante del Fondo; y (ii) cualquier otra disposición que le otorgue derechos al Fondo (tales como, derechos de veto, de obtención de información, opciones de compra, opciones de venta y cualquier otro instrumento que a juicio del Gestor Profesional sea necesario para instrumentar la salida del Fondo de determinada Empresa). (v) ETF: Los ETF (en inglés, Exchange Traded Funds) son fondos de inversión cuyo objetivo es replicar el desempeño de un índice y cuyas participaciones o valores se negocian en mercados bursátiles electrónicos en tiempo real. (iii) “TES”: Son títulos de deuda pública emitidos por la Tesorería General de la Nación (en pesos, en UVR´s - Unidades de Valor Real Constante - o en pesos ligados a la TRM) que son subastados por el Banco de la República. Se caracterizan por ser una de las mayores fuentes de financiación del Gobierno. (ooo) TTV (Transferencia Temporal de Valores): Las operaciones de Transferencia Temporal de Valores – TTV, son aquellas en las que una parte denominada “el Originador”, transfiere la propiedad de unos valores (objeto de la operación) a la otra denominada “el Receptor”, con el acuerdo de retransferirlos en la misma

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	fecha o en una fecha posterior. Concomitantemente, el Receptor transfiere al Originador la propiedad de otros valores o una suma de dinero de cuantía igual o mayor al de los valores objeto de la operación. En el momento en que se revierta la operación, tanto el Originador como el Receptor deberán restituir según sea el caso, la propiedad de valores de la misma especie y características de aquellos recibidos en la operación inicial, o la suma de dinero recibida más los intereses, si hubiere lugar a ello.
Sección 3.02 Activos aceptables para invertir (a) (viii) Uso mixto: locales, oficina, hoteles.	**Sección 3.02 Activos aceptables para invertir** (b) (viii) Uso mixto: locales, oficina, hoteles y vivienda. (ix) Uso de vivienda. (i) Contratos de arriendo inmobiliarios y/o derechos económicos derivados de estos contratos. La definición de las condiciones financieras para registrar este tipo de contratos estará a cargo del comité de inversiones. (j) También se considerarán Activos aceptables para invertir, los establecidos en la Sección 3.06 de este reglamento.
Sección 3.03 límites de Inversión (b) La inversión máxima por inmueble es de doscientos mil millones (COP 200.000.000.000) de pesos.	(b) La inversión máxima por inmueble es de ~~doscientos mil millones (COP 200.000.000.000) de pesos~~ veinticinco por ciento (25%) del valor de los activos totales del Fondo.
(d) El fondo no podrá invertir más de doscientos mil millones (COP 200.000.000.000) de pesos en oficinas que estén ubicadas en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia;	(d) El fondo no podrá invertir más de ~~doscientos mil millones (COP 200.000.000.000)~~ veinte por ciento (20%) del valor de los activos totales del Fondo en oficinas que estén ubicadas en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia;
(e) El fondo no podrá invertir más de doscientos mil millones (COP 200.000.000.000) de pesos en locales comerciales que estén ubicados en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia;	(e) El fondo no podrá invertir más de ~~doscientos mil millones (COP 200.000.000.000) de pesos~~ veinte por ciento (20%) del valor de los activos totales del Fondo en locales comerciales que estén ubicados en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia;
(f) El fondo no podrá invertir más de treinta (30%) de sus activos en locales comerciales en	(f) El fondo no podrá invertir más de treinta por ciento (30%) de sus activos en locales

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

centros urbanos de menos de cien mil (100.000) habitantes;	comerciales en centros urbanos de menos de cien mil (100.000) habitantes, según el DANE;
SECCIÓN 3.04 Prohibiciones de inversión. b) Se dediquen a sectores de minería ilegales y aquellos que afecten negativamente el medio ambiente;	**SECCIÓN 3.04 Prohibiciones de inversión.** b) Se dediquen a sectores de minería ~~y aquellos que afecten negativamente el medio ambiente~~;
SECCIÓN 3.06 Inversiones Temporales. (a) Mientras se destinan a su objeto, los recursos líquidos del fondo podrán mantenerse en: (i) Hasta el 100% en Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con duración inferior a un (1) año y con calificación de riesgo de crédito triple 'A' (AAA) y perfil de Riesgo Moderado o Bajo, incluyendo los fondos de inversión colectiva administrados por la Sociedad Administradora. (ii) Hasta el 100% en cuentas de ahorro abiertas en entidades vigiladas por la SFC de entidades con calificación mínima de doble 'A' más (AA+) o su equivalente.	**SECCIÓN 3.06 Inversiones Temporales e Inversiones de Portafolio.** (a) ~~Mientras se destinan a su objeto, los recursos líquidos del fondo podrán mantenerse en~~ Inversiones Temporales. Son inversiones de corto plazo con un plazo duración no mayor a doce (12) meses, tales como fondos de inversión colectiva abiertos, cuentas de ahorros, Certificados de Depósito a Término y Bonos de entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia que cuenten con una calificación mínima de Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones, tanto emisiones primarias como en el mercado secundario. Los recursos líquidos del Fondo podrán mantenerse en: (i) Hasta el 100% en Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con duración inferior a un (1) año y con calificación de riesgo ~~de crédito triple 'A' (AAA)~~ de Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones, y perfil de Riesgo Moderado o Bajo, incluyendo los fondos de inversión colectiva administrados por la Sociedad Administradora. (ii) Hasta el 100% en cuentas de ahorros abiertas en entidades vigiladas por la SFC de entidades con calificación mínima de ~~doble 'A' más (AA+)~~ Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

(iii) Invertir en Certificados de Depósito a término (CDT) y Bonos en entidades vigiladas por la SFC con calificación mínima de doble 'A' más (AA+) o su equivalente, tanto emisiones primarias como en el mercado secundario.	equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones. (iii) Invertir en Certificados de Depósito a término (CDT) y Bonos en entidades vigiladas por la SFC con calificación ~~mínima de doble 'A' más (AA+)~~ Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones, tanto emisiones primarias como en el mercado secundario. (b) Inversiones de Portafolio. Se considera Inversión de Portafolio la realizada en valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores - RNVE-, así como en valores listados en los sistemas de cotización de valores del extranjero. Las Inversiones de Portafolio que realice este fondo deben siempre acogerse a los límites establecidos en el decreto 2555 de 2010. Los recursos del fondo destinados a Inversiones de Portafolio podrán mantenerse en: i. Valores de deuda pública emitidos o garantizados por la Nación, por el Banco de la República o por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN. ii. Bonos emitidos por organismos multilaterales de crédito, gobiernos extranjeros y entidades públicas. iii. Inversiones en moneda local o extranjera; iv. Operaciones del mercado monetario (Repos, simultáneas, TTV's) v. Inversiones en derivados estandarizados o no estandarizados de tasa fija, tasas de interés, acciones e índices bursátiles; vi. Inversiones alternativas; vii. Notas estructuradas; viii. Inversiones en títulos de renta fija y renta variable en el mercado

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	primario o secundario local o internacional. ix. Fondos que replican índices (ETF), ya sea de forma directa o mediante instrumentos como, por ejemplo -pero sin limitarse a-: portafolios delegados -bajo los lineamientos de este reglamento (ej: Administración de Portafolios de Terceros)-; x. Inversiones en titularizaciones, fondos de inversión colectiva que inviertan en moneda local y extranjera, fondos bursátiles y ETF que repliquen cualquier índice o activo que sea representativo de un mercado y/o fondos de capital privado que inviertan en moneda local o extranjera. xi. Derechos Fiduciarios de Patrimonios Autónomos conformados por todo tipo de activos que permitan la inversión a corto, mediano o largo plazo dependiendo de la estrategia que defina el Gestor Profesional.
(b)Límites de inversión: El Comité de Inversiones podrá recomendar de manera general los límites de inversión aplicables de las Inversiones Temporales, de lo contrario la Sociedad Administradora aplicará los límites previstos en el literal (a) anterior.	(~~b~~c) Límites de inversión: El Comité de Inversiones podrá recomendar los límites de inversión aplicables de las Inversiones Temporales~~, de lo contrario la Sociedad Administradora aplicará los límites previstos en el literal (a) anterior~~ e Inversiones de Portafolio. (d) Mecanismos de inversión: Para la adquisición de valores inscritos en el RNVE el Fondo podrá suscribir contratos de comisión, administración de portafolios de terceros y/o de fiducia de inversión con intermediarios del mercado de valores vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia de conformidad con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional. Corresponde al Gestor Profesional seleccionar los intermediarios del mercado de valores a través de los cuales se llevará a cabo la adquisición de los valores inscritos en el RNVE, para lo cual tendrá en cuenta factores cuantitativos tales como capital,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	calidad de los activos, fondeo y liquidez, rentabilidad y eficiencia, así como factores cualitativos tales como gobierno corporativo, calificación externa, pertenencia a grupo económico, desempeño operativo, responsabilidad social y calidad de los portafolios, de tal forma que los cupos reflejen las condiciones de riesgo propias de los sectores en los cuales actúan dichas entidades. El Gestor Profesional queda facultado para suscribir en nombre y por cuenta del Fondo los contratos aquí relacionados, sin necesidad de otorgamiento de poder por parte de la Sociedad Administradora y previa información a ésta.
SECCIÓN 3.08 Riegos de Inversión. c) i. 3) Mitigación: Este riesgo se mitiga invirtiendo las Inversiones Temporales en instrumentos financieros de corto plazo de acuerdo a lo establecido en este Reglamento. c) i. 5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización se considera como Poco Probable, en razón a los mitigantes definidos para su administración.	**SECCIÓN 3.08 Riegos de Inversión.** c) i. 3) Mitigación: Este riesgo se mitiga ~~invirtiendo las Inversiones Temporales en instrumentos financieros de corto plazo de acuerdo a lo establecido en este Reglamento~~ mediante la implementación de procedimientos periódicos para identificar, medir y controlar las exposiciones al riesgo de mercado, y asegurar el correcto funcionamiento de dichos procedimientos. c) i. 5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización se considera como ~~Poco Probable~~ Moderado, en razón a los mitigantes definidos para su administración. c) iii. Riesgo de contraparte (1) Definición: Es la posibilidad de incurrir en pérdidas por el incumplimiento de una operación por parte de una contraparte o entidad debido a la insuficiencia de títulos o recursos líquidos en la fecha estipulada. (2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista).

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	(3) Mitigación: Este riesgo es mitigado dado que las operaciones que se realicen deberán efectuarse a través de una bolsa de valores, por medio de un sistema de negociación de valores o de registro de operaciones sobre valores o activos o a través de un sistema de cotización de valores extranjeros, internacionalmente reconocidos a juicio de la Superintendencia Financiera de Colombia. Adicionalmente, las operaciones se podrán realizar únicamente con las contrapartes autorizadas por las instancias de gobierno interno correspondientes y en los montos establecidos por ésta, con base en criterios como solvencia, rentabilidad del patrimonio, rentabilidad de los activos, entre otros. (4) Impacto: este escenario podría darse y tendría un impacto en el valor de la liquidez del Fondo. Es importante mencionar que no es muy probable que se materialice, puesto que existen diferentes títulos que se podrían negociar. (5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los mecanismos y controles que existen por parte de los entes regulatorios. iv. Riesgo de Liquidez (1) Definición: Es la posibilidad de tener pérdidas originadas por las necesidades de liquidez para garantizar las operaciones realizadas en la estrategia del Fondo, así como los recursos necesarios para la atención de los gastos en la gestión de este. Adicionalmente, se define como el riesgo asociado a la imposibilidad o dificultad para liquidar una inversión dado descuentos inusuales y significativos sobre las condiciones en el mercado. Puede surgir por la escasez de compradores de un valor o título en particular o de cualquier otro activo o por la existencia de un amplio diferencial entre las

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	posturas de compra y venta de los agentes de mercado. (2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista). (3) Mitigación: este riesgo se mitiga haciendo inversiones únicamente en activos líquidos, que cuente históricamente con un mercado secundario para facilidad en su negociación. (4) Impacto: cuando quiera negociarse un título que no tenga contraparte, no tendría mayor impacto, debido a que el Fondo cuenta con otra cantidad de instrumentos con los cuales diversifica su riesgo y podría vender mientras se consigue una contraparte para el título que no tiene liquidez. (5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los instrumentos en los cuales se puede invertir en el mercado de valores. v. Riesgo Operativo (1) Definición: Representa la pérdida potencial por fallas o deficiencias en los sistemas de información, en los controles internos o por errores en el procesamiento de las operaciones. El riesgo operativo surge como consecuencia de la posible ocurrencia de sucesos inesperados relacionados con los aspectos operativos y tecnológicos de las actividades de negocio que le puedan generar en un momento dado pérdidas potenciales al Fondo. (2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista). (3) Mitigación: Para mitigar este riesgo, se debe contar con el mapa de riesgos de los procesos asociados al producto, los cuales son conocidos por los funcionarios involucrados, así como los controles para mitigarlos. (4) Impacto: de llegar a darse, en el peor de los casos se debe esperar que los sistemas vuelvan a funcionar correctamente, lo cual históricamente no se ha presentado. (5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización está calificada como: Menor - Poco Probable, en razón a los controles y backups con los que cuenta el sistema financiero. vi. Riesgo Tasa de Cambio (1) Definición: Es la posibilidad de obtener pérdidas derivadas de mantener recursos invertidos en otras divisas o en títulos expresados en monedas diferentes al peso colombiano y que, ante un cambio en la cotización del peso colombiano, por negociación o por valoración a precios de mercado, pueden dar como resultado rentabilidades negativas. (2) Administración: Por la naturaleza de este riesgo le corresponde al Gestor Profesional administrar este riesgo (sin perjuicio de que el efecto sea asumido y por ende administrado por el Inversionista). (3) Mitigación: Este riesgo es mitigado teniendo en cuenta que el presente reglamento considera en la sección 3.06 la posibilidad de realizar operaciones de derivados con fines de cobertura sobre el riesgo de tasa de cambio. En todo caso, el Comité de Inversiones será el

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	encargado de conceptuar sobre la conveniencia y necesidad de usar dichos instrumentos para mitigar este riesgo de acuerdo con el nivel de exposición neta del Fondo, el costo de la cobertura y las garantías requeridas, entre otros. (4) Impacto: Así, cuando el valor de un activo perteneciente al portafolio del Fondo decrece, por efecto de cualquiera de las variables mencionadas, el Fondo registrará una pérdida por efectos de riesgo de mercado. En caso contrario, cuando el valor del activo en el mercado se incremente, el Fondo registrará una utilidad. (5) Valoración y probabilidad: La valoración de este riesgo y su probabilidad de materialización depende es: moderado – poco probable.
PARÁGRAFO: El Gestor Profesional será responsable de administrar los riesgos revelados en los literales (a) y (b) de la presente sección, relacionados e inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión, a los inmuebles y a los proyectos.	PARÁGRAFO: El Gestor Profesional será responsable de administrar los riesgos revelados en ~~los literales (a) y (b) de~~ la presente sección, relacionados e inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión, a los inmuebles y a los proyectos.
SECCIÓN 5.12 Negociación de los Valores de Participación y Derecho de Preferencia. 5.12.2 Reglas de negociación de los valores de participación en los mercados administrados por la BVC, en el mercado secundario y en el OTC: Con el fin de poder negociar los valores en los mercados administrados negociados por la BVC, en el mercado secundario o en el OTC, siempre que los valores sean objeto de registro, caso en el cual deberían estar sujetos a registro, tanto como los inversionistas actuales del Fondo como el Gestor Profesional han acordado lo siguiente:	**SECCIÓN 5.12 Negociación de los Valores de Participación y Derecho de Preferencia**. 5.12.2 Reglas de negociación de los valores de participación en los mercados administrados por la BVC, en el mercado secundario y en el OTC: Con el fin de poder negociar los valores en los mercados administrados ~~negociados~~ por la BVC, en el mercado secundario o en el OTC, siempre que los valores sean objeto de registro, ~~caso en el cual deberían estar sujetos a registro~~, tanto ~~como~~ los inversionistas actuales del Fondo como el Gestor Profesional han acordado lo siguiente:
ARTÍCULO VII **GASTOS DEL FONDO**	**ARTÍCULO VII** **GASTOS DEL FONDO**

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

(k) Los gastos de transacción de las Inversiones Temporales; PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos del Fondo no excederán del 1,5% de los Compromisos de Inversión en un mismo año calendario, salvo que sean aprobados por el Comité de Vigilancia. Dentro de éste límite no se contarán los gastos derivados de la remuneración del Gestor profesional y de la Sociedad Administradora.	(k) Los gastos de transacción y comisiones asociados ~~de~~ a las Inversiones Temporales y a las Inversiones de Portafolio; ~~PARÁGRAFO PRIMERO: Los gastos del Fondo no excederán del 1,5% de los Compromisos de Inversión en un mismo año calendario, salvo que sean aprobados por el Comité de Vigilancia. Dentro de éste límite no se contarán los gastos derivados de la remuneración del Gestor profesional y de la Sociedad Administradora.~~
	SECCIÓN 8.03 Facultades de la Sociedad Administradora. (n) Celebrar contratos de comisión, administración de portafolios de terceros y/o de fiducia de inversión con intermediarios del mercado de valores vigilados por la Superintendencia Financiera de Colombia, de conformidad con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional, sin perjuicio de que éste los pueda celebrar directamente en nombre y por cuenta del Fondo en virtud de la habilitación que se le hace para tales efectos en el presente Reglamento, sin necesidad de otorgamiento de poderes de ninguna naturaleza por parte de la Sociedad Administradora y previa información a ésta.
SECCIÓN 8.04 Obligaciones de la Sociedad Administradora. (c) Administrar las Inversiones Temporales en los términos y limitaciones contenidos en el presente Reglamento; Invertir los recursos del Fondo que no hayan sido utilizados para Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, en Inversiones Temporales, en los términos y limitaciones contenidos en el presente Reglamento y con base en las instrucciones del Gestor Profesional; (h) Celebrar, como vocera del Fondo, los contratos de inversión que le indique el Gestor Profesional;	**SECCIÓN 8.04 Obligaciones de la Sociedad Administradora.** ~~(c) Administrar las Inversiones Temporales en los términos y limitaciones contenidos en el presente Reglamento; Invertir los recursos del Fondo que no hayan sido utilizados para Inversiones en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios, en Inversiones Temporales, en los términos y limitaciones contenidos en el presente Reglamento y con base en las instrucciones del Gestor Profesional;~~ (h) Celebrar, como vocera del Fondo, los contratos de comisión, administración de portafolios de terceros y/o de fiducia de inversión con intermediarios del mercado de valores vigilados por la Superintendencia Financiera de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	Colombia de conformidad con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional, sin perjuicio de que éste los pueda celebrar directamente en nombre y por cuenta del Fondo en virtud de la habilitación que se le hace para tales efectos en el presente Reglamento, sin necesidad de otorgamiento de poderes de ninguna naturaleza por parte de la Sociedad Administradora y previa información a ésta.
SECCIÓN 9.01 Designación del Gestor Profesional. En los términos de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, la Sociedad Administradora contratará al Gestor Profesional mediante un Contrato de Prestación de servicios. En los términos previstos en Decreto 2555 de 2010, el Gestor Profesional es experto en la selección, administración y manejo de los activos aceptables para invertir señalados en el presente Reglamento; una breve descripción de su experiencia y/o de la de sus socios se adjunta al presente Reglamento como Anexo 4. Criterios para la selección de personas del GP El Gestor Profesional en su dirección contará con personas con experiencia de más de veinte (20) años en las áreas de construcción, compra, venta, arrendamiento e inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria. La Sociedad Administradora del Fondo será responsable por la debida diligencia en la escogencia del gestor profesional, así como, por su adecuada supervisión en el cumplimiento formal de sus funciones, sin perjuicio de las responsabilidades que están a cargo del Comité de Inversiones y del Comité de Vigilancia. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 3.3.7.2.2 del Decreto 2555 de 2010, la Sociedad Administradora informará a la Superintendencia Financiera de	**SECCIÓN 9.01 Designación del Gestor Profesional.** En los términos de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010, la Sociedad Administradora contratará al Gestor Profesional mediante un Contrato de Prestación de servicios. En los términos previstos en Decreto 2555 de 2010, el Gestor Profesional es experto en la selección, administración y manejo de los activos aceptables para invertir señalados en el presente Reglamento; una breve descripción de su experiencia y/o de la de sus socios se adjunta al presente Reglamento como Anexo 4. Criterios para la selección de personas del Gestor Profesional. El Gestor Profesional en su dirección contará con Personas Clave con experiencia de más de veinte (20) años en las áreas de construcción, compra, venta, arrendamiento e inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria. La Sociedad Administradora del Fondo será responsable por la debida diligencia en la escogencia del gestor profesional, así como, por su adecuada supervisión en el cumplimiento formal de sus funciones, sin perjuicio de las responsabilidades que están a cargo del Comité de Inversiones y del Comité de Vigilancia. De conformidad con lo establecido en el parágrafo 1 del artículo 3.3.7.2.2 del Decreto 2555 de 2010, la Sociedad Administradora informará a la Superintendencia Financiera de

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Colombia, de forma inmediata, la designación o remoción del Gestor Profesional. **Obligaciones del Gestor Profesional.** (e) Decidir en nombre y representación del Fondo, así como ejecutar las decisiones de inversión y desinversión recomendadas por el Comité de Inversiones en relación con las inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios contempladas en la SECCIÓN 3.01 del presente Reglamento p) Realizar oportunamente los intereses, dividendos y cualquier otro ingreso derivado de los activos del Fondo, y en general, ejercer oportunamente los derechos derivados de los mismos, incluidos los derechos políticos,	Colombia, de forma inmediata, la designación o remoción del Gestor Profesional. **Obligaciones del Gestor Profesional.** (e) Decidir en nombre y representación del Fondo, así como ejecutar las decisiones de inversión y desinversión recomendadas por el Comité de Inversiones en relación con las inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios contempladas en la SECCIÓN 3.01 del presente Reglamento; Inversiones Temporales e Inversiones de Portafolio. (p) ~~Realizar~~ Revisar oportunamente los intereses, dividendos y cualquier otro ingreso derivado de los activos del Fondo, y en general, ejercer oportunamente los derechos ~~patrimoniales~~ derivados de los mismos, incluidos los derechos patrimoniales y los derechos políticos, que serán ejercidos directamente por el Gestor Profesional sin que sea necesario que la Sociedad Administradora le otorgue poder para obrar en nombre y por cuenta del Fondo;
SECCIÓN 12.01 Revelación de Información (c) El Fondo tendrá una página web, la cual será [•] y por medio de la cual se dará cumplimiento a las disposiciones de la BVC para fondos inscritos, especialmente lo referente a las asambleas de inversionistas, el informe de gestión, los EE FF intermedios y anuales, y cualquier otro que se llegare a requerir por las instrucciones de la BVC.	**SECCIÓN 12.01 Revelación de Información** (c)El Fondo tendrá una página web, la cual será https://www.fiduoccidente.com/en/fondos-capital-privado/igneous ~~[•]~~y por medio de la cual se dará cumplimiento a las disposiciones de la BVC para fondos inscritos, especialmente lo referente a las asambleas de inversionistas, el informe de gestión, los EE FF intermedios y anuales, y cualquier otro que se llegare a requerir por las instrucciones de la BVC.
SECCIÓN 15.04 Fusión del Fondo. El Gestor Profesional podrá proponer a los Inversionistas del Fondo la fusión de éste con otro(s) fondo(s) ya sea que el Fondo sea absorbente o absorbido. La aprobación y el proceso de la fusión se someterán a consideración de la Asamblea de Inversionistas y serán aplicables las disposiciones de la Parte 3	**SECCIÓN 15.04 Fusión y Escisión del Fondo.** ~~El Gestor Profesional podrá proponer a los Inversionistas del Fondo la fusión de éste con otro(s) fondo(s) ya sea que el Fondo sea absorbente o absorbido. La aprobación y el proceso de la fusión se someterán a consideración de la Asamblea de Inversionistas y serán aplicables las disposiciones de la Parte 3~~

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

del Decreto 2555 de 2010, y de las normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.	~~del Decreto 2555 de 2010, y de las normas que lo modifiquen, adicionen o deroguen.~~ El Fondo podrá fusionarse con otro u otros fondos para lo cual se deberá atender el siguiente procedimiento: La iniciativa de fusión podrá provenir del Gestor Profesional, de la Sociedad Administradora o de un número plural de Inversionistas que representen al menos el setenta por ciento (70%) de las unidades de participación del Fondo. El Gestor Profesional elaborará el proyecto de fusión, que deberá contener al menos la siguiente información: · Los motivos de la fusión y las condiciones jurídicas y económicas en que se realizará. · Los estados financieros del Fondo y/o del respectivo Compartimento con el que se proyecte adelantar la fusión , debidamente auditados, y que sirvieron de base para establecer las condiciones de la fusión. · Los datos financieros y económicos de cada uno de los fondos objeto de la fusión, con sus respectivos soportes; · La discriminación y valoración de los activos y pasivos del Fondo y/o del respectivo Compartimento con el que se proyecte adelantar la fusión. · Un anexo explicativo sobre los mecanismos que se utilizarán para nivelar el valor de la unidad de los fondos, incluyendo la relación de intercambio; y · La Sociedad Administradora del nuevo fondo de capital privado fusionado. El proyecto de fusión deberá contar con la aprobación de las juntas directivas de cada una las sociedades administradoras involucradas en la fusión; y la Sociedad Administradora informará a los Inversionistas de la aprobación hecha por su Junta Directiva dentro de los diez (10) días hábiles siguientes.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	Una vez aprobado el proyecto de fusión, se publicará su resumen en un diario de amplia circulación nacional y el texto completo en la página web de la Sociedad Administradora. La Sociedad Administradora convocará a Asamblea de Inversionistas mediante comunicación escrita acompañada del proyecto de fusión. La Asamblea de Inversionistas deberá realizarse luego de transcurridos quince (15) días hábiles del envío de la comunicación a los Inversionistas. Los Inversionistas que no estén de acuerdo con el proyecto de fusión o los que no asistan a la Asamblea de Inversionistas en la que se decida la fusión, podrán ejercer el derecho de retiro a un precio del cien por ciento (100%) del valor de la unidad. Aprobado el proyecto de fusión por las asambleas de inversionistas de los fondos a fusionarse, la Sociedad Administradora del nuevo Fondo resultante de la fusión informará a la Superintendencia Financiera de Colombia de dicha fusión, mediante comunicación escrita a la cual se deberá anexar el proyecto de fusión aprobado y las actas resultantes de las asambleas y reuniones de juntas directivas. Procedimiento para la Escisión del Fondo. La Sociedad Administradora podrá escindir el Fondo para lo cual deberá aplicar el siguiente procedimiento: La iniciativa de escisión podrá provenir del Gestor Profesional, de la Sociedad Administradora o de un número plural de Inversionistas que representen al menos el setenta por ciento (70%) de las unidades de participación del Fondo. El Gestor Profesional elaborará el proyecto de escisión y éste deberá incluir al menos:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	· Los motivos de la escisión y las condiciones jurídicas y económicas en que se realizará. · Los estados financieros del Fondo y/o del respectivo Compartimento con el que se proyecte adelantar la escisión, debidamente auditados, y que sirvieron de base para establecer las condiciones de la escisión. · La demás información financiera y económica del Fondo antes de la escisión y la información proyectada de los fondos resultantes luego de la escisión. · La discriminación y valoración de los activos y pasivos del Fondo y/o del respectivo Compartimento con el que se proyecte adelantar la escisión. · Un anexo explicativo de los métodos de evaluación utilizados para establecer la relación de intercambio de Unidades de Participación. El proyecto de escisión deberá contar con la aprobación de la Junta Directiva de la Sociedad Administradora; y la Sociedad Administradora informará a los Inversionistas de tal aprobación dentro de los diez (10) días hábiles siguientes. Aprobado el proyecto de escisión, se publicará su resumen en un diario de amplia circulación nacional y en texto completo en la página web de la Sociedad Administradora. La Sociedad Administradora convocará a Asamblea de Inversionistas mediante comunicación escrita acompañada del proyecto de escisión. La Asamblea de Inversionistas deberá realizarse luego de transcurridos quince (15) días hábiles del envío de la comunicación a los Inversionistas. Los Inversionistas que no estén de acuerdo con el proyecto de escisión o los que no asistan a la Asamblea de Inversionistas en la que se decida la escisión, podrán ejercer el derecho de retiro a un precio del cien por ciento (100%) del valor de la unidad.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

	Aprobado el proyecto de escisión por la Asamblea de Inversionistas del Fondo, la Sociedad Administradora informará a la Superintendencia Financiera de Colombia de dicha escisión, mediante comunicación escrita a la cual se deberá anexar el proyecto de escisión aprobado y las actas de las Asamblea de Inversionistas y de la junta directiva de la Sociedad Administradora que contengan las respectivas aprobaciones. Como resultado de la escisión del Fondo, el patrimonio escindido se transformará en uno o varios fondos de capital privado, conforme al proyecto de escisión, separados del Fondo y con patrimonio independiente al patrimonio del Fondo. El o los nuevos fondos resultantes de la escisión, podrán continuar bajo la administración de la Sociedad Administradora o serán cedidos a otra sociedad administradora debidamente autorizada para el efecto, según lo defina la Asamblea de Inversionistas. El o los nuevos fondos producto de la escisión serán gestionado por el gestor profesional que seleccione la Asamblea de Inversionistas.

Modificaciones a la adenda del FCP.

Nueva redacción
SECCIÓN 1.02 Duración del Compartimento. El término de duración del Compartimento es de ~~veinte (20)~~ cuarenta (40) años contados a partir de la fecha de inicio de operaciones, prorrogables por decisión de la Asamblea de Inversionistas de este Compartimiento.
SECCIÓN 1.04 Fecha de Cierre Final del Compartimento. La Fecha de Cierre Final del Compartimento será el ~~31 de diciembre del año 2018~~definida por el Comité de Inversiones y comunicada a la Sociedad Administradora para que informe a los inversionistas.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

SECCIÓN 1.05 Monto Mínimo y Máximo de Aportes en el Compartimento.

El Monto Máximo de Aportes al Compartimento será de ~~OCHOCIENTOS MIL MILLONES (COP$ 800.000.000.000) de pesos~~ UN MILLÓN QUINIENTOS MIL (1.500.000) SALARIOS MINIMOS MENSUALES LEGALES VIGENTES.

SECCIÓN 1.06 Etapa de Inversión.

Hace referencia al período en el cual el presente Compartimento podrá realizar las inversiones que constituyen su objeto de inversión. La Etapa de Inversión comenzará a partir de la Fecha de Cierre Inicial del Compartimento y terminará i) cuando se hayan invertido la totalidad de los Recursos Comprometidos por los Inversionistas en sus Compromisos de Inversión o ii) ~~diez (10)~~ veinte (20) años después, lo que ocurra primero.

SECCIÓN 2.01 Objetivo de Inversión

Este compartimento tiene como objetivo central la obtención de utilidades derivadas de la inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria~~, sin incluir Lotes de terreno sin urbanizar, y/o Proyectos Inmobiliarios.~~ y de la inversión en valores representativos en derechos de participación de otros fondos de capital privado, de acuerdo con lo establecido en el Artículo 3.3.2.1.1 del Decreto 1984 de 2018, incorporado al Decreto 2555 de 2010.

SECCIÓN 2.02 Límites de Inversión

(b) Monto Máximo de Inversión: El Monto Máximo de Inversión en un Activo de Naturaleza Inmobiliaria por parte del Compartimento será de ~~doscientos mil millones (COP$200.000.000.000) de pesos~~ veinticinco por ciento (25%) del valor de los activos totales del Fondo.

(c) El Compartimento no podrá invertir más de ~~doscientos mil millones (COP 200.000.000.000) de pesos~~ veinte por ciento (20%) del valor de los activos totales del Fondo en oficinas que estén ubicadas en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia.

(d) El Compartimento no podrá invertir más de ~~doscientos mil millones (COP 200.000.000.000) de pesos~~ veinte por ciento (20%) del valor de los activos totales del Fondo en locales comerciales que estén ubicados en lugares diferentes a capitales de departamento en Colombia.

(e) El Fondo no podrá invertir más de ~~veinte (20%)~~ treinta por ciento (30%) de sus Activos en locales comerciales en centros urbanos de menos de cien mil (100.000) habitantes según el DANE.

(f) El Fondo no podrá mantener un saldo de Obligaciones Financieras que supere el 25% del valor de sus activos en entidades pertenecientes al Grupo Aval.

Para efectos de los límites señalados en los literales anteriores se entenderá que dichos límites aplican de manera individual por cada Activo de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyecto Inmobiliario en los que se invierta. El Fondo efectuará sus Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios incluyendo pero sin limitarse a:

(f) Participaciones en otros Fondos de Capital Privado inmobiliarios en Colombia y en el Exterior.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

17. Última versión del Reglamento y/o Adenda

La última versión del Reglamento y/o Adenda se encuentra publicada en la página web de la Sociedad Administradora en el link de consulta que se relaciona a continuación y se actualizara una vez sean aprobados por la Sociedad Administradora los cambios mencionados en la sección 16 de esta rendición.

https://www.fiduoccidente.com/fondos-capital-privado/igneous

18. Gestión de Riesgo Operativo

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. cuenta con un Sistema de Administración de Riesgo Operativo que le permite monitorear la evaluación de los riesgos de los procesos asociados a la administración de los Fondos de Capital Privado.

19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero

Con el fin de identificar situaciones que puedan afectar el cumplimiento de la debida atención, principio de trato justo, respeto y servicio hacia los Consumidores Financieros, la Fiduciaria de Occidente cuenta con diferentes medios de contacto para que los mismos puedan acceder a ella a fin de presentar una PQRS (petición, queja, reclamo o solicitud). Tales medios de contacto son:

- **Formulario PQRS:** al cual se puede acceder a través de la página web: www.fiduoccidente.com.co/Contacto
- **Línea gratuita Nacional de atención** al Consumidor Financiero: **01 8000 189818**
- **Línea directa de atención** al Consumidor Financiero Bogotá **(601) 7427445**
- **Correspondencia escrita o presencial**, que puede ser radicada en cualquier oficina de la Fiduciaria o del Banco de Occidente a nivel nacional, dentro de los horarios de atención.

De igual manera, los Consumidores Financieros podrán interponer sus inconformidades o solicitudes a cualquiera de las siguientes instancias, las cuales atenderán dentro del alcance que señale la normatividad vigente:

- **Defensor del Consumidor Financiero:** Se recomienda consultar el alcance de las funciones del Defensor, información que se encuentra disponible en la página web: www.fiduoccidente.com.co/servicio al cliente.
- **Superintendencia Financiera de Colombia:** Recibe cualquier petición del consumidor financiero.
- **AMV (Autorregulador del mercado de valores de Colombia):** Esta entidad tiene alcance con respecto a los siguientes productos: Fondos de Inversión Colectiva (FIC), Fondos de Capital Privado (FCP) y Portafolios Individuales de Inversión.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado

Fiduoccidente cuenta con un Código de Ética y Conducta y un Código de Buen Gobierno para Fondos de Capital Privado a través de los cuales se trazan las pautas generales de comportamiento que deben mantener sus Empleados y Directivos, de manera que sus actuaciones se ajusten a los principios y valores corporativos, las obligaciones asumidas en virtud de la relación laboral y el comportamiento ético indispensable para asegurar la transparencia en las relaciones internas, con terceros y con la sociedad. Así las cosas, los Directivos y Empleados de Fiduoccidente deben conducir los negocios, atender los procedimientos y ejercer sus funciones, con lealtad, claridad, transparencia, precisión, probidad comercial, seriedad y cumplimiento para la creación de valores en busca del bienestar social, ajustando su conducta de manera que a través de ella se actúe en condiciones éticas de responsabilidad, carácter e idoneidad profesional, primando el interés general sobre el interés particular, más un conjunto de principios, políticas, prácticas y medidas de administración y control aplicables a la administración de FCP por parte de Fiduciaria de Occidente S.A. que fomenten una administración basada en la transparencia, legalidad y prudencia frente a los inversionistas de los FCP y demás personas de interés, de conformidad con la normatividad vigente establecida en el Libro 3 de la Parte 3 del Decreto 2555 de 2010.

Asimismo, Fiduoccidente está comprometida con una política de cero tolerancia frente al fraude y la corrupción en cualquiera de sus modalidades, razón por la cual adoptó unas políticas anti-fraude y anti-corrupción aplicables a todos sus Empleados y Directivos, entidades vinculadas y, en ciertas circunstancias, a sus Proveedores y Clientes, las cuales están basadas en los más altos estándares éticos contenidos en regulaciones nacionales e internacionales[1] como mecanismo para prevenir detectar, investigar y corregir eventos de fraude y la corrupción, promover la transparencia en la gestión de la administración, disuadir las conductas indebidas, incentivar nuestro compromiso contra el fraude y la corrupción y fortalecer la confianza de las relaciones entre Fiduoccidente con sus Empleados, Directivos, Clientes, Proveedores, Prestadores de Red, Outsourcing, Usuarios, Beneficiarios Finales y en general, con el público en general, garantizando un adecuado desempeño de todas sus actuaciones.

Estimado inversionista. Encuentre en la sección Información Fiduoccidente de nuestra página de Internet nuestro Código de Ética y Conducta.

21. Defensor al Consumidor Financiero

El Defensor del Consumidor Financiero Principal es la doctora LINA MARÍA ZORRO CERÓN y su suplente es la doctora BERTHA GARCÍA MEZA. Podrá dirigirse a ellas a las direcciones electrónicas:

[1] Diseñada bajo el marco de referencia de control interno establecido por el Committee of Sponsoring Organizations (COSO) of the Treadway Commission.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- defensoriacliente@bancodeoccidente.com.co
- Lzorro@bancodeoccidente.com.co
- defensordelconsumidorfdo@fiduoccidente.com.co

También están dispuestos los siguientes medios: Dirección física Cra. 7 No. 71-52 Torre A Piso 1 Bogotá - Teléfono 601 7462060 Ext. 15311 o a cualquier oficina de Fiduoccidente en el horario de lunes a viernes 8 a.m. a 12 pm / 2:00 p.m. a 5:00 p.m., o a cualquiera de las oficinas del Banco de Occidente, de lunes a viernes de 8:30 a.m. a 3:00 p.m.

22. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno para Fondos de Capital Privado

Fiduoccidente cuenta con un Código de Ética y Conducta a través del cual se trazan las pautas generales de comportamiento que deben mantener sus Empleados y Directivos, de manera que sus actuaciones se ajusten a los principios y valores corporativos, las obligaciones asumidas en virtud de la relación laboral y el comportamiento ético indispensable para asegurar la transparencia en las relaciones internas, con terceros y con la sociedad. Así las cosas, los Directivos y Empleados de Fiduoccidente deben conducir los negocios, atender los procedimientos y ejercer sus funciones, con lealtad, claridad, transparencia, precisión, probidad comercial, seriedad y cumplimiento para la creación de valores en busca del bienestar social, ajustando su conducta de manera que a través de ella se actúe en condiciones éticas de responsabilidad, carácter e idoneidad profesional, primando el interés general sobre el interés particular.

Asimismo, Fiduoccidente está comprometida con una política de cero tolerancia frente al fraude y la corrupción en cualquiera de sus modalidades, razón por la cual adoptó unas Políticas antifraude y anticorrupción aplicables a todos sus Empleados y Directivos, entidades vinculadas y, en ciertas circunstancias, a sus Proveedores y Clientes, las cuales están basadas en los más altos estándares éticos contenidos en regulaciones nacionales e internacionales como mecanismo para prevenir detectar, investigar y corregir eventos de fraude y la corrupción, promover la transparencia en la gestión de la administración, disuadir las conductas indebidas, incentivar nuestro compromiso contra el fraude y la corrupción y fortalecer la confianza de las relaciones entre Fiduoccidente con sus Empleados, Directivos, Clientes, Proveedores, Prestadores de Red, Outsourcing, Usuarios, Beneficiarios Finales y en general, con el público en general, garantizando un adecuado desempeño de todas sus actuaciones.
Consulte el Código de Ética y Conducta en nuestra página de Internet www.fiduoccidente.com , Sección Quiénes Somos / Información Fiduoccidente
Los reportes se pueden realizar a través de:
La página de internet de la Fiduciaria https://www.fiduoccidente.com/en/linea-Etica.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

23. Seguridad de la Información

La Fiduciaria de Occidente S.A. en cumplimiento de lo previsto en la Circular Externa 029 de 2014, sustituida por la Circular Básica Jurídica 006 de 2025 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, ha implementado un sistema de seguridad para transmisión de datos y/o información confidencial a sus clientes.

Es importante señalar que, en cumplimiento de lo dispuesto en la circular antes mencionadas, la Fiduciaria deberá abstenerse de suministrar información de los negocios administrados vía telefónica o por correo electrónico, cuando no se cuente con las autorizaciones correspondientes.

Con el fin de poder atender vía correo electrónico los requerimientos de información inherentes a la administración del negocio al fideicomitente y/o interventor y/o supervisor, éstos deben registrar ante la Fiduciaria las direcciones de correo a las cuales deberá enviarse la información solicitada.

Igualmente, el Fideicomitente y/o Constituyente se compromete a actualizar ante la Fiduciaria cualquier cambio y/o de modificaciones de personas autorizadas, dirección de correo electrónico o cualquier otra información relevante para el normal desarrollo y ejecución del negocio fiduciario.

24. Advertencia.

Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de capital privado y del gestor profesional, en caso de existir, relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos de capital privado no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora 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 ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Compartimento del Fondo de Capital Privado está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Compartimento del Fondo de Capital Privado.

25. Información Contacto Revisor Fiscal.

La Fiduciaria del Occidente S.A. informa que nuestro Revisor Fiscal es Jeimy Julieth Aldana Chaparro y el Revisor Fiscal Suplente es Hovana Catherine Capera Valbuena. Si evidencia diferencias en la información reportada en la presente rendición, favor comunicarla al e-mail: colombia@kpmg.com de la Revisoría Fiscal KPMG S.A.S. de la Sociedad Fiduciaria.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

26. Información SARLAFT.

Para Fiduciaria de Occidente S.A. como para las demás entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, la prevención y el control del lavado de activos es uno de los deberes más importantes, por esta razón Fiduciaria de Occidente S.A. tiene implementado el Sistema de Administración de Riesgos de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo (SARLAFT), para lo cual es muy importante tener actualizada la información de nuestros inversionistas.

En cumplimiento de las disposiciones contenidas en la Parte I, Título IV, Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica CE 029 de 2014 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia y con el fin de mantener actualizada su información, de manera atenta solicitamos el envío de la documentación e información que relacionamos a continuación debidamente actualizada:

Documentos Solicitados	Personas Jurídicas	Personas Naturales
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado "Solicitud de vinculación persona natural " adjuntando los soportes allí requeridos. (*)		X
Diligenciar y enviar firmado el formato denominado "Solicitud de vinculación persona jurídica" adjuntando los soportes allí requeridos. (*)	X	
Certificado de ingresos y retenciones del último año fiscal.		X
Declaración de renta del último año fiscal.	X	
Estados financieros con corte a junio 30 de 2025 y/o con corte a 31 de marzo de 2025 suscritos por Contador Público.		X
Estados financieros con corte a junio 30 de 2025 y/o con corte a 31 de marzo de 2025 suscritos por Contador Público.	X	
Fotocopia del documento de identidad (C.C., T.I., C.E., entre otros)	X	X
Certificado de Existencia y Representación legal con vigencia no mayor de treinta (30) días o documento equivalente.	X	
Rut actualizado	X	X
Composición accionaria hasta ultimo beneficiario persona natural.	X	

(*): Para descargar los formatos de Solicitud de Vinculación y Actualización Persona Jurídica/Natural por favor consultar el siguiente link: https://www.fiduoccidente.com/servicio-al-cliente

Si ha modificado su dirección, correo-e, teléfonos y/o contactos autorizados por favor notificar la actualización mediante comunicación debidamente suscrita por la(s) persona(s) facultadas para tal fin o en el formato de vinculación correspondiente. **Si durante el presente año ya actualizó la información por favor hacer caso omiso de esta solicitud.**

Para más información, por favor consulte la cartilla SARLAFT en nuestra página de internet www.fiduoccidente.com.co, en la sección Protección al Consumidor Financiero y haciendo click en *Educación al Consumidor Financiero.*

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

27. Anexos.

I. Estado de Cuentas con corte a 30 de junio de 2025.
II. Estados Financieros corte al 30 de junio de 2025.
III. Notas a los Estados Financieros corte al 30 de junio de 2025.
IV. Informe Comité de Inversiones.
V. Informe Comité de Vigilancia.
VI. Informe del Gestor Profesional.
VII. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.
VIII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.

Cordialmente,

ROCIO LONDOÑO LONDOÑO
VICEPRESIDENTE DE GESTIÓN DE NEGOCIOS
REPRESENTANTE LEGAL
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

IVAN BAENE ARIZA
DIRECTOR DE GESTIÓN DE NEGOCIOS
FONDOS DE CAPITAL PRIVADO
FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

Elaboró: Angie Melisa Pereira
Revisó: Alex Ferney Torres

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

FONDOS DE CAPITAL PRIVADO
FIDUOCCIDENTE
INVIRTIENDO CON INNOVACIÓN

Línea de Atención al Consumidor Financiero
Bogotá: (+57) 601 7427445
Resto del país: 018000189818
atencionalconsumidor@fiduoccidente.com.co

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA