KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

INFORME DEL REVISOR FISCAL DE FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A. SOBRE EL FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS EN CUMPLIMIENTO DEL LITERAL Q, NUMERAL 3.1.14, CAPÍTULO 3, TÍTULO I, PARTE I, DE LA CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA (C.E. 006 DE 2025)

Señores Accionistas
Fiduciaria de Occidente S.A.:

Informe sobre la auditoría de los estados financieros

Opinión

He auditado los estados financieros del Fondo de Capital Privado Igneous, administrado por Fiduciaria de Occidente S.A. (la Fiduciaria), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2025 y los estados del resultado integral, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha y sus respectivas notas, que incluyen las políticas contables materiales y otra información explicativa.

En mi opinión, los estados financieros que se mencionan, preparados de acuerdo con información tomada fielmente de los libros auxiliares y adjuntos a este informe, presentan razonablemente, en todos los aspectos de importancia material, la situación financiera del Fondo, administrado por la Fiduciaria al 31 de diciembre de 2025, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año que terminó en esa fecha, de acuerdo con Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, aplicadas de manera uniforme con el año anterior.

Bases para la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

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

Evaluación de la estimación del valor razonable de los derechos fiduciarios y propiedades de inversión (véase las notas 7 y 9 a los estados financieros)	
Asunto clave de Auditoría	**Cómo fue abordado en la auditoría**
El estado de situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025 incluye propiedades de inversión por $1.042.824 millones y activos financieros de inversión en derechos fiduciarios por $179.509 millones conformados principalmente por bienes inmuebles y proyectos inmobiliarios medidos al valor razonable con cambios en el resultado. El gestor profesional o la Fiduciaria que administra el Fondo contrata expertos externos calificados para la determinación periódica del valor razonable de sus propiedades de inversión y proyectos inmobiliarios, quienes emplean juicios significativos en la determinación de hipótesis clave de valoración tales como: la utilización de comparables en el mercado, la estimación de flujos de caja futuros, las tasas de descuento aplicadas y el crecimiento esperado del mercado inmobiliario. Las principales razones para considerar este un asunto clave de auditoría son: (1) juicio significativo por parte del experto externo para determinar las hipótesis clave para la valoración de las propiedades de inversión y proyectos inmobiliarios; y (2) juicio significativo y un esfuerzo de auditoría para evaluar la evidencia obtenida relacionada con los avalúos realizados, así como el esfuerzo de auditoría que implica el uso de profesionales con habilidades y conocimientos especializados en valoración de inmuebles.	Mis procedimientos de auditoría para evaluar la valoración de las propiedades de inversión y proyectos inmobiliarios incluyeron, entre otros, los siguientes: • Evaluación del diseño, la implementación y la eficacia operativa del control clave establecido por la Sociedad Fiduciaria para reconocer contablemente el valor razonable de las propiedades de inversión y derechos fiduciarios, específicamente en la revisión y aprobación del registro contable de acuerdo con la instrucción para la actualización del valor razonable de los avalúos de las propiedades de inversión o proyectos inmobiliarios. • Evaluación de la competencia y capacidad del profesional externo contratado por el gestor profesional del Fondo, quien determinó el valor razonable de las propiedades de inversión o derechos fiduciarios. • Involucramiento de un profesional con conocimiento y experiencia relevante en valoración de bienes inmuebles, quien me asistió para una muestra de propiedades de inversión y derechos de inversión seleccionadas con base en mi evaluación de riesgos en: (i) la evaluación de las metodologías e hipótesis clave utilizadas por el profesional externo en la determinación del valor razonable; (ii) recálculo independiente de la valoración; (iii) y si los procedimientos y técnicas aplicadas están de acuerdo con la NIIF 13 – Medición del Valor Razonable.

Otros asuntos

Los estados financieros al y por el año terminado el 31 de diciembre de 2024 se presentan exclusivamente para fines de comparación, fueron auditados por otro contador público (miembro de KPMG S.A.S.) quien en su informe de fecha 25 de febrero de 2025, expresó una opinión sin salvedades sobre los mismos.

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

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

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

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

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

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

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

- Identifico y evalúo los riesgos de error material en los estados financieros, bien sea por fraude o error, diseño y realizo procedimientos de auditoría en respuesta a estos riesgos y obtengo evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar un error material resultante de fraude es mayor que aquel que surge de un error, debido a que el fraude puede involucrar colusión, falsificación, omisiones intencionales, representaciones engañosas o la anulación o sobrepaso del control interno.

- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el objetivo de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.

- Evalúo lo apropiado de las políticas contables utilizadas y la razonabilidad de los estimados contables y de las revelaciones relacionadas, realizadas por la administración.

- Concluyo sobre lo adecuado del uso de la hipótesis de negocio en marcha por parte de la administración y, basado en la evidencia de auditoría obtenida, sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan indicar dudas significativas sobre la habilidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, debo llamar la atención en mi informe a la revelación que describa esta situación en los estados financieros o, si esta revelación es inadecuada, debo modificar mi opinión. Mis conclusiones están basadas en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe.

No obstante, eventos o condiciones futuras pueden causar que el Fondo deje de operar como un negocio en marcha.

- Evalúo la presentación general, estructura y contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros presentan las transacciones y eventos subyacentes para lograr una presentación razonable.

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

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

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

Informe sobre otros requerimientos legales y regulatorios

Con base en el resultado de mis pruebas, en mi concepto durante 2025:

a) La contabilidad del Fondo ha sido llevada conforme a las normas legales y a la técnica contable.

b) Las operaciones registradas en los libros auxiliares de la Fiduciaria se ajustan al reglamento del Fondo.

c) La correspondencia y los comprobantes de las cuentas se llevan y se conservan debidamente.

d) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a las normas e instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con la implementación e impacto en el estado de situación financiera y en el estado del resultado integral de los sistemas de administración de riesgos aplicables al Fondo.

e) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a lo establecido en la Ley 2195 de 2022 en relación con el Programa de Transparencia y Ética Empresarial, mediante instrucciones de la Superintendencia Financiera de Colombia relacionadas con el Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo – SARLAFT o Sistema de Control Interno aplicable, según Concepto 2022033680-002-000 del 7 de abril de 2022 emitido por este ente de control.

f) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a las instrucciones establecidas en el Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) en relación con el Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR).

g) En la Fiduciaria, se ha dado cumplimiento a lo establecido en Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995) en relación con la Gestión y el Modelo del Riesgo de Liquidez.

KPMG S.A.S.
Calle 90 No. 19C - 74
Teléfono 57 (1) 6188000
57 (1) 6188100

Para dar cumplimiento a lo requerido en los artículos 1.2.1.2. y 1.2.1.5. del Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, en desarrollo de las responsabilidades del Revisor Fiscal contenida en el numeral 3º) del artículo 209 del Código de Comercio, relacionada con la evaluación de si hay y son adecuadas las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la Sociedad o de terceros que estén en su poder, emití un informe separado sobre la Fiduciaria que administra el Fondo de fecha 06 de febrero de 2026.



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

06 de febrero de 2026

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

	Nota	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Activo			
Efectivo	**6**	47.643	27.434
Activos financieros de inversión	**7**		
Instrumentos representativos de deuda		52.060	55.846
Instrumentos de patrimonio		90.957	34.020
Derechos fiduciarios		179.509	178.056
Cuentas por cobrar	**8**	2.116	6.207
Propiedades de inversión	**9**		
Inmuebles		1.042.824	1.023.790
Total activo		**$ 1.415.109**	**$ 1.325.353**
Pasivo			
Pasivos financieros			
Obligaciones financieras	**10**	279.350	272.029
Cuentas por pagar	**11**	7.609	17.710
Otros pasivos	**12**	1.045	268
Total pasivo		**$ 288.004**	**$ 290.007**
Activos netos de los inversionistas	**13**		
Patrimonio especiales		1.127.105	1.035.346
Total activos netos de los inversionistas		**$ 1.127.105**	**$ 1.035.346**
Total pasivo y activos netos de los inversionistas		**$ 1.415.109**	**$ 1.325.353**

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

Juan Andrés Hernández Zapata
Representante Legal

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

Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 06 de febrero de 2026)

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

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

	Nota	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Ingresos de operaciones ordinarias generales	**14**		
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses		3.110	3.031
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		4.789	4.919
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		8.272	4.559
Por venta de inversiones, neto		(283)	(1)
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		98.970	88.177
Deterioro de cuentas por cobrar, neto		(5.484)	0
Valoración inmuebles, neto		21.250	16.076
Diversos		15.409	839
Total ingresos de operaciones ordinarias generales		**$ 146.033**	**$ 117.600**
Gastos de operación	**15**		
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		(32.206)	(37.408)
Servicios de administración e intermediación		(374)	(339)
Comisiones por servicios bancarios		(8)	(128)
Comisiones sociedad fiduciaria		(687)	(522)
Comisiones gestor profesional		(6.916)	(6.530)
Legales		(330)	(1.009)
Honorarios		(1.350)	(1.195)
Impuestos		(8.990)	(9.913)
Arriendos		(501)	(549)
Contribuciones, afiliaciones y transferencias		(181)	(174)
Seguros		(492)	(591)
Mantenimiento y reparaciones		(1.162)	(2.049)
Diversos		(3.245)	(5.793)
Total gastos de operación		**$ (56.442)**	**$ (66.200)**
Valoración de los activos netos de los inversionistas	**16**	**$ 89.591**	**$ 51.400**

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

Juan Andrés Hernández Zapata
Representante Legal

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

Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 06 de febrero de 2026)

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

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

	Nota		Participación en los Activos Netos de los Inversionistas
Saldo al 31 diciembre 2023		**$**	**974.889**
Aportes			9.057
Variación en los activos netos de los inversionistas	**16**		51.400
Saldo al 31 diciembre 2024	**13**	**$**	**1.035.346**
Aportes			2.168
Variación en los activos netos de los inversionistas	**16**		89.591
Saldo al 31 diciembre 2025	**13**	**$**	**1.127.105**

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

Juan Andrés Hernández Zapata
Representante Legal

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

Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 06 de febrero de 2026)

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

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

	31 diciembre 2025	31 diciembre 2024
Flujo de efectivo de las actividades de operación:		
Variación en los activos netos de los inversionistas	$ 89.591	$ 51.400
Conciliación entre la variación en los activos netos de los inversionistas y los flujos de efectivo provisto por, (usado en) en las actividades de operación		
Deterioro de cuentas por cobrar, neto	5.484	0
Valoración de los activos financieros de inversión, neto	(13.061)	(9.478)
Valoración de propiedades de inversión, neto	(21.250)	(16.076)
Venta de inversiones, neta	283	1
Intereses obligaciones financieras	32.206	37.408
Cambios en activos y pasivos operacionales:		
Activos y pasivos financieros de inversión - neto	(41.543)	(8.376)
Propiedades de inversión, neto	4.101	(29.518)
Cuentas por cobrar - neto	(1.393)	1.315
Cuentas por pagar	(10.101)	4.065
Otros pasivos	777	(289)
Efectivo neto provisto por, (usado en) las actividades de operación	$ **45.094**	$ **30.452**
Flujos de efectivo de las actividades de financiación:		
Adquisiciones de obligaciones financieras	42.208	28.317
Pago de intereses	(32.281)	(28.135)
Pago de obligaciones financieras	(34.812)	(37.691)
Efectivo neto provisto por, (usado en) en las actividades de financiación	$ **(24.885)**	$ **(37.509)**
Variación Neta en efectivo y equivalente en efectivo	$ **20.209**	$ **(7.057)**
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al comienzo del periodo	$ **27.434**	$ **34.491**
Efectivo neto y equivalentes de efectivo al final del periodo	$ **47.643**	$ **27.434**

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros

Juan Andrés Hernández Zapata
Representante Legal

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

Jeimy Julieth Aldana Chaparro
Revisor Fiscal
T.P. 219524 - T
Miembro de KPMG S.A.S.
(Véase mi informe del 06 de febrero de 2026)

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