

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**  
**Al 31 de diciembre de 2025**  
(Expresadas en millones de pesos)

**NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

c. Recepción de Aportes en especie:

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

ii. Se entenderá que el Aporte es efectivo cuando se hayan cumplido las formalidades requeridas para que el Fondo sea el titular del mismo, o cuando el Fondo controle los beneficios económicos que se esperan del activo aportado, así como sus riesgos mientras se cumplen los requisitos legales para sustentar la titularidad del activo frente al Fondo.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

iii. El valor del activo se determinará de acuerdo con las normas de valoración del mismo, incluyendo la posibilidad de aportarlo a su costo. En caso de requerir mayor precisión se incluirá en la Adenda de cada Compartimento.

Mediante Acta No 6 de Asamblea Extraordinaria de Inversionistas de 27 de marzo de 2019 Fiduciaria de Occidente S.A. expone la modificación al Reglamento de acuerdo al Decreto 1984 de 2018 emitido por el Gobierno Nacional y explica a los inversionistas que en términos generales la norma clarifica las obligaciones del Gestor Profesional y de la Sociedad Administradora; en el comité de vigilancia se puede nombrar como miembros personas jurídicas para que las mismas envíen personas idóneas a dichas reuniones y que tanto el comité de vigilancia como el comité de inversiones deben realizar un informe de su gestión.

Mediante Acta de Junta Directiva número 363 del 29 de mayo de 2019 se aprobó la modificación al Reglamento referente la inscripción del fondo en la Bolsa de Valores de Colombia.

Mediante Acta de Junta Directiva número 391 del 27 de julio de 2021, se aprobó la modificación al Reglamento referente a la inscripción de títulos de participación del Fondo de Capital Privado Igneous, en la Bolsa de Valores de Colombia.

Mediante Acta de Junta Directiva número 415 del 29 de marzo de 2023, se aprobó la modificación al Reglamento referente a la política de inversión frente a los límites de inversión, órganos de control y administración y otras disposiciones del Fondo de Capital Privado Igneous.

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

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

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

Se modifica las siguientes secciones a la Adenda

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

El Fondo lleva su propia contabilidad, independiente de la contabilidad de la Sociedad Fiduciaria y de la de otros negocios por ella administrados, de acuerdo con las reglas que sobre el particular establezca la Superintendencia Financiera de Colombia.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

## **NOTA 2 - BASES DE PRESENTACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS Y RESUMEN DE LAS PRINCIPALES POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES**

### **2.1 Marco Técnico Normativo**

Los estados financieros han sido preparados de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1611 de 2022 y 1271 de 2024. Las NCIF aplicables en 2025 se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (International Accounting Standards Board - IASB, por sus siglas en inglés).

El Fondo de Capital Privado aplica las excepciones contempladas en el Título 4 - Regímenes Especiales, del capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, correspondiente a la NIC 39 y la NIIF 9, respecto a la clasificación y la valoración de las inversiones; para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

El Fondo de Capital Privado presenta una estacionalidad semestral debido a las valoraciones en derechos fiduciarios y estacionalidad anual de acuerdo con las propiedades de inversión.

### **2.2 Bases de medición**

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico con excepción de las siguientes partidas importantes incluidas en el estado de situación financiera:

- Los activos financieros de inversión - Inversiones a valor razonable con cambios en resultados, son medidos al valor razonable.
- Las propiedades de inversión son medidas al valor razonable.

### **2.3 Moneda funcional y de presentación**

Las partidas incluidas en los estados financieros del Fondo se expresan en la moneda del ambiente económico primario donde opera el Fondo (pesos colombianos). La actividad primaria del Fondo, es la inversión en activos de naturaleza y proyectos inmobiliarios.

El desempeño del Fondo de Capital Privado Igneous se mide y es reportado a los inversionistas en pesos colombianos.

Debido a lo anterior, la Sociedad Fiduciaria considera que el peso colombiano es la moneda que representa con mayor fidelidad los efectos económicos de las transacciones, eventos y condiciones subyacentes del Fondo. Por lo tanto, los estados financieros son presentados en pesos colombianos, que es la moneda funcional.

Toda la información es presentada en millones de pesos y han sido presentados a la unidad más cercana (M\$); excepto cuando se indica de otra manera.

### **2.4 Uso de estimaciones y juicios contables en la aplicación de las políticas contables**

La preparación de los estados financieros de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptados en Colombia requiere que la Fiduciaria realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos informados.

Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente. Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

El Fondo arrienda sus propiedades de inversión y ha clasificado dichos arrendamientos como operativos. Las políticas de contabilidad aplicables al Fondo como un arrendador no son diferentes de los requeridos según la NIC 17, por lo cual el Fondo consideró que no es necesario realizar ningún ajuste en la transición a la NIIF 16 para arrendamiento en las que actúa como arrendador.

Los juicios que tienen los efectos más importantes en los montos reconocidos en los estados financieros incluyen los siguientes:

#### **Negocio en marcha**

La gerencia prepara los estados financieros del Fondo de Capital Privado sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la gerencia considera la posición financiera actual del Fondo, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en el mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo.

A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo de Capital Privado no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha durante el año 2026.

#### **Valor razonable de los derechos fiduciarios y propiedades de inversión**

En la aplicación de las políticas contables del Fondo se realizaron juicios y estimaciones significativas, que tienen efecto sobre los importes reconocidos en los presentes estados financieros, sobre información del valor razonable de las inversiones en derechos fiduciarios y propiedades de inversión que fueron valuados usando asunciones basadas en datos no observables para la valoración de proyectos inmobiliarios y/o inmuebles registrados por medio de derechos fiduciarios y valoración de inmuebles basados en datos del sector inmobiliario para las propiedades de inversión.

Los activos financieros y las cuentas por cobrar no requieren estimados o juicios significativos.

#### **NOTA 3 - POLÍTICAS CONTABLES MATERIALES**

Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente en la preparación de los estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF), a menos que se indique lo contrario.

Las políticas contables han sido aplicadas consistentemente al Fondo.

##### **3.1 Efectivo**

El efectivo incluye el disponible que se mantiene con una disponibilidad inmediata, tales como saldos en entidades financieras y no tienen riesgo de cambio significativo en su valor. Para el Fondo de Capital Privado la Sociedad Fiduciaria analiza el deterioro sobre partidas conciliatorias que considere sean susceptibles de pérdida futura con base en informes históricos y establece la probabilidad de recuperación de las mismas. No existe límite de tiempo para considerar que las partidas del efectivo incurran en deterioro.

No existe límite de tiempo para considerar que las partidas del efectivo incurran en deterioro.

##### **3.2 Activos Financieros de Inversión**

Por medio del Decreto 2267 de 2014 del Gobierno Nacional exceptuó la aplicación de la NIC 39 y NIIF 9 para el tratamiento, clasificación y valoración de la inversiones para los preparadores de información financiera que hacen parte del Grupo 1, por tal razón la Superintendencia Financiera de Colombia expidió la Circular Externa 034 de 2014 que reemplazó el Capítulo I-1 "Clasificación, valoración y contabilización de inversiones para estados financieros individuales o separados" en la Circular Básica Contable y Financiera a partir del 1 de enero de 2015.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Esta modificación se realizó con el objetivo de impartir instrucciones en relación con la clasificación, valoración y contabilización de inversiones. Actualmente la excepción se mantiene y se contempla en el Título 4 Regímenes Especiales del Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015.

El Fondo tendrá como fin principal 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.

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de activos financieros de inversión

### **Clasificación**

Instrumentos Representativos de Deuda

### **Plazo**

Se clasifican como inversiones negociables, ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades a corto plazo.

### **Características**

Las inversiones en CDT y en Bonos se valoran de acuerdo a las disposiciones de la Superfinanciera

### **Valoración**

La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior, se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

### **Clasificación**

Derechos fiduciarios - Inmuebles

### **Plazo**

Sin plazo

### **Características**

Inversión en proyectos inmobiliarios a través de la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por Sociedades Fiduciarias

### **Valoración**

Para el caso de la inversión en proyectos inmobiliarios a través de la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por sociedades fiduciarias, las participaciones se valorarán de forma semestral de acuerdo con su costo de adquisición, el cual se deberá aumentar o disminuir en el porcentaje de participación que corresponda al Fondo sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

**Contabilización**

El cambio en la valoración de la inversión se realizará máximo cada seis meses o cuando un hecho relevante cambie las condiciones económicas del activo.

Así mismo el mayor o menor valor del activo se registrará en la cuenta de inversiones contra su respectiva contrapartida en el estado de resultados.

**Clasificación**

Inversiones negociables en títulos participativos - a valor razonable con cambio en resultados instrumentos de patrimonio.

**Plazo**

Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.

**Características**

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

**Valoración**

La contabilización de estas inversiones debe efectuarse en las respectivas cuentas de "Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados", del Catálogo único de información financiera con fines de supervisión.

**Contabilización**

La diferencia que se presente entre el valor razonable actual y el inmediatamente anterior del respectivo valor se debe registrar como un mayor o menor valor de la inversión, afectando los resultados del período.

**3.3 Cuentas por cobrar**

Las cuentas por cobrar se reconocen inicialmente al valor razonable en la fecha en que se originan, los costos de transacción se registran en resultados cuando se incurra en ellos. Después de su reconocimiento inicial, se valoran por su valor razonable, el cual corresponde al valor de la transacción acordada con la contraparte.

El deterioro en cuentas por cobrar se medirá por la corrección de valor por pérdidas a un importe igual a las pérdidas crediticias esperadas durante el tiempo de vida de la cuenta por cobrar. Se determinó el enfoque simplificado para la estimación del deterioro ya que las cuentas por cobrar son a corto plazo, no contienen un componente financiero significativo con exposición del riesgo de crédito lo cual hace improbable un cambio importante en las condiciones económicas. El deterioro se reconoce en un gasto y se acumula en una cuenta separada de la cuenta por cobrar.

**3.4 Propiedades de Inversión**

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo y posteriormente al valor razonable, con cambios en resultados. Las propiedades de inversión no se deprecian ni se deterioran.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de las propiedades de inversión. Cualquier ganancia o pérdida por la venta de una propiedad de inversión (calculada como la diferencia entre la consideración obtenida de la disposición y el valor en libros del activo) se reconoce en resultados.

Al inicio o en la modificación de un contrato que contiene un componente de arrendamiento, el Fondo asigna la contraprestación en el contrato a cada componente de arrendamiento sobre la base de sus precios relativos independientes. Cuando el Fondo actúa como arrendador, determina al inicio del arrendamiento si cada arrendamiento es financiero u operativo.

Para clasificar cada arrendamiento, el Fondo realiza una evaluación general de si el arrendamiento transfiere sustancialmente todos los riesgos y ventajas inherentes a la propiedad del activo subyacente. Si este es el caso, entonces el arrendamiento es un arrendamiento financiero; si no, entonces es un arrendamiento operativo. Como parte de esta evaluación, el Fondo considera ciertos indicadores tales como si el arrendamiento es para la mayor parte de la vida económica del activo.

El Fondo reconoce los pagos de arrendamiento recibidos bajo arrendamientos operativos como ingresos de forma lineal durante el plazo del arrendamiento como parte de los "otros ingresos".

El Fondo no está obligado a realizar ningún ajuste en la transacción a la NIIF 16 para arrendamientos como arrendador.

La descripción de la jerarquía del valor razonable y la conciliación entre los saldos iniciales y los saldos finales del valor razonable se revela en la Nota 5 y 9.

### **3.5 Obligaciones financieras**

Los préstamos por pagar se reconocen en el momento en que el fondo recibe recursos financieros para su uso y como remuneración paga un interés que incorpora por lo menos el valor del dinero en el tiempo. Los préstamos por pagar se reconocen inicialmente por el valor desembolsado. Los costos de transacción se tratan como un mayor valor del préstamo.

Los préstamos por pagar se miden posteriormente al costo amortizado. Los préstamos en los que la tasa de interés pactada es acorde a las condiciones del mercado, el costo amortizado corresponde a su importe original o desembolsado, menos los pagos de los intereses pactados y los abonos de capital.

Los préstamos en los que la tasa de interés pactada es inferior a las condiciones del mercado, el costo amortizado corresponde al valor presente inicialmente reconocido, menos los intereses calculados a la tasa de referencia del mercado en la fecha del reconocimiento y los abonos de capital.

El pago realizado por concepto de abonos de capital y de intereses, se reconocen como un menor valor del préstamo disminuyendo el efectivo o equivalente de efectivo, según sea las condiciones contractuales del préstamo.

### **3.6 Cuentas por pagar**

Registra obligaciones causadas y pendientes de pago contraídas por el Compartimento a favor de terceros por conceptos tales como, comisiones, impuestos por concepto de retenciones en la fuente sobre los honorarios, así como otros gastos y costos por pagar.

La medición de las partidas reconocidas como cuentas por pagar, corresponden al importe por pagar al tercero, de acuerdo con las condiciones inicialmente pactadas y legalizadas, ya que aplicar el costo amortizado sobre la misma no genera un cambio significativo de valor, por ser una partida de corto plazo, y además no tienen efecto de financiación o cobro de intereses, por tanto, el reconocimiento equivale al valor nominal de cobro realizado a la entidad.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

### **3.7 Otros pasivos**

Comprende las otras obligaciones contraídas en desarrollo del modelo de negocio del fondo que no estén contemplados en alguna otra clasificación. Se incorporan dentro de este grupo entre otros, los ingresos recibidos por anticipado, anticipos y avances recibidos e ingresos recibidos por cuenta de terceros

Para el caso de los ingresos recibidos por anticipado en el fondo, se deben amortizar durante el período en que se causen o se presten los servicios.

### **3.8 Activos netos de los inversionistas**

Una vez el inversionista realice la entrega y/o transferencia efectiva y plena identificación de sus aportes ya sea en especie o dinero, el respectivo aporte será convertido en unidades, al valor de la unidad vigente para el día determinado de conformidad con la cláusula de valoración del Reglamento del Fondo.

De conformidad con la normatividad vigente los aportes efectuados por los inversionistas del Fondo de Capital Privado son considerados como instrumentos de patrimonio, dichos instrumentos cumplen con las siguientes condiciones:

- El inversionista del Compartimento del Fondo de Capital Privado únicamente tiene el derecho de una participación patrimonial de los activos netos del Fondo dentro de su Compartimento, en caso de la liquidación del mismo.
- El Fondo de Capital Privado no tiene otros instrumentos financieros emitidos diferentes de los títulos entregados a los inversionistas del Fondo por su participación.
- Los instrumentos de patrimonio entregados a los inversionistas del Compartimento del Fondo de Capital Privado están subordinados de acuerdo con las normas legales colombianas; al pago de los demás pasivos del Fondo y, por consiguiente, no tiene prioridad sobre otros derechos a los activos del Fondo de Capital Privado en el momento de su liquidación.
- Además de la obligación contractual para el Fondo de Capital Privado de redimir el instrumento de patrimonio mediante efectivo o a través de medio de pago válido a los inversionistas del Fondo de Capital Privado no incluyen ninguna otra obligación contractual de entregar a otra entidad el efectivo o intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para el Fondo.
- Los flujos de efectivo totales esperados y atribuibles al instrumento a lo largo de su vida se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio del valor razonable de los activos netos reconocidos a lo largo de la vida del instrumento.

### **3.9 Ingresos de operaciones ordinarias**

Los ingresos se miden por el valor razonable de la contraprestación recibida o por recibir, y representan importes a cobrar por los bienes o servicios entregados, neto de descuentos, devoluciones, y el impuesto al valor agregado.

El Fondo reconoce los ingresos cuando el importe de los mismos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades del Fondo, como intereses en cuentas de ahorro y otros ingresos.

### **3.10 Gastos de operación**

Los gastos estarán compuestos por pérdidas en las operaciones ordinarias del Fondo, u otras partidas que cumplan con el concepto del gasto, como los costos de transacciones, que corresponden a los costos incurridos para adquirir activos o pasivos financieros a valor razonable por resultados o propiedades de inversión. Incluyen honorarios y comisiones pagados a agentes, asesores, corredores

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

y negociantes. Los costos de transacciones, cuando son incurridos, se reconocen de inmediato como gastos en resultados.

Los costos de transacciones, cuando son incurridos, se reconocen de inmediato como gastos en resultados.

Los gastos serán reconocidos en el estado de resultados y otro resultado integral cuando haya surgido un decremento en los beneficios económicos futuros, relacionado con un decremento en los activos o un incremento en los pasivos, y además el gasto pueda medirse con fiabilidad.

### **3.11 Impuestos**

De acuerdo con las normas vigentes, el Fondo de Capital Privado no es contribuyente del impuesto de renta y complementarios según el artículo 23-1 del Estatuto Tributario, ni contribuyente del impuesto de industria y comercio. Sin embargo, está obligado a presentar declaración de Ingresos y Patrimonio de conformidad con el artículo 598 del Estatuto Tributario. El Fondo de Capital Privado efectúa la retención en la fuente sobre los rendimientos entregados a los inversionistas según el artículo 368-1 del Estatuto Tributario.

### **3.12 Variación en los Activos Netos de los Inversionistas**

Los rendimientos diarios del Fondo de Capital Privado, una vez descontados los gastos inherentes a la administración del Fondo, incluida la comisión de la Sociedad Fiduciaria, se abonan diariamente a los inversionistas en proporción al valor de sus aportes al Fondo.

## **NOTA 4 - ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN DEL RIESGO**

Los principales riesgos asociados a las inversiones del Fondo se presentan en los Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios los cuales se revelan a continuación.

Sin perjuicio de los mecanismos de mitigación que se establecen para cada uno de los riesgos, el Gestor Profesional llevará un continuo monitoreo del comportamiento de las Inversiones, y en caso de detectar cualquier indicio de la posible materialización de algún riesgo, podrá convocar al Comité de Inversiones para que conjuntamente elaboren un plan de mitigación específico.

### **Riesgo de Inversión**

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

#### **a) Riesgos inherentes a las inversiones según el objetivo de inversión**

##### **i. Riesgo Macroeconómico**

1) 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.

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

3) 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 macroeconómicas en los activos del fondo.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

**ii. Riesgo jurídico**

1) 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.

2) 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).

3) 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.

**iii. Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo**

1) 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.

2) 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).

3) 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. iv. Riesgo de liquidez:

**iv. Riesgo de liquidez**

1) 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.

2) 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).

3) Mitigación: Se tendrán en cuenta las políticas de inversión y desinversión definidas en este 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.

**v. Riesgo cambiario**

1) 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.

2) 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).

3) 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

**b) Riesgos inherentes a los inmuebles y a los proyectos:**

**i. Riesgo de concentración**

1) 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.

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

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

4) 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.

**ii. Desvalorización de las inversiones**

1) 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.

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

3) Mitigación: Procedimientos establecidos para la selección de los activos del portafolio por parte del Gestor Profesional permite mitigar este riesgo.

**iii. Vacancia o imposibilidad de venta:**

1) 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 del mismo.

2) 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).

3) 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.

**iv. Deterioro de los activos:**

1) 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.

2) 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).

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

**v. Riesgo de contraparte:**

1) 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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

en desarrollo de su objeto de inversión, que pueden ocasionar pérdidas para el Fondo y/o Compartimento.

2) 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).

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

**vi. Riesgos constructivos:**

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

2) 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).

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

**vii. Riesgo regulatorio:**

1) 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.

2) 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).

3) 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.

**c) Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:**

**i. Riesgo de mercado:**

1) 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.

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 invirtiendo las Inversiones Temporales en instrumentos financieros de corto plazo de acuerdo a lo establecido en este Reglamento.

**ii. Riesgo de crédito**

1) 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.

2) 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).

3) 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.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

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.

#### **NOTA 5 - ESTIMACIONES A VALOR RAZONABLE**

##### **Estimación a valor razonable**

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

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

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

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

**Nivel 2:** Técnicas de valuación basadas en factores observables, ya sea en forma directa (es decir, como precios) o indirecta (es decir, derivados de precios). Técnicas de valuación en base a factores observables. Esta categoría incluye instrumentos valuados usando: precios de mercado cotizados en mercados activos para instrumentos similares; precios cotizados para instrumentos similares en mercados que son considerados poco activos; u otras técnicas de valuación donde todas las entradas significativas sean observables directa o indirectamente a partir de los datos de mercado. Así las cosas, el valor razonable de las propiedades de inversión, Planta San Diego, Lote El Jardín y Lote Las Pilas se considera Nivel 2.

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

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

El valor razonable de los Activos Financieros de Inversión en Derechos Fiduciarios se calcula con información procedente de la metodología de Precio de transacción reciente y variación del patrimonio, los cuales se encuentran descritos metodológicamente en las guías internacionales de valuación de activos y son valorados de forma trimestral de acuerdo al Reglamento del Fondo y lo revelado en la nota 7. Así las cosas, el valor razonable de los Activos Financieros de Inversión en Derechos Fiduciarios se considera en una jerarquía Nivel 3.

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

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

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

	<b>31 de diciembre 2025</b>			
	<b>Valor Razonable</b>			
	<b>Valor en libros</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Activos Financieros</b>				
Derechos Fiduciarios	\$ 179.509	0	179.509	179.509
Instrumentos representativos de deuda - Certificado de Depósito a Término	52.060	52.060	0	52.060
Instrumentos de Patrimonio - Fondo de Inversión Colectiva	74.647	74.647	0	74.647
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DREP FAIR	12.743	0	12.743	12.743
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DRAKE REAL	3.567	0	3.567	3.567
Propiedad de Inversión - Inmuebles	1.042.824	32.786	1.010.038	1.042.824
<b>Total activos financieros</b>	<b>\$ 1.365.350</b>	<b>159.493</b>	<b>1.208.857</b>	<b>1.365.350</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Obligaciones Financieras (1)	\$ 279.350	223.324	0	223.324
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>\$ 279.350</b>	<b>223.324</b>	<b>0</b>	<b>223.324</b>

	<b>31 de diciembre de 2024</b>			
	<b>Valor Razonable</b>			
	<b>Valor en libros</b>	<b>Nivel 2</b>	<b>Nivel 3</b>	<b>Total</b>
<b>Activos Financieros</b>				
Derechos Fiduciarios	\$ 178.056	0	178.056	178.056
Instrumentos representativos de deuda - Certificado de Depósito a Término	55.846	55.846	0	55.846
Instrumentos de Patrimonio - Fondo de Inversión Colectiva	16.487	16.487	0	16.487
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DREP FAIR	15.083	0	15.083	15.083
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado-DRAKE REAL	2.450	0	2.450	2.450
Propiedad de Inversión - Inmuebles	1.023.790	32.386	991.404	1.023.790
<b>Total activos financieros</b>	<b>\$ 1.291.712</b>	<b>104.719</b>	<b>1.186.993</b>	<b>1.291.712</b>
<b>Pasivos financieros</b>				
Obligaciones Financieras (1)	\$ 272.029	263.780	0	263.780
<b>Total pasivos financieros</b>	<b>\$ 272.029</b>	<b>263.780</b>	<b>0</b>	<b>263.780</b>

1. La metodología de valor razonable al 31 de diciembre de 2025 y 2024 de las obligaciones financieras fueron determinadas usando TIR entre 5,23 % y 16,23%, respectivamente.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

### Conciliación saldos de apertura y saldos de cierre

A continuación, se muestra conciliación entre los saldos de apertura y los saldos de cierre para las valuaciones del valor razonable de los activos financieros del Nivel 3 de la jerarquía de valor razonable:

Descripción	31 de diciembre de 2025		31 de diciembre de 2024	
	Derechos Fiduciarios	Instrumentos de patrimonio	Derechos Fiduciarios	Instrumentos de patrimonio
Saldo inicial	\$ 178.056	17.533	175.673	15.041
Adquisiciones (*)	49.449	2.914	55.314	2.502
Disminución (**)	(57.048)	(564)	(56.016)	0
Valorizaciones	9.052	(3.573)	(3.085)	(10)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 179.509</b>	<b>16.310</b>	<b>178.056</b>	<b>17.533</b>

### Derechos Fiduciarios

(\*) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, las adquisiciones corresponden principalmente a los abonos por cobro de cánones de arrendamientos del Fideicomiso fuente de pago. Cabe mencionar que para el año 2024, el Fondo constituyó el derecho fiduciario P.A Constellation II. Para más información ver revelaciones de la nota 7 - Activos Financieros de Inversión.

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

### Instrumento de patrimonio

(\*) Corresponde al Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake, de acuerdo con lo revelado en la nota 7 - Activos financieros de inversión.

### Propiedades de Inversión

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

Propiedades de Inversión Inmuebles	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Saldo inicial	\$ 991.404	936.902
Adquisiciones (*)	3.567	38.575
Venta (**)	(5.782)	0
Valorizaciones	20.849	15.928
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 1.010.038</b>	<b>991.404</b>

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

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

### Análisis de Sensibilidad (Cifras expresadas en pesos colombianos)

#### Propiedad de Inversión al 31 de diciembre de 20215. Avalúo éxito Calle 80

Al utilizar información no observable, es requerido hacer un análisis de sensibilidad de dicha información. Particularmente, en este caso, la información no observable corresponde a la Tasa de Capitalización CAP y a las tasas de descuento para el análisis de flujo de caja. Dicho parámetro tiene una relación lineal con el valor calculado de cada inmueble y por lo tanto con cada uno de los resultados subsiguientes. De esta manera, una variación en la información no observable tiene un impacto inversamente proporcional con la misma magnitud, en el valor razonable obtenido para el inmueble.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Tasa de Capitalización CAP Retorno 10 años/20 años	Variación (%)	Valor Razonable (\$)	Variación (%)
7.3%/7.25%/9.0%	-	\$170,172,126,000	-
7.67%/7.6%/9.5%	+5%	\$163,755,045,000	-4%
6.94%/6.89%/8.55%	-5%	\$177,073,851,000	+4%

### Derechos Fiduciarios

La información utilizada para revelar los análisis de sensibilidad para los derechos fiduciarios corresponde a los avalúos que son incorporados en los balances de cada uno de los fideicomisos, de acuerdo con las metodologías de valoración empleadas en el avalúo que incorporan las mediciones del valor razonable clasificadas en el Nivel 3 en el informe emitido por el evaluador se encuentran detallados cada uno de los análisis de sensibilidad. Sin embargo, conforme a lo establecido en el marco normativo frente a la materialidad o importancia relativa, a continuación, se revelan los análisis de sensibilidad para los derechos fiduciarios que se consideran son materiales (las cuales se encuentran entre el 5% y 7% del valor total de los activos netos de los inversionistas) para el Fondo:

### Fideicomiso Central Point 1 al 31 de diciembre de 2025.

SENSIBILIDAD ENFOQUE COMPARATIVO DE MERCADO					
	Rango Conclusión de Valor				
	-10,00%	-5,00%	0,00%	5,00%	10,00%
Valores	\$251.605.296.000	\$279.561.440.000	\$294.275.200.000	\$308.988.960.000	\$323.702.720.000

SENSIBILIDAD CAPITALIZACION DIRECTA					
Cap Rate	Renta de Mercado				
Inicial	\$78.371	\$82.725	\$87.079	\$91.433	\$95.787
7,50%	\$269.498.400.000	\$285.570.200.000	\$301.642.000.000	\$317.713.900.000	\$333.785.700.000
7,75%	\$260.842.900.000	\$276.396.300.000	\$291.949.700.000	\$307.503.100.000	\$323.056.500.000
8,00%	\$252.728.400.000	\$267.795.800.000	\$282.863.100.000	\$297.930.500.000	\$312.997.800.000
8,25%	\$245.105.700.000	\$259.716.500.000	\$274.327.300.000	\$288.938.000.000	\$303.548.800.000
8,50%	\$237.931.400.000	\$252.112.500.000	\$266.293.500.000	\$280.474.500.000	\$294.655.600.000

SENSIBILIDAD FLUJO DE CAJA DESCONTADO					
Cap Rate	Tasa de Descuento Flujo de Caja				
Reversión	11,75%	12,00%	12,25%	12,50%	12,75%
7,75%	\$285.538.531.874	\$280.887.888.119	\$276.337.923.873	\$271.886.131.438	\$267.530.072.216
8,00%	\$281.201.368.313	\$276.646.569.572	\$272.190.125.646	\$267.829.590.213	\$263.562.584.299
8,25%	\$277.127.063.150	\$272.662.300.633	\$268.293.709.129	\$264.018.899.972	\$259.835.550.194
8,50%	\$273.292.422.996	\$268.912.400.456	\$264.626.493.584	\$260.432.367.979	\$256.327.753.389
8,75%	\$269.676.905.137	\$265.376.780.289	\$261.168.833.214	\$257.050.780.672	\$253.020.402.117
Tasa de Dto. Reversión	11,75%	12,00%	12,25%	12,50%	12,75%

SENSIBILIDAD VALOR DE MERCADO					
	\$272.335.831.950	\$282.495.523.248	\$290.047.009.549	\$297.637.804.575	\$305.266.852.886
	\$267.138.766.525	\$277.129.435.829	\$284.510.970.258	\$291.930.868.085	\$299.388.177.720
	\$262.263.244.460	\$272.095.528.253	\$279.317.763.652	\$286.577.551.989	\$293.873.884.078
	\$257.680.308.398	\$267.363.848.182	\$274.436.557.434	\$281.545.939.192	\$288.691.165.356
	\$253.364.381.255	\$262.908.000.116	\$269.839.973.286	\$276.807.904.269	\$283.810.944.847

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

**Fideicomiso Central Point 2 al 31 de diciembre de 2025.**

<b>SENSIBILIDAD CAPITALIZACION DIRECTA</b>					
Cap Rate	Renta de Mercado				
Inicial	\$69.667	\$73.537	\$77.408	\$81.278	\$85.148
7,50%	\$200.290.800.000	\$213.723.600.000	\$227.156.400.000	\$240.589.200.000	\$254.022.000.000
7,75%	\$193.470.400.000	\$206.469.900.000	\$219.469.400.000	\$232.468.900.000	\$245.468.400.000
8,00%	\$187.076.400.000	\$199.669.600.000	\$212.262.900.000	\$224.856.100.000	\$237.449.400.000
8,25%	\$181.069.800.000	\$193.281.500.000	\$205.493.100.000	\$217.704.800.000	\$229.916.400.000
8,50%	\$175.416.600.000	\$187.269.100.000	\$199.121.600.000	\$210.974.000.000	\$222.826.500.000

<b>SENSIBILIDAD FLUJO DE CAJA DESCONTADO</b>					
Cap Rate	Tasa de Descuento Flujo de Caja				
Reversión	12,00%	12,25%	12,50%	12,75%	13,00%
7,75%	\$199.896.580.113	\$196.512.621.225	\$193.202.257.252	\$189.963.655.170	\$186.795.032.408
8,00%	\$196.687.702.945	\$193.374.499.229	\$190.133.178.056	\$186.961.951.514	\$183.859.080.854
8,25%	\$193.673.303.182	\$190.426.566.445	\$187.250.103.660	\$184.142.169.291	\$181.101.065.759
8,50%	\$190.836.221.051	\$187.652.041.471	\$184.536.621.875	\$181.488.256.610	\$178.505.286.845
8,75%	\$188.161.257.900	\$185.036.060.782	\$181.978.196.192	\$178.985.996.083	\$176.057.838.155
Tasa de Dto. Reversión	12,00%	12,25%	12,50%	12,75%	13,00%

<b>SENSIBILIDAD VALOR DE MERCADO</b>					
Matriz de Valores	\$200.093.690.057	\$205.118.110.613	\$210.179.328.626	\$215.276.427.585	\$220.408.516.204
	\$195.079.051.473	\$199.922.199.615	\$204.801.289.028	\$209.715.425.757	\$214.663.740.427
	\$190.374.851.591	\$195.048.083.223	\$199.756.501.830	\$204.499.134.646	\$209.275.232.880
	\$185.953.010.526	\$190.466.770.736	\$195.014.860.938	\$199.596.528.305	\$204.210.843.423
	\$181.788.928.950	\$186.152.580.391	\$190.549.898.096	\$194.979.998.042	\$199.442.169.078

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

**Fideicomiso Central Point 1 al 31 de diciembre de 2024.**

<b>SENSIBILIDAD VALOR DE MERCADO</b>					
Matriz de Valores	\$257.522.383.550	\$267.185.104.516	\$274.365.250.003	\$281.581.761.492	\$288.833.816.864
	\$252.633.708.913	\$262.136.127.280	\$269.155.108.178	\$276.209.655.796	\$283.298.890.078
	\$248.047.452.132	\$257.399.689.269	\$264.267.679.190	\$271.170.447.416	\$278.107.134.612
	\$243.736.495.162	\$252.947.702.907	\$259.673.901.320	\$266.434.095.999	\$273.227.527.115
	\$239.676.707.162	\$248.755.206.051	\$255.348.017.042	\$261.974.124.663	\$268.632.787.475

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

**Fideicomiso Central Point 2 al 31 de diciembre de 2024.**

<b>SENSIBILIDAD VALOR DE MERCADO</b>					
Matriz de Valores	\$192.448.423.118	\$197.298.111.414	\$202.183.215.971	\$207.102.955.595	\$212.056.373.288
	\$187.651.979.815	\$192.326.562.899	\$197.035.837.708	\$201.778.894.722	\$206.554.848.000
	\$183.152.293.681	\$187.662.902.173	\$192.207.327.825	\$196.784.831.478	\$201.394.496.972
	\$178.922.765.555	\$183.279.312.666	\$187.668.997.935	\$192.091.001.366	\$196.544.525.416
	\$174.939.744.751	\$179.151.355.416	\$183.395.416.896	\$187.671.127.260	\$191.977.756.521

(Cifras expresadas en pesos colombianos)

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

### **Análisis de Sensibilidad Emisores Extranjeros**

La información para llevar a cabo la actualización al valor razonable de estos activos subyacentes es suministrada por el Gestor Profesional mediante los informes trimestrales de los estados de cuenta del capital invertido por el Fondo de Capital Privado los cuales indican los siguientes datos:

Incremento /(disminución) neto resultado de la operación  
(+) aportes de capital  
(-) distribución de capital  
Saldo Final

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

Para mayor información respecto a la actividad de cada uno de los Fondos ver nota 7.

### **Técnica de valoración y variables observables significativas**

Para ver el detalle de los derechos fiduciarios y propiedades de inversión en las Notas 7 y 9 respectivamente.

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

#### **Tipo**

Inversión en Fondos de Inversión Colectiva administrados por Sociedades Fiduciarias

#### **Técnica de valoración**

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

#### **Variables observable significativos**

- Indicadores de Rentabilidad del Fics.
- Comportamiento histórico del valor de la unidad del Fics.

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

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

- Aumenta o disminuye los aportes, retiros, redenciones y anulaciones dentro de la operación del Fics.
- Aumenta o disminuye el monto total de los recursos aportados de los inversionistas más o menos los rendimientos procedentes del modelo de inversión, menos los pasivos del Fics.

#### **Tipo**

Instrumentos Representativos de Deuda

#### **Técnica de valoración**

Se clasifican como inversiones negociables, ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades a corto plazo.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

**Variables observable significativos**

La inversión en CDT se valora de acuerdo a las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

**Tipo**

Instrumento de patrimonio

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

La información para llevar a cabo la actualización al valor razonable de estos activos subyacentes es suministrada por el Gestor Profesional mediante los informes trimestrales de los estados de cuenta del capital invertido por el Fondo de Capital Privado los cuales indican los siguientes datos:

Incremento /(disminución) neto resultado de la operación

(+) aportes de capital

(-) distribución de capital

Saldo Final

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

**Tipo**

Derechos Fiduciarios

Para el caso de la inversión en la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos administrados por sociedades fiduciarias, las participaciones se valorarán de forma mensual de acuerdo con su costo de adquisición, el cual se deberá aumentar o disminuir en el porcentaje de participación que corresponda al Fondo sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable Financiera.

**Variables observable significativos**

Porcentaje de participación del Fondo de Capital Privado sobre las variaciones subsecuentes del patrimonio Fideicomisos Central Point, Kala Kelita, PAFIC Calle 9211, Fideicomiso PA Fuente de pago Fondo de Capital Privado Igneous y al derecho fiduciario PA GALAXY II y PA Constellation II.

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

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si: la valoración que instruye el Fondo aplicar en el Fideicomiso en el cual es Fideicomitente aumentara (disminuyera) el valor del patrimonio del Fideicomiso.

**Tipo**

Propiedades de Inversión

El método más utilizado para determinar el valor de un inmueble es el de comparación de mercado, donde se realiza un estudio de mercado de inmuebles que sean comparables entre sí, y con base en los valores que se manejan en el mercado, se puede establecer el valor comercial del inmueble.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Una vez establecido que la metodología escogida es la Comparación de Mercado, se procede a hacer un estudio con una muestra significativa, de inmuebles comparables que se presenten en el sector y que permitan establecer el comportamiento del mercado para entregar un juicio de valor.

### **Datos de Entrada Nivel 2**

Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente. Los datos de entrada de Nivel 2 incluyen los siguientes elementos:

- a. Precios cotizados para activos o pasivos similares en mercado activos.
- b. Precios cotizados para activos o pasivos idénticos o similares en mercados que no son activos.
- c. Datos de entrada distintos de los precios cotizados que son observables para el activo o pasivo.
- d. Datos de entrada corroborados por el mercado.

### **Técnica de valoración nivel de jerarquía 3**

Los métodos más utilizados para determinar el valor de un inmueble, es el de comparación de mercado y capitalización directa por renta. El método de comparación de mercado es donde se realiza un estudio de mercado de inmuebles que sean comparables entre sí, y con base en los valores que se manejan en el mercado, se puede establecer el valor comercial del inmueble.

El método de capitalización directa por renta es el valor del inmueble que se obtiene de proyectar el valor de renta del inmueble con una tasa de capitalización adecuada, de acuerdo con el mercado y a las expectativas del arrendamiento. Adicionalmente se actualiza el valor razonable de acuerdo a la conversión a unidades de valor real (UVR) y actualizando con las variaciones del señalado índice.

### **Variables observables significativas**

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

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

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

El valor razonable estimado aumentaría (disminuiría) si:

- Incremento o (disminución) de las actividades urbanísticas de la zona de tipo comercial y corporativa, generando así variables en el valor de los espacios en el corto, mediano y largo plazo.
- El crecimiento esperado del valor de mercado de la cuota de arrendamiento fuera mayor (menor).

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

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

### **Tipo**

Obligaciones Financieras

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

### Técnica de valoración

El modelo de valoración considera el valor presente de los pagos esperados descontados, utilizando una tasa de descuento ajustada, según el riesgo.

### Variables observable significativos

Ver revelación nota 10

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

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

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

### NOTA 6 - EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 no existen restricciones o limitaciones sobre estas operaciones:

El siguiente es el detalle de la calidad crediticia de las contrapartes con la que se tienen cuentas bancarias y equivalentes de efectivo:

	<u>31 diciembre 2025</u>	<u>31 diciembre 2024</u>
<b>Calidad Crediticia</b>		
Grado de Inversión	\$ 47.643	\$ 27.434
<b>Total efectivo</b>	<b>\$ 47.643</b>	<b>\$ 27.434</b>

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

### NOTA 7 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

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

#### Instrumentos representativos de deuda:

Inversión en Títulos de Deuda	31 de diciembre de 2025	31 de diciembre de 2024
<b>CDT</b>	<b>\$</b>	
Banco de Bogotá S.A.	3.014	5.208
BBVA Colombia S.A.	33.502	34.388
Banco Davivienda S.A.	5.328	5.569
Scotiabank Colpatria S. A.	5.153	5.321
Bancolombia S.A.	5.063	5.360
	<b>\$ 52.060</b>	<b>55.846</b>

Nemotécnico: CDTBOS0V

Emisor: Banco de Bogotá S.A.

Cantidad Nominal: 3.000 pesos colombianos

Valor Razonable: 3.014 pesos colombianos

Fecha de Expedición: junio 06 de 2024

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Fecha de Vencimiento: junio 20 de 2026

Tasa Facial: 10.4808% N. V

Tasa de compra: 9.5401% N. V

Calificación: AAA

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTBGAS0V

Emisor: BBVA Colombia

Cantidad Nominal: 20.000 pesos colombianos

Valor Razonable: 20.642 pesos colombianos

Fecha de Expedición: abril 27 de 2023

Fecha de Vencimiento: abril 27 de 2026

Tasa Facial: 12.956% T. V

Tasa de compra: 13.550% E. A

calificación: AAA

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTBGAS0V

Emisor: BBVA Colombia

Cantidad Nominal: 10.000 pesos colombianos

Valor Razonable: 10.340 pesos colombianos

Fecha de Expedición: abril 20 de 2023

Fecha de Vencimiento: abril 20 de 2026

Tasa Facial: 12.956% T. V

Tasa de compra: 13.537% E. A

Calificación: AAA

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTBGAS0V

Emisor: BBVA Colombia

Cantidad Nominal: 2.500 pesos colombianos

Valor Razonable: 2.520 pesos colombianos

Fecha de Expedición: noviembre 13 de 2024

Fecha de Vencimiento: noviembre 13 de 2026

Tasa Facial: 9.598% T. V

Tasa de compra: 10.030% E. A

Calificación: AAA

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTDVIS0V

Emisor: Banco Davivienda S.A.

Cantidad Nominal: 5.000 pesos colombianos

Valor Razonable: 5.328 pesos colombianos

Fecha de Expedición: agosto 30 de 2022

Fecha de Vencimiento: agosto 30 de 2027

Tasa Facial: 14.223% T. V

Tasa de compra: 15.000% E. A

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Calificación: AAA

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTCLPS0V

Emisor: Scotiabank Colpatría S.A.

Cantidad Nominal: 5.000 pesos colombianos

Valor Razonable: 5.153 pesos colombianos

Fecha de Expedición: junio 01 de 2022

Fecha de Vencimiento: junio 01 de 2027

Tasa Facial: 12.364% T. V

Tasa de compra: 13.120% E. A

Calificación: AAA

Periodicidad de Pago: Trimestral

Nemotécnico: CDTBCB90

Emisor: Bancolombia S.A.

Cantidad Nominal: 5.000 pesos colombianos

Valor Razonable: 5.063 pesos colombianos

Fecha de Expedición: julio 07 de 2022

Fecha de Vencimiento: julio 07 de 2035

Tasa Facial: 6.12% T. V

Tasa de compra: 11.426% E. A

Calificación: AAA

Periodicidad de Pago: Trimestral

**Participación en Fondo de Inversión Colectiva:**

FIC'S	Sociedad Administradora	Calidad Crediticia	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Fondo de Inversión Colectiva FONVAL	Credicorp Capital Colombia S.A.	AAA	\$ 6.146	5.655
Fondo de Interés Colectiva Interés Participación H	Corredores Davivienda S.A.	AAA	\$ 4.200	5.174
Fondo de Interés Colectiva Occirenta (1)	Fiduciaria de Occidente S.A.	AAA	\$ 58.554	308
Fondo de Inversión Colectiva Money Market	Itau Colombia S.A.	AAA	\$ 3.585	3.330
Fondo de Inversión Colectiva Multiescala	Corredores Davivienda S.A.	AAA	\$ 2.162	2.020
			<b>\$ 74.647</b>	<b>16.487</b>

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

**Emisores Extranjeros:**

El 28 de marzo de 2023 el Fondo de Capital Privado Igneous, celebró un Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake, la cual proporcionará la gestión de inversiones y administración de servicios financieros al Fondo, bajo la estructura del Fondo de capital privado Drep Fair Lawn Cayman,

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

Llc; así mismo supervisará el rendimiento del portafolio de inversiones y asesorará al Fondo en cuanto a las disposiciones de las actividades diarias del mismo. Tiene como objeto adquirir la propiedad que contiene aproximadamente 13.5 acres de tierra en el Borough of Fair Lawn, ubicado en Bergen County, Nueva Jersey. Dicha inversión fue aprobada mediante el acta del comité de inversión número 43.

Drake Real Estate Partners Fund V Offshore, Lp

El 5 de septiembre de 2024 el Fondo de Capital Privado Igneous, celebró un Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake, bajo la estructura del Fondo de capital privado Drake Real Estate Partners, con el objeto de maximizar el valor comercial de los inmuebles, el cual, por medio de una o más sociedades extranjeras, desarrollará y explotará inmuebles ubicados en Estados Unidos de América. Dicha inversión fue aprobada mediante el acta del comité de inversión número 53.

A continuación, se identifica la variación correspondiente a la actualización del valor razonable para estos emisores.

Descripción	31 de diciembre 2025		31 de diciembre 2024	
	Instrumentos de patrimonio		Instrumentos de patrimonio	
	Pesos COP	Dólares USD	Pesos COP	Dólares USD
Saldo inicial	\$ 17.533	USD\$ 4.184.028	\$ 15.041	USD\$ 3.710.427
Adquisiciones (*)	2.914	704.448	2.502	612.754
Disminución (**)	(564)	(135.193)	0	0
Valorizaciones (***)	(3.573)	(644.864)	(10)	(139.153)
	<b>\$ 16.310</b>	<b>USD\$ 4.088.785</b>	<b>\$ 17.533</b>	<b>USD\$ 4.184.028</b>

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

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

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

(\*\*\*) La valoración para las inversiones Drep Fair Lawn Cayman, Llc, y Drake Real Estate Partners, se llevó a cabo el día 24 de diciembre de 2025, con una TRM \$3.901.

La valoración para las inversiones Drep Fair Lawn Cayman, Llc, se llevó a cabo el día 28 de noviembre de 2024, con una TRM \$4.164. Para la inversión Drake Real Estate Partners Fund V Offshore, Lp, se llevó a cabo el día 26 de diciembre de 2024, con una TRM \$4.359.

**Derechos Fiduciarios:**

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Fideicomiso Central Point (1)	25%	\$ 120.424	117.076
Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (2)	100%	20.911	20.432
Fideicomiso PA FIC 9211 (3)	20%	35.406	34.421
PA GALAXY II (4)	24,1%	682	1.556
PA FTP FCP Igneous Compartimento I (5)	100%	1.068	3.571
PA Constellation II (6)	2,8%	1.018	1.000
		<b>\$ 179.509</b>	<b>178.056</b>

1. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.10407 con Fiduciaria Bancolombia S.A. denominado P.A. Central Point, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 25%. Al corte del 31 de diciembre de 2025, la variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de \$3.349, esto de acuerdo con el balance enviado por la sociedad administradora al corte del 30 de noviembre de 2025.
2. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. Al corte del 31 de diciembre de 2025, la variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de \$479 de acuerdo con la información remitida por la sociedad administradora la cual corresponde al 30 de noviembre de 2025.
3. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, regulariza la cesión de posición contractual firmado con Fiduciaria Bancolombia mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No. 691 denominado P.A. FIC 9211, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 20%. El valor inicial fue de \$34.421, presentando una valorización por valor de \$3.976, adicionalmente se presentó un retiro por pago de comisión fiduciaria y restitución de utilidades (\$2.991).
4. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles, constituyó un contrato de Fiducia Mercantil de Administración denominado P.A. GALAXY II, administrado por la Fiduciaria Bogotá S.A., en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 24,1%, de acuerdo con el otrosí No. 1 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor inicial fue de \$1.556, presentando una valorización para el 31 de diciembre de 2025 por valor de \$ 1.197, adicionalmente se presentó un retiro por pago restitución de aportes por valor de \$(2.071).
5. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, firmó un contrato de Fiducia Mercantil firmó un contrato de derechos fiduciarios como fuente de pago para el cumplimiento del pago de las obligaciones firmadas con Leasing Bancolombia. El valor inicial fue de \$3.571 presentando una valorización por valor de \$16, adicionalmente se registraron los abonos de canon de arrendamientos por \$49.444 y retiros por el pago de las obligaciones financieras por (\$51.963).
6. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles, constituyó un contrato de Fiducia Mercantil de Administración denominado P.A. Constellation II, administrado por la Fiduciaria Bogotá S.A., el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 2,8571%, de acuerdo con el contrato de fiducia mercantil, en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor de aporte inicial es de \$1.000 presentando una valorización por valor de \$35 adicionalmente se registró un abono producto de devolución de GMF por valor de \$5 y retiros por pago de comisión fiduciaria y giro de utilidades por valor de \$(22).

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

**Metodología de valoración para los derechos fiduciarios**

La metodología de valoración es revelada en la Nota 3 - Estimaciones a valor razonable del presente informe. Para los Derechos Fiduciarios Proyecto Central Point, P.A. FIC 9211, Patrimonio Autónomo GALAXY II, derecho fiduciario PA FTP FCP Igneous Compartimento I, Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (Kala Kelita) y P.A. Constellation II, la valoración fue realizada con información al corte del 30 de noviembre de 2025 y registrada en la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2025.

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

**NOTA 8 - CUENTAS POR COBRAR**

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

	<u>31 diciembre 2025</u>	<u>31 diciembre 2024</u>
<b>Cuentas por cobrar</b>		
Arrendamientos (1)	\$ 7.130	\$ 5.700
Impuestos	223	264
Anticipos a contratos y proveedores (2)	79	154
Diversas (3)	168	89
Deterioro cuentas por cobrar (4)	(5.484)	0
<b>Total cuentas por cobrar</b>	<u>\$ 2.116</u>	<u>\$ 6.207</u>

- 1) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo corresponde principalmente al canon de arrendamiento pendiente de pago, así como al ajuste derivado del incremento en el valor del canon pactado.
- 2) La variación corresponde principalmente a la legalización de anticipos asociados a contratos de obra, adecuaciones y mantenimientos locativos, ejecutados principalmente en los edificios Colón, oficina Citibank y Edificio 100 Street. Estos contratos incluyeron trabajos de impermeabilización, instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, así como la adquisición de suministros y materiales de construcción.

Al 31 de diciembre de 2024, corresponde principalmente legalización de anticipos en los contratos de obras, adecuaciones y mantenimientos realizados a la Bodega Siberia 2B Ransa, tales como conexiones eléctricas, desmontajes de tejas, instalaciones en cuarto de máquinas, entre otras, y a las adecuaciones en los baños del Edificio Street 100.

- 3) Al 31 de diciembre de 2025, corresponde al cobro de retención en la fuente producto de las inversiones de los certificados de depósito a término. Adicionalmente, la entidad Bancolombia S.A., efectuó el cobro de un impuesto asociado a clientes activos dentro del plan de pagos de la obligación 240756, a la fecha, se encuentra pendiente la respuesta que sustente el motivo por el cual la entidad realizó dicho cobro.

Al 31 de diciembre de 2024, corresponde a la legalización de los gastos incurridos en la compra de los apartamentos del Edificio Chestal y Edificio Centro Comercial Chico norte, como lo son los gastos notariales, certificados de tradición y libreta, servicios, entre otros y al cobro de retención en la fuente producto de las inversiones de los certificados de depósito a término.

- 4) Corresponde al reconocimiento del 100% del deterioro de la cartera que tiene el Fondo al 31 de diciembre de 2025. Esto conforme informe y análisis emitido por el equipo jurídico.

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

**NOTA 9 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 las propiedades de inversión están representadas en bienes inmuebles entregados por los inversionistas Kelita S.A., Inmobiliaria Urgo S.A., Áreas Comerciales S.A. y Grupo Kala S.A. como aporte en especie y algunos inmuebles adquiridos con operaciones Leasing y recursos propios del Fondo de Capital Privado Igneous los cuales se encuentran ubicados en la ciudad e Bogotá D.C. y en otras ciudades del país. En el transcurso del año 2025, se realizó actualización de los avalúos a los inmuebles, los cuales siguen el protocolo normativo en periodicidad, valoración y reglamento del Fondo; en dicha medida se va reflejando el impacto en los resultados del periodo.

<b>Numero de Inmueble</b>	<b>Nombre del Inmueble</b>
1	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 1403 - 1402 - 1401
2	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 1701 - 1801
3	Edificio Calimas Calle 71a N° 5 - 35 Gas Natural
4	Casa CII 90 N° 16 -431Operadora de Clínicas y Hospitales
5	Edificio Granmar Carrera 17 N° 89 - 40 Oficina 401 - 301 - 201 - 102 - 101Varta
6	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 706 Equion
7	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 601 Verizon
8	Carrera 7a No. 71 - 21, Torre B Oficina 201
9	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 601 JLT RE-COLOMBIA
10	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 602 - 601
11	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 oficina 1801 - 1701 Havas Media Colombia
12	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1901 AstraZeneca Colombia
13	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1401 Deloitte
14	Edificio Scotiabank Carrera 7 N° 115 - 33 Oficina 503 - 501 Lexmark International Trading
15	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Oficina 1001 a 1008 Scor SE - Syngenta
16	Edificio Teleport Calle 114 N° 9 - 01, oficinas piso 11
17(*)	Planta San Diego Km 1,5 Funza - Siberia 2B Ransa - Colfrigos
18	Casa Av. 19 Carrera 19 N° 103 - 461 Andes Motors
19	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410 Nikken
20	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 102 Davivienda
21	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 108 BBVA
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603 AC Nielsen
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 Telecom Cúcuta
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideportivo -Telefónica Santa Marta
25	Calle 74 No. 45 - 71 batelsa Estadio - Telefónica Barranquilla
26	Cra. 69 No 25 B 44 Oficina 201, local 101, Depósitos 1, 2 y 3 Telefónica
27	Lote Calle 18 No. 10 – 34 Interior Telefónica Central Girardot
29	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 602
30	Edificio Torres Unidas II Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1803
31	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 oficina 1103
32	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105
33	Edificio Carrera 7a Oficina 1001
34	Éxito Calle 80
35	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903
36(*)	Lote El Jardín
37(*)	Lote Las Pilas

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

<b>Numero de Inmueble</b>	<b>Nombre del Inmueble</b>
38	Casa Avenida Norte con Calle 100
39	Casa Avenida 9 con 78
40	Éxito Fusagasugá
41	Éxito Popayán
42	Éxito Cúcuta
43	Éxito Barranquilla
44	Edificio 100 Street Oficinas 301 y 302
45	Edificio 100 Street Oficinas 701 y 702
46	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102
47	Edificio Avenida Chile Oficina 1501
48	Corona Inmueble Cúcuta
49	Mcann Erickson
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301
55	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303
56	Edificio Citibank Of. 407 - 901
57	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12
58	Edificio Chico 100
59	Edificio Av. Chile oficina 407
60	Edificio Andino oficina 601
61	Centro Comercial Unicentro Local 1 - 09
62	Edificio Av. Chile Oficina 1502
63	Edificio Av. Chile Oficina 1303
64	Edificio Torre Samsung Oficina 1802
65	Oficina Itaú WTC
66	Casa Pepe Sierra
67	Complejo Porto Azul local 219
68	Oficina 608 Torre Samsung
69	Oficina 901 Torre B Edificio Av. Chile
70	Oficina 702 Edificio Proksol
71	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile
72	Edificio Colón
73	Oficina 901 Edificio Ahorramas
74	Oficina 603 Edificio Citibank
75	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank
76	Bodega 109 Zona Franca
77	Lote 113 Zona Franca
78	Piso 11 Torres unidas II
79	Piso 4 Edificio Torre Samsung
80	Of 1501 Ed. Avenida Chile

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Numero de Inmueble	Nombre del Inmueble
81	Of. 1001 ed. Torre Proksol
82	Of. 401 edificio Citibank
83	Of. 401 edificio Av. Chile
84	Casa Calle 100 con Av. 19
85	Of. 1804 - 1805 Ed. Torre Samsung
86	Local 1-91 Centro Comercial Milenio
87	Edificio Chestal
88	Casa 98 No. 17 - 31
89	Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte
90	Local 106 CC Oviedo Medellín
91	Of 1101 Torre B Edificio Av. Chile
92	Local 1-33 Plaza Mayor Centro Comercial
93	Lote El Recuerdo

(\*) Los avalúos comerciales de las propiedades de inversión incluyen ajustes de entrada de nivel 2 de jerarquía de valor razonable, y los mismos varían dependiendo de factores específicos como: condición y ubicación del activo, volumen o nivel de actividad de los mercados dentro de los cuales se observan los datos de entrada utilizados por el perito.

Así las cosas, el valor razonable de dichas propiedades de inversión se consideran Nivel 2 y las propiedades de inversión no referenciadas Nivel 3. Lo anterior, partiendo de las técnicas de valoración aplicadas tal como se revela en la Nota 3 - Estimaciones a valor razonable del presente informe.

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

<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	\$	<b>1.023.790</b>
Adquisición (*)		3.567
Valorización por Avalúo Comercial		(33.414)
Valorización por Re-expresión UVR, neta		54.664
Venta (**)		(5.783)
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2025</b>	\$	<b>1.042.824</b>

(\*) El Fondo adquirió los inmuebles denominado Lote El Recuerdo, localizado en la vereda La Punta, municipio de Tenjo, el día 11 de diciembre de 2025, Local 1-33, ubicado en el Centro Comercial Plaza Mayor, el día 23 de diciembre de 2024. No obstante, su reconocimiento contable se realizó el 30 de abril de 2025, una vez se cumplió con los requisitos establecidos para su incorporación.

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

<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	\$	<b>969.139</b>
Adquisición (**)		38.575
Valorización por Avalúo Comercial		(35.622)
Valorización por Re-expresión UVR, neta		51.698
<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	\$	<b>1.023.790</b>

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

(\*\*) Las adquisiciones realizadas durante el año 2024, corresponden a la compra de los apartamentos 105, 108 y 403 del Edificio Chestal, la cual se llevó a cabo los días 28 de mayo, 29 de noviembre de 2024 y 27 de diciembre de 2024, por un valor de \$1.200, la adquisición del Local 106 CC Oviedo Medellín se realizó el día 20 de marzo de 2024 por un valor de \$19.808, y finalmente a la compra de la Oficina 1101 Torre B Edificio Av Chile, realizada el día 8 de noviembre de 2024, por un valor de \$17.567.

**NOTA 10 - OBLIGACIONES FINANCIERAS**

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

Obligación financiera	Entidad Bancaria	Inmueble
206560	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Calimas
129705	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Bodega San Diego
130486	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Inmueble Av. 9 99 - 02 Oficina 102 y Garajes
130487	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Inmueble Av. 9 99 - 02 Oficina 108 y Garajes
130412	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Inmueble Calle 100 9 A 45 Oficina 603
131092	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Cúcuta Telefónica
213771	BANCOLOMBIA S.A.	Santa Martha Telefónica
213775	BANCOLOMBIA S.A.	Batelsa Estadio Barranquilla Telefónica
213769	BANCOLOMBIA S.A.	Bogotá Telefónica
131093	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Girardot Telefónica
131188	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Oficina 1803 Torres Unidas
131549	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Oficina 1103 Torres Unidas
222710	BANCOLOMBIA S.A.	Oficina 1001 edificio Cra. 7
132931	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Oficina 1104 Torre Samsung
220564	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Calle 80
122022	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903
115651	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Lote El Jardín
114412	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Lote Las Pilas
118079	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Casa Avenida Norte con Calle 100
223948	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Fusagasugá
224211	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Popayán
224217	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Cúcuta
224218	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Barranquilla
227666	BANCOLOMBIA S.A.	100 Street Oficinas 301 y 302
227665	BANCOLOMBIA S.A.	100 Street Oficinas 701 y 702
227835	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102
227845	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Avenida Chile Oficina 1501
232369	BANCOLOMBIA S.A.	Corona Inmueble Cúcuta Local 101
133616	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Edificio Torre McCann Erickson
234385	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1302
234386	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1102
234387	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1101
234377	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1303
234379	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1103
234388	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio 100 Street Oficina 1301

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Obligación financiera	Entidad Bancaria	Inmueble
237528	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Citibank of 407 - 901
240457	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Scotiabank Piso 11 12
240752	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Chico 100
240756	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Av. Chile oficina 407
240757	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Andino oficina 601
237752	BANCOLOMBIA S.A.	Éxito Armenia
237410	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Av. Chile Oficina 1502
237386	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Av. Chile Oficina 1303
180-138876	BANCO DE OCCIDENTE S.A.	Edificio Torre Samsung Oficina 1802
180-131442	BANCO DE OCCIDENTE S.A.	Oficina Itaú WTC
180-131443	BANCO DE OCCIDENTE S.A.	Casa Pepe Sierra
180-140327	BANCO DE OCCIDENTE S.A.	COMPLEJO PORTOAZUL LOCAL 219
269909	BANCOLOMBIA S.A.	Oficina 608 Torre Samsung
136742	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Oficina 901 Edificio Avenida Chile
1015830	BANCO DAVIVIENDA S.A.	Oficina 702 Edificio Proksol
283971	BANCOLOMBIA S.A.	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile
284360	BANCOLOMBIA S.A.	Edificio Colón
137356	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Casa Av. 19
757655478	BANCO DE BOGOTA	Bodega 109 Zona Franca
122650	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Of. 1001 edificio Torre Proksol
107206	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Of. 401 edificio Av. Chile
314508	BANCOLOMBIA S.A.	Casa Calle 100 con Av. 19
331820	ITAU CORPBANCA COLOMBIA S.A.	Casa 98 No. 17 - 31
337960	BANCOLOMBIA S.A.	Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte
344243	BANCOLOMBIA S.A.	Local 106 CC Oviedo Medellín
357460	BANCOLOMBIA S.A.	Of.1101 T B Edificio Av. Chile

Con base en el acuerdo firmado del 15 de junio de 2023, se detallan los covenants para las obligaciones financieras contraídas con Bancolombia:

- La relación del Activo Total / Pasivo Total debe ser mayor al 45%.
- La relación del Pasivo Financiero / Valor en libros de los Inmuebles debe ser mayor al 45%.

A continuación, se detallan los covenants para las obligaciones financieras contraídas con el banco Itaú:

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

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

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

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

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

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

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el Fondo de Capital Privado Igneous Inmobiliario posee las siguientes obligaciones de las inversiones en propiedades de inversión:

<b>Saldo Leasing 31 de diciembre de 2024</b>	<b>\$</b>	<b>272.029</b>
Adquisición de obligaciones financieras (*)		42.208
Intereses Causados 2025		32.206
Intereses Pagados 2025		(32.281)
Capital Leasing Pagado 2025		(34.812)
<b>Saldo Leasing 31 de diciembre de 2025</b>	<b>\$</b>	<b>279.350</b>

(\*) Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo realizó un retanqueo con el propósito de mejorar su liquidez y contar con recursos disponibles para futuros desarrollos inmobiliarios y nuevas inversiones. Esta operación se aplicó a las siguientes obligaciones, en línea con la estrategia financiera definida por el Gestor Profesional.

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

Vencimiento	Valor Contable
De 0 a 1 año	12.346
De 1 a 3 años	12.561
De 3 a 5 años	142.664
Mayor a 5 años	111.779
<b>Total</b>	<b>\$ 279.350</b>

<b>Saldo Leasing 31 de diciembre de 2023</b>	<b>\$</b>	<b>272.130</b>
Adquisición de obligaciones financieras		28.317
Intereses Causados 2024	<b>\$</b>	37.408
Intereses Pagados 2024		(28.135)
Capital Leasing Pagado 2024		(37.691)
<b>Saldo Leasing 31 de diciembre de 2024</b>	<b>\$</b>	<b>272.029</b>

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

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

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

**NOTA 11 - CUENTAS POR PAGAR**

Al 31 de diciembre de 202 y 2024 las cuentas por pagar correspondían a lo siguiente:

	<u>31 diciembre 2025</u>	<u>31 diciembre 2024</u>
<b>Cuentas por pagar</b>		
Comisiones y honorarios (1)	\$ 4.753	\$ 14.826
Costos y gastos por pagar	89	271
Impuestos	2.743	2.560
Retenciones y aportes laborales	24	52
Diversas	0	1
<b>Total cuentas por pagar</b>	<b>\$ 7.609</b>	<b>\$ 17.710</b>

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

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

**NOTA 12 - OTROS PASIVOS**

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

<b>Concepto</b>	<b>31 diciembre 2025</b>	<b>31 diciembre 2024</b>
Ingresos recibidos por anticipado (*)	\$ 1.007	\$ 173
Ingresos adicionales (**)	38	95
<b>Total Otros Pasivos</b>	<b>\$ 1.045</b>	<b>\$ 268</b>

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

(\*\*) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo corresponde a los pagos adicionales del recaudado en el proceso de facturación del Fondo.

**NOTA 13 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS**

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

A continuación, las principales condiciones del Fondo:

- a) El valor inicial de las unidades de participación será de diez mil pesos colombianos (COP\$10.000) Con posterioridad a tal día, el valor de unidad vigente para las operaciones del día del Compartimento del Fondo será el que resulte de aplicar el procedimiento contemplado en el reglamento.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

- b) El valor de la unidad para cada Compartimento del Fondo se establece diariamente así: el valor de pre cierre del Compartimento dividido el número total de unidades del Compartimento al inicio del día, y el resultado será el valor de la unidad vigente para el día, de manera que los rendimientos netos o las pérdidas obtenidas, se reflejen en el incremento o disminución del valor de la misma. De esta manera, la unidad así calculada, es la que se utiliza para los ingresos o incrementos que se realicen en el día en que es calculada.
- c) El monto mínimo para iniciar operaciones del Fondo será de cinco mil millones de pesos (\$5.000.000,00) y se deberá contar en el Fondo con mínimo dos (2) Inversionistas. En la Adenda de cada compartimento, se establecerá el Monto Mínimo de Compromisos de Inversión de cada Compartimento.

El monto mínimo del compromiso de inversión individual por cada inversionista será el establecido en la Adenda correspondiente y en todo caso, no será menor al establecido en el decreto 1984 de 2018 (según el mismo se encuentre vigente) que a la fecha corresponde a seiscientos (600) salarios mínimos mensuales legales vigentes en Colombia.

- d) Para vincularse al Fondo, el inversionista debe cumplir con los requisitos de vinculación a la Sociedad Administradora, suscribir la constancia de vinculación al Reglamento del Fondo y al Anexo del Compartimento, suscribir el compromiso de inversión y entregar efectivamente los recursos correspondientes al aporte en dinero o en especie, cuando la Sociedad Fiduciaria realice la correspondiente solicitud de capital.
- e) El monto de recursos establecido en el compromiso de inversión será solicitado por la Sociedad Fiduciaria a través de solicitudes de capital según la necesidad de recursos de cada compartimento del Fondo y atendiendo las instrucciones que para el efecto le imparta el Gestor Profesional, los recursos pueden ser en dinero o en especie.
- f) Los aportes en especie deberán estar considerado como admisible, de acuerdo con el objetivo del fondo y los activos aceptables para invertir. Se entenderá que el aporte es efectivo cuando se hayan cumplido las formalidades requeridas para que el Fondo sea el titular del mismo.

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

- g) Los aportes de los inversionistas estarán representados por Valores de Participación nominativos los cuales estarán inscritos en el Registro Nacional de Valores y emisores RNVE y tendrán el carácter y prerrogativas propias de los títulos valores, a excepción de la acción cambiaria de regreso ("unidades de participación") Los valores de participación, representados en unidades de participación tendrán las siguientes características:
- Representarán una parte alícuota en el fondo.
  - Serán negociables.
  - Se expedirán a nombre de cada Inversionista- Cuando un título pertenezca a varias personas, éstas deberán designar un representante común para ejercer los derechos correspondientes a la calidad de tenedor legítimo del título.
- h) Sin perjuicio de lo que se establece el reglamento con relación a la duración del Fondo y a la permanencia mínima en el Fondo, por decisión del Gestor Profesional, la Sociedad Fiduciaria efectuará la redención anticipada, total o parcial, de unidades de participación de tal compartimento en los siguientes eventos:
- El día en que el compartimento o el Fondo cumplan su duración y/o se haya determinado la liquidación del mismo.
  - Cuando se trate de ventas anticipadas o redenciones y amortizaciones de activos ilíquidos del Fondo.
  - De manera periódica, el mayor valor de los aportes de los inversionistas de conformidad con el valor inicial de los mismos o los rendimientos de los activos del compartimento del Fondo.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

- i) El propósito de este Fondo es procurar la apreciación de capital a largo plazo mediante la Inversión en: Activos de Naturaleza Inmobiliaria, y Proyectos Inmobiliarios- Para lograr dicho objetivo la forma de adquisición de los activos mencionados se podrá realizar a través de estructuras jurídicas o instrumentos que permitan realizar la inversión, incluyendo pero sin limitarse a: derechos fiduciarios derivados de patrimonios autónomos, cesión de contratos de leasing o de opciones en contratos de leasing.
- j) Igualmente, el Fondo podrá celebrar contratos sobre los activos o para la participación y desarrollo de los Proyectos Inmobiliarios tales como: contratos de compraventa, permuta, arrendamiento, promesa de compraventa, uso, concesión, licencia, opción, leasing, cesión, inversión, participación, asociación, o cualquier otro que confiera al Fondo derechos de cualquier tipo sobre los Activos de Naturaleza Inmobiliaria, así como sobre los Proyectos Inmobiliarios.
- k) El Fondo efectuará sus Inversiones en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y/o Proyectos Inmobiliarios incluyendo, pero sin limitarse a:
  - a. Bienes inmuebles, ubicados en Colombia o en el exterior, incluyendo, pero sin limitarse a los siguientes usos:
    - i. Actividades comerciales: locales, centros comerciales, grandes superficies;
    - ii. Actividades industriales y logísticas: bodegas, parques industriales y zonas francas, plantas de producción, centros de distribución, centrales mayoristas, minoristas y de abasto;
    - iii. Usos de oficinas y similares, incluyendo consultorios profesionales;
    - iv. Usos educativos incluyendo residencias estudiantiles;
    - v. Usos hoteleros; Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros;
    - vi. Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos;
    - vii. Uso mixto: locales, oficina, hoteles.
  - b. Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria;
  - c. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios;
  - d. Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios en Colombia;
  - e. Proyectos Inmobiliarios, ubicados en Colombia o en el exterior, consistentes en la construcción, renovación, remodelación, comercialización, o explotación a cualquier título, de bienes inmuebles, con miras a obtener para el Fondo una rentabilidad derivada de la valorización del inmueble, de la enajenación o explotación de unidades de construcción o, en general, del beneficio obtenido en el desarrollo del Proyecto Inmobiliario;
  - f. Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

A continuación, se detalla el valor del Fondo al 31 de diciembre de 2025 y 2024:

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Periodo	Valor de la Unidad en Pesos (A)	Número de Unidades (B)	Valor Cierre Fondo © = (A * B)
31 de diciembre de 2025	\$ 49.415,16	22.808.888	\$ 1.127.105
31 de diciembre de 2024	45.483,64	22.763.053	\$ 1.035.346

**NOTA 14 - INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, los ingresos de operaciones ordinarias corresponden a:

Concepto	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses	\$ 3.110	3.031
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto (1)	4.789	4.919
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (2)	8.272	4.559
Por venta de inversiones, neto (3)	(283)	(1)
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	98.970	88.177
Deterioro de cuentas por cobrar, neto (4)	(5.484)	0
Valoración inmuebles, neto (5)	21.250	16.076
Diversos (6)	15.409	839
<b>Total ingresos</b>	<b>\$ 146.33</b>	<b>117.600</b>

1. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 corresponde a la rentabilidad obtenida en la constitución de las inversiones en los siguientes certificados de depósito a término fijo y Bono.

Inversión en Títulos de Deuda	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
<b>CDT</b>	\$	\$
Banco de Bogotá S.A.	336	209
BBVA Colombia S.A.	3240	3.493
Banco Davivienda S.A.	470	743
Scotiabank Colpatria S. A.	450	525
Bancolombia S.A.	293	(72)
	<b>\$ 4.789</b>	<b>\$ 4.898</b>
<b>BONOS</b>		
Banco de Comercio Exterior de Colombia S.A.	0	21
	<b>\$ 4.789</b>	<b>\$ 4.919</b>

2. Al 31 de diciembre de 2025 y 2024 obedece a la valoración de la inversión en derechos fiduciarios, a los rendimientos obtenidos en los Fondos de inversión colectiva y a la actualización de las inversiones Drep Fair Lawn y Drake Real Estate Partners, de acuerdo con lo revelado en la nota 7 - Activos financieros de inversión.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

Fondos de Inversión	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
<b>Derechos Fiduciarios</b>	\$ 9.052	\$ 3.085
<b>FIC'S</b>		
Occirenta	1.513	49
Fonval	465	52
Itau Money Market	255	1.026
Interés participación H	418	338
Multiescala Fondo de Valores Escalonado	142	20
<b>Emisores Extranjeros</b>		
Drep Fair Lawn	(3.579)	41
Drake Real Estate Partners	6	(51)
	<u>\$ 8.272</u>	<u>\$ 4.560</u>

3. Al 31 de diciembre de 2025, el saldo corresponde a la pérdida registrada sobre la venta del inmueble casa pepe cierra calle 116. La decisión de enajenar dicho activo fue aprobada por el Comité de Inversiones, conforme a lo establecido en el Acta No. 64.

Al 31 de diciembre de 2024 corresponde a perdida en venta del CDT del Banco Davivienda S.A.

4. Al 31 de diciembre de 2025, el Fondo reconoce el deterioro del 100% de la cartera clasificada como irre recuperable, Este reconocimiento se fundamenta en el análisis jurídico que determinó la imposibilidad de recuperación de los saldos.
5. A continuación, se detalla la valorización de inmuebles:

<u>Concepto</u>	<u>31 de diciembre 2025</u>	<u>31 de diciembre 2024</u>
Ingreso por Avalúo Comercial (a)	\$ (33.414)	(35.622)
Ingreso Unidad de Valor Real (b)	54.664	51.698
	<u>\$ 21.250</u>	<u>16.076</u>

(a) Los ingresos recibidos por concepto de avalúo comercial corresponde a la actualización del valor razonable de los inmuebles. Su determinación se realizó con un avalúo comercial con la metodología de Comparación de Mercado, Capitalización por Renta y Precio de Transacción Reciente.

(b) Los ingresos recibidos por la actualización de la Unidad de Valor Real - UVR de las propiedades de inversión, de acuerdo con la metodología de valoración definida.

6. A continuación, se detallan los otros ingresos al 31 de diciembre de 2025 y 2024.

<u>Concepto</u>	<u>31 de diciembre 2025</u>	<u>31 de diciembre 2024</u>
Adecuación	\$ 171	122
Reintegro (a)	100	3
Administración Edificio	859	699
Notas Crédito (b)	14.279	15
	<u>\$ 15.409</u>	<u>839</u>

- a) Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el saldo corresponde principalmente al reconocimiento de los importes adicionales recaudados durante el proceso de facturación, así como a la devolución de comisiones fiduciarias previamente pagadas al Fondo de Inversión Occirenta.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS**  
**ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.**  
**Notas a los Estados Financieros**

- b) Al 31 de diciembre de 2025, obedece principalmente a la reversión de la causación por concepto de gestión del Fondo, correspondiente al período comprendido entre el 1 de noviembre de 2022 y el 31 de diciembre de 2024. Esta reversión fue aprobada mediante el Acta de Asamblea No. 18, conforme a lo revelado en la Nota 11– Cuentas por Pagar. Adicionalmente se registró el ajuste por menor valor pagado en gastos notariales de diciembre de 2024 sobre la escritura 3554 del inmueble Of 1101 Torre B Edificio Av. Chile. La diferencia fue devuelta por la notaría 15.

**NOTA 15 - GASTOS DE OPERACIÓN**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

Concepto	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
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 (1)	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 (2)	3.245	5.793
<b>Total gastos</b>	<b>\$ 56.442</b>	<b>66.200</b>

- 1) Al 31 de diciembre de 2025, corresponde a los pagos notariales, beneficencia y registro y escrituración, principalmente de los inmuebles, Lote el Recuerdo, Local 1-33 Plaza Mayor Centro Comercial PH y Lote el Jardín. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo obedece a la legalización de los pagos notariales, beneficencia y registro, principalmente por la compra de los apartamentos del Edificio Chestal y por el inmueble Oficina 1101 Torre B Edificio Av Chile.
- 2) A continuación, se detalla los gastos diversos a 31 de diciembre de 2025 y 2024:

Concepto	31 de diciembre 2025	31 de diciembre 2024
Administración Propiedad Horizontal (i) \$	2.378	3.758
Donación	200	240
Gastos de Administración	24	23
Nota Crédito (ii)	56	1.104
Servicios Públicos	123	294
Vigilancia	464	374
	<b>\$ 3.245</b>	<b>5.793</b>

- i) Al 31 de diciembre de 2025, obedece a la existencia de oficinas vacantes, lo que disminuye proporcionalmente los gastos comunes asignados a los ocupantes, así como a la cancelación definitiva de las cuotas extraordinarias previamente acordadas.

**FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS  
ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.  
Notas a los Estados Financieros**

Al 31 de diciembre de 2024 obedece al incremento del cobro de administración y al pago de las cuotas extraordinarias acordadas en la asamblea de copropietarios

- ii) Al 31 de diciembre de 2025 y 2025, corresponde al registro de las notas crédito de las facturas de arrendamiento de los años 2022, 2023, por conciliación de cartera y mutuo acuerdo entre las partes.

**NOTA 16 - VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS**

Al 31 de diciembre de 2025 y 2024, la variación en los activos netos de los inversionistas del Fondo de Capital Privado Igneous corresponde a los rendimientos abonados a los inversionistas.

**NOTA 17 - CONTINGENCIAS**

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

**NOTA 18 - EVENTOS SUBSECUENTES**

El 23 de septiembre de 2025, mediante Resolución 1777 de 2025, la Superintendencia Financiera de Colombia aprobó la escisión parcial de las sociedades Fiduciaria Occidente S.A., Fiduciaria Popular S.A. y Fiduciaria Bogotá S.A., en beneficio de Aval Fiduciaria S.A.

La operación comprende la transferencia de la totalidad de las actividades fiduciarias, incluyendo activos, pasivos, contratos y demás elementos operativos asociados, así como la posición contractual de los negocios fiduciarios, con el fin de integrarlos en un modelo corporativo unificado.

**NOTA 19 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS**

El 02 de enero de 2026 la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. como sociedad administradora del Fondo al 31 de diciembre de 2025; autorizó los estados financieros del Fondo de Capital Privado Igneous a ese mismo corte.