FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS (9-7-133536)
ADMINISTRADO POR AVAL FIDUCIARIA S.A.
Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada
Al 31 de marzo de 2026
(Expresadas en millones de pesos colombianos)

NOTA 1 - ENTIDAD REPORTANTE

El Fondo de Capital Privado Igneous (código actual 9-7-133536 antes código 9-7-66532) fue administrado por Fiduciaria Occidente S.A. hasta el 31 de diciembre del 2025, y a partir del 1 de enero del 2026 es administrado por Aval Fiduciaria S.A.

Este cambio fue aprobado en reunión de Asamblea de Accionistas No. 79 del 24 de noviembre del 2025 de Aval Fiduciaria S.A. El cambio no generó efectos en la valoración de los activos del Fondo ni en las políticas contables. La nueva administradora adoptó el reglamento del Fondo, sin modificar los derechos u obligaciones de los partícipes.

El Fondo de Capital Privado Igneous 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:

Activos del Fondo	**Remuneración anual de Fiduoccidente** (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.

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

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

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

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

El monto mínimo para iniciar operaciones del Fondo de Capital Privado será de cinco mil millones de pesos Mcte ($5.000) y se deberá contar en el Fondo con mínimo dos (2) Inversionistas.

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

Para el inicio de operaciones del Compartimento Inmuebles I, se requirió de la suscripción de compromisos de inversión por un valor mínimo de cinco mil millones de pesos Mcte ($5.000).

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

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

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

El Fondo de Capital Privado Igneous tendrá como sede el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la Sociedad Fiduciaria, 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 de Occidente S.A. 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.

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. (Sociedad administradora antes del proceso de escisión), 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 la Fiduciaria de Occidente S.A. 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 la Fiduciaria de Occidente S.A., 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 la Fiduciaria de Occidente S.A., 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 la Fiduciaria de Occidente S.A., 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.

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

2.1 Marco Técnico Normativo

La información financiera intermedia condensada ha sido preparada de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) Información Financiera Intermedia, contenida en las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF) establecidas en la Ley 1314

de 2009, reglamentadas por el Decreto Único Reglamentario 2420 de 2015, modificado por los Decretos 2496 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019, 1432 de 2020, 938 de 2021, 1611 de 2022 y 1271 de 2024. Las NCIF aplicables en 2026 se basan en la 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 Titulo 4 - Regímenes Especiales, del capítulo 1 del decreto 2420 de 2015, correspondiente a la NIC 39 y la NIIF 9, respecto a la clasificación y la valoración de las inversiones; para estos casos continúa aplicando lo requerido en la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC).

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

Los estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones requeridas para un estado financiero anual, por tal motivo es necesario leerlos en conjunto con los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2025. De acuerdo con la NIC 34 Información financiera intermedia, las políticas contables utilizadas para los periodos intermedios son las mismas que las aplicadas en la elaboración de los estados financieros anuales.

2.2. Uso de estimaciones contables en la aplicación de las políticas contables

En presentación de este estado financiero intermedio, la Gerencia ha hecho juicios, estimados y asunciones que afectan la aplicación de las políticas y el reporte de los montos de activos y pasivos, ingresos y gastos.

Los juicios significativos hechos por la Gerencia a las políticas contables y las fuentes claves de las estimaciones, fueron las mismas que se aplicaron a los estados financieros anuales del periodo terminado al 31 de diciembre de 2025.

NOTA 3 - ESTIMACIONES A VALOR RAZONABLE

Estimación a valor razonable

El valor razonable se define como el precio que sería recibido por vender un activo o que sería pagado por transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado en la fecha de la medición. Esta medición se enfoca desde la perspectiva general de mercado, y no desde una perspectiva particular de la entidad.
Se considera que un instrumento financiero es cotizado en un mercado activo si es posible obtener fácil y regularmente los precios cotizados ya sea de un mercado bursátil, operador, corredor, grupo de industria, servicio de fijación de precios, o agencia fiscalizadora, y esos precios representan transacciones de mercado reales que ocurren regularmente entre partes independientes y en condiciones de plena competencia.

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

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. 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no se presentaron transferencias de jerarquía.

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

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el Fondo de Capital Privado Igneous posee los siguientes activos y pasivos financieros:

		31 de marzo de 2026			
		Valor Razonable			
		Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros					
Derechos Fiduciarios	$	180.916	0	180.916	180.916
Instrumentos representativos de deuda - Certificado de Depósito a Término		51.343	51.343	0	51.343
Instrumentos de Patrimonio - Fondo de Inversión Colectiva		73.765	73.765	0	73.765
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado- DREP FAIR		12.696	0	12.696	12.696
Instrumentos de Patrimonio-Fondo de Capital Privado- DRAKE REAL		3.926	0	3.926	3.926
Propiedad de Inversión - Inmuebles		1.063.257	33.458	1.029.799	1.063.257
Total activos financieros	**$**	**1.385.903**	**158.566**	**1.227.337**	**1.385.903**
Pasivos financieros					
Obligaciones Financieras (1)		274.604	297.600	0	297.600
Total pasivos financieros	**$**	**274.604**	**297.600**	**0**	**297.600**

		31 de diciembre de 2025			
			Valor Razonable		
		Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros					
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
Total activos financieros	**$**	**1.365.350**	**159.493**	**1.208.857**	**1.365.350**
Pasivos financieros					
Obligaciones Financieras (1)	$	279.350	223.324	0	223.324
Total pasivos financieros	**$**	**279.350**	**223.324**	**0**	**223.324**

1) Las metodologías de valor razonable al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 de las obligaciones financieras fueron determinadas usando TIR entre 6,24% y 10,91% respectivamente.

Técnica de valoración y variables observables significativas

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

A continuación, 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.

Variables observable significativos

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

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

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

Tipo

Instrumento de patrimonio

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

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

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

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

Tipo

Derechos Fiduciarios

Técnica de valoración

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

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.
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 observable significativos

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
Técnica de valoración

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

Variables observable significativos

Ver revelación Nota 8 Obligaciones Financieras.

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

El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si:

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

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 marzo de 2026		31 de diciembre de 2025	
		Derechos Fiduciarios	Instrumentos de patrimonio	Derechos Fiduciarios	Instrumentos de patrimonio
Saldo inicial	$	179.509	16.310	178.056	17.533
Adquisiciones (*)		13.384	390	49.449	2.914
Disminución (**)		(13.896)	0	(57.048)	(564)
Valorizaciones		1.919	(78)	9.052	(3.573)
Saldo final	$	**180.916**	**16.622**	**179.509**	**16.310**

Derechos Fiduciarios

(*) Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, las adquisiciones corresponden principalmente a los abonos por cobro de cánones de arrendamientos del Fideicomiso fuente de pago. Para más información ver revelaciones de la nota 5 - Activos Financieros de Inversión

(**) Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las disminuciones en los derechos fiduciarios corresponden al pago de obligaciones financieras, comisiones fiduciarias y retiro por restitución de aportes.

Instrumento de patrimonio

(*) Corresponde al Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake de acuerdo con lo revelado en la nota 5 - Activos financieros de inversión.

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 marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Saldo inicial	$	1.010.038	991.404
Adquisiciones (*)		0	3.567
Venta (**)		0	(5.782)
Valorizaciones		19.761	20.849
Saldo final	**$**	**1.029.799**	**1.010.038**

(*) 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.

(**) Correspondía a 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 al 31 de marzo de 2026 (Cifras expresadas en pesos colombianos)

Propiedades de inversión

La Tabla 6-1 muestra la relación entre la variación de la información no observable con el resultado del valor razonable para el inmueble.

Avalúo Carrera 7a oficina 601 Torre B

Tasa de Capitalización CAP	Variación (%)	Valor Razonable ($)	Variación (%)
7.15%	-	$6,931,154,000	-
7.51%	+5%	$6,584,595,000	-5%
6.79%	-5%	$7,277,711,000	+5%

Tabla 6-1 Análisis de Sensibilidad de la información no observable

Avalúo_World Trade Center

Tasa de Capitalización CAP	Variación (%)	Valor Razonable ($)	Variación (%)
10.90%	-	$2,545,176,000	-
11.45%	+5%	$2,417,917,000	-5%
10.36%	-5%	$2,672,435,000	+5%

Tabla 6-1 Análisis de Sensibilidad de la información no observable

Avalúo Complejo Porto Azul Itau Barranquilla

Tasa de Capitalización CAP	Variación (%)	Valor Razonable ($)	Variación (%)
6.95%	-	$945,440,000	-
7.30%	+5%	$898,168,000	-5%
6.60%	-5%	$992,712,000	+5%

Tabla 6-1 Análisis de Sensibilidad de la información no observable

Avalúo Oficina 1001 Ed. Torre Proksol

Tasa de Capitalización CAP	Variación (%)	Valor Razonable ($)	Variación (%)
8.70%	-	$6,046,866,000	-
9.13%	+5%	$5,744,522,000	-5%
8.26%	-5%	$6,349,209,000	+5%

Tabla 6-1 Análisis de Sensibilidad de la información no observable

Avalúo Casa Calle 100 Av 19

Tasa de Capitalización CAP	Variación (%)	Valor Razonable ($)	Variación (%)
12.45%	-	$14,863,937,000	-
13.07%	+5%	$14,156,130,000	-5%
11.82%	-5%	$15,646,249,000	+5%

Tabla 6-1 Análisis de Sensibilidad de la información no observable

Análisis de Sensibilidad al 31 de diciembre de 2025 (Cifras expresadas en pesos colombianos)
Avaluó 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.

Tasa de Capitalización CAP Retorno 10 anos/20 anos	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

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					
Matriz de Valores	$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)

Fideicomiso Central Point 2

SENSIBILIDAD CAPITALIZACION DIRECTA					
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

SENSIBILIDAD FLUJO DE CAJA DESCONTADO					
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%

SENSIBILIDAD VALOR DE MERCADO					
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)

Análisis de Sensibilidad Emisores Extranjeros

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

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

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

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

NOTA 4 - EFECTIVO

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

	31 marzo 2026	31 diciembre 2025
Calidad Crediticia		
Grado de inversión	$ 38.403	$ 47.643
Total efectivo	**$ 38.403**	**$ 47.643**

La variación se atribuye principalmente 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.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existen restricciones o limitaciones sobre estas operaciones.

NOTA 5 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los activos financieros de inversión están representadas en:

Instrumentos representativos de deuda:

Inversión en Títulos de Deuda		31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
CDT	**$**		
Banco de Bogotá S.A.		3.006	3.014
Bbva Colombia S.A.		33.249	33.502
Banco Davivienda S.A.		5.126	5.328
Scotiabank Colpatria S. A.		5.019	5.153
Bancolombia S.A.		4.943	5.063
	$	**51.343**	**52.060**

Nemotécnico	Emisor	Calificación
CDTBBOS0V	Banco de Bogotá S.A.	AAA
CDTBGAS0V	BBVA Colombia	AAA
CDTBGAS0V	BBVA Colombia	AAA
CDTBGAS0V	BBVA Colombia	AAA
CDTDVIS0V	Banco Davivienda S.A.	AAA
CDTCLPS0V	Scotiabank Colpatria S.A.	AAA
CDTBCB90	Bancolombia S.A.	AAA

Participación en Fondo de Inversión Colectiva:

FIC´S	Sociedad Administradora	Calidad Crediticia		31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Fondo de Inversión Colectiva FONVAL	Credicorp Capital Colombia S.A.	AAA	$	6.272	6.146
Fondo de Interés Colectiva Interés Participación H	Corredores Davivienda S.A.	AAA	$	4.281	4.200
Fondo de Interés Colectiva Occirenta (1)	Aval Fiduciaria S.A.	AAA	$	57.392	58.554
Fondo de Inversión Colectiva Money Market	Itau Colombia S.A.	AAA	$	3.644	3.585
Fondo de Inversión Colectiva Multiescala	Corredores Davivienda S.A.	AAA	$	2.175	2.162
			$	**73.764**	**74.647**

1) La variación obedece principalmente a la transferencia de recursos al derecho fiduciario constituido en la Fiduciaria Bancolombia S.A., la cual administra y gira dichos recursos para el cumplimiento de las obligaciones a cargo del fondo.

Emisores Extranjeros:

Drep Fair Lawn Cayman, Llc

El 28 de marzo de 2023 el Fondo, celebró un Acuerdo de Gestión de Activos con la administradora Drake, la cual proporcionará la gestión de inversiones y administración de servicios financieros al Fondo, bajo la estructura del Fondo de capital privado Drep Fair Lawn Cayman, Llc; así mismo supervisará el rendimiento del portafolio de inversiones y asesorará al Fondo en cuanto a las disposiciones de las actividades diarias del mismo. Tiene como objeto adquirir la propiedad que contiene aproximadamente

13.5 acres de tierra en el Borough of Fair Lawn, ubicado en Bergen County, Nueva Jersey. Dicha inversión fue aprobada mediante acta 43 del comité de inversiones del 04 de abril de 2023.

Drake Real Estate Partners Fund V Offshore, Lp

El 5 de septiembre de 2024 el Fondo, 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 acta 53 del comité de inversiones del 06 de agosto de 2024.

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

Descripción	31 de marzo de 2026 Instrumentos de patrimonio			31 de diciembre de 2025 Instrumentos de patrimonio		
Saldo inicial	$ 16.310	Usd$	4.088.785	17.533	Usd	4.184.028
Adquisiciones (*)	390		106.165	2.914		704.448
Disminución (**)	0		0	(564)		(135.193)
Valorizaciones (***)	(78)		231.628	(3.573)		(644.864)
	$ 16.622	**Usd$**	**4.426.578**	**16.310**	**Usd**	**4.088.785**

(*) Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, corresponde a el abono del cumplimiento del 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, con una TRM $3.678.

(**) Correspondía 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 31 de diciembre de 2025, con una TRM $3.757,08.

Derechos Fiduciarios:

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Fideicoimiso Central Point (1)	25%	$ 120.956	120.424
Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (2)	100%	20.911	20.911
Fideicomiso PA FIC 9211 (3)	20%	36.602	35.406
PA GALAXY II (4)	24,1%	677	682
PA FTP FCP Igneuos Compartimento I (5)	100%	586	1.068
PA Constellation II (6)	100%	1.184	1.018
		$ **180.916**	**179.509**

1. El Fondo, 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 marzo de 2026, la variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de $532, de acuerdo con el balance enviado por la sociedad administradora al corte del 28 de febrero de 2026.

2. El Fondo, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos Fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. La ultima actualización del valor razonable se realizó el 31 de diciembre del 2025 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, 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%. Al corte del 31 de marzo de 2026 la variación corresponde a valorización por valor de $1.196, de acuerdo con el balance enviado por la sociedad administradora al corte del 28 de febrero de 2026.

4. El Fondo, 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. Al corte del 31 de marzo de 2026 se presenta una desvalorización por valor de $ 5.00, de acuerdo con el balance enviado por la sociedad administradora al corte del 28 de febrero de 2026.

5. El Fondo, 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. Al corte del 31 de marzo de 2026 la variación corresponde a desvalorización por valor de $482, de acuerdo con el balance enviado por la sociedad administradora al corte del 28 de febrero de 2026.

6. El Fondo, 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 100%, 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. Al corte del 31 de marzo de 2026 presenta una valorización por valor de $166, de acuerdo con el balance enviado por la sociedad administradora al corte del 28 de febrero de 2026.

Metodología de valoración para los derechos fiduciarios

La metodología de valoración es revelada en la nota 3 del presente informe. Para los Derechos Fiduciarios Proyecto Central Point, P.A. FIC 9211, Patrimonio Autónomo GALAXY II, derecho fiduciario PA FTP FCP Igneuos Compartimento I, Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (Kala Kelita) y P.A. Constellation II, la valoración fue realizada con información al corte del 28 de febrero de 2026 y registrada en la situación financiera del Fondo al 31 de marzo de 2026.

Con corte al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existen restricciones sobre los activos de inversión.

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las cuentas por cobrar están representadas en:

	31 marzo 2026	31 diciembre 2025
Cuentas por cobrar		
Arrendamientos	$ 7.184	$ 7.130
Impuestos	127	223
Anticipos a contratos y proveedores	137	79
Diversas (1)	8.110	168
Deterioro (provisiones) cuentas por cobrar (2)	(5.251)	(5.484)
Total cuentas por cobrar	**$ 10.307**	**$ 2.116**

1) La variación al 31 de marzo de 2026 respecto al 31 de diciembre de 2025 corresponde principalmente al giro anticipado para la adquisición del lote Santa Marta y lote 4 San Grabriel.

2) Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 corresponde al reconocimiento del 100% del deterioro de la cartera que tiene el Fondo. 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.

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 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 encuentra ubicados en la ciudad e Bogotá D.C. y en otras ciudades del país. En el transcurso del año 2025 y 2026, se realizó actualización de los avalúos a los inmuebles, los cuales siguen el protocolo normativo en periodicidad, valoración y reglamento del Fondo; en dicha medida se va reflejando el impacto en los resultados del periodo.

Numero de Inmueble	Nombre del Inmueble
1	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 1403 - 1402 - 1401
2	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 1701 - 1801
3	Edificio Calimas Calle 71a N° 5 - 35 Gas Natural
4	Casa Cll 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

Numero de Inmueble	Nombre del Inmueble
30	Edificio Torres Unidas II Av. Carrera 9 113 - 52 oficina 1803
31	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 oficina 1103
32	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105
33	Edificio Carrera 7a Oficina 1001
34	Éxito Calle 80
35	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903
36(*)	Lote El Jardín
37(*)	Lote Las Pilas
38	Casa Avenida Norte con Calle 100
39	Casa Avenida 9 con 78
40	Éxito Fusagasugá
41	Éxito Popayán
42	Éxito Cúcuta
43	Éxito Barranquilla
44	Edificio 100 Street Oficinas 301 y 302
45	Edificio 100 Street Oficinas 701 y 702
46	Edificio Coasmedas Locales 101 y 102
47	Edificio Avenida Chile Oficina 1501
48	Corona Inmueble Cúcuta
49	Mcann Erickson
50	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1103
51	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1302
52	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1102
53	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1101
54	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1301
55	Edificio 100 Street calle 100 No 9 A 45 Oficina 1303
56	Edificio Citibank Of. 407 - 901
57	Edificio Scotiabank Piso 11 y 12
58	Edificio Chico 100
59	Edificio Av. Chile oficina 407
60	Edificio Andino oficina 601
61	Centro Comercial Unicentro Local 1 - 09
62	Edificio Av. Chile Oficina 1502
63	Edificio Av. Chile Oficina 1303
64	Edificio Torre Samsung Oficina 1802
65	Oficina Itaú WTC
66	Casa Pepe Sierra
67	Complejo Porto Azul local 219
68	Oficina 608 Torre Samsung
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

Numero de Inmueble	Nombre del Inmueble
73	Oficina 901 Edificio Ahorramas
74	Oficina 603 Edificio Citibank
75	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank
76	Bodega 109 Zona Franca
77	Lote 113 Zona Franca
78	Piso 11 Torres unidas II
79	Piso 4 Edificio Torre Samsung
80	Of 1501 Ed. Avenida Chile
81	Of. 1001 ed. Torre Proksol
82	Of. 401 edificio Citibank
83	Of. 401 edificio Av. Chile
84	Casa Calle 100 con Av. 19
85	Of. 1804 - 1805 Ed. Torre Samsung
86	Local 1-91 Centro Comercial Milenio
87	Edificio Chestal
88	Casa 98 No. 17 - 31
89	Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte
90	Local 106 CC Oviedo Medellín
91	Of 1101 Torre B Edificio Av. Chile
92	Local 1-33 Plaza Mayor Centro Comercial
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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

Saldo al 31 de diciembre de 2025	$	**1.042.824**
Adquisición		0
Valorización por Avaluó Comercial		(952)
Valorización por Re-expresión UVR, neta		21.385
Saldo al 31 de marzo de 2026	**$**	**1.063.257**

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

NOTA 8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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
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

Obligación financiera	Entidad Bancaria	Inmueble
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, de detalla los covenants para las obligaciones financieras contraídas con el banco Itaú:

- Pasivo Financiero / Valor Contable Activo Fijo 45%
- Área Vacante / (Área Total – Lotes – Área en Construcción) = 13%
- Las compras de los bienes inmuebles a financiar deben contar con el visto bueno del comité N3 (Comité Itaú)
- 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 2025, de acuerdo con lo establecido en el contrato de leasing financiero para Bancolombia S.A. e Itaú Corpbanca Colombia S.A.
Banco de Occidente S.A.: Las obligaciones financieras no cuentan con covenants.
Banco de Davivienda S.A.: Las obligaciones financieras no cuentan con covenants.
Banco de Bogotá S.A.: Las obligaciones financieras no cuentan con covenants.

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 no existen incumplimientos en las garantías covenants de las obligaciones financieras.

Al 31 de marzo de 2026, y 31 de diciembre de 2025 el Fondo de Capital Privado Igneous Inmobiliario presenta el siguiente estado de las obligaciones de las inversiones en propiedades de inversión:

Saldo Leasing 31 de diciembre 2025	$	279.350
Adquisición de obligaciones financieras		4.100
Intereses Causados 2026		8.377
Intereses Pagados 2026		(8.418)
Capital Leasing Pagado 2026		(8.805)
Saldo Leasing 31 de marzo de 2026	$	**274.604**

Vencimiento		**Valor Contable**
De 0 a 1 año		16.099
De 1 a 3 años		11.727
De 3 a 5 años		137.766
Mayor a 5 años		109.012
Total	**$**	**274.604**

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

(*) 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
		$	**42.208**

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
Total	**$**	**279.350**

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existen restricciones sobre las obligaciones financieras las cuales son clasificadas como no corrientes.

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 las cuentas por pagar correspondían a lo siguiente:

	31 marzo 2026	31 diciembre 2025
Cuentas por pagar		
Comisiones y honorarios (1)	$ 5.366	$ 4.753
Costos y gastos por pagar	314	89
Impuestos	1.512	2.743
Retenciones y aportes laborales	88	24
Diversas	8	0
Total cuentas por pagar	**$ 7.288**	**$ 7.609**

(1) La variación al 31 de marzo de 2026, en comparación con el 31 de diciembre de 2025, obedece principalmente a que el gestor profesional no ha impartido la instrucción de pago de la comisión a su favor, lo cual ha generado que, al 31 de marzo de 2026, el valor de la comisión por pagar acumulada presente un incremento.

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

NOTA 10 - OTROS PASIVOS

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025 los otros pasivos corresponden a los siguientes conceptos:

Concepto	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Ingresos recibidos por anticipado (*)	**$** 590	**$** 1.007
Ingresos adicionales (**)	61	38
Total Otros Pasivos	**$ 651**	**$ 1.045**

(*) Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, 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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, el saldo corresponde a los pagos adicionales del recaudado de carteras de terceros en el proceso de facturación del Fondo.

NOTA 11 - ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

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

A continuación, las principales condiciones del Fondo:

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

b) El valor de la unidad para cada Compartimento del Fondo se establece diariamente así: el valor de pre cierre del Compartimento dividido el número total de unidades del Compartimento al inicio del día, y el resultado será el valor de la unidad vigente para el día, de manera que los rendimientos netos o las pérdidas obtenidas, se reflejen en el incremento o disminución del valor de la misma.

De esta manera, la unidad así calculada, es la que se utiliza para los ingresos o incrementos que se realicen en el día en que es calculada.

c) El monto mínimo para iniciar operaciones del Fondo será de cinco mil millones de pesos 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.

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 marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025:

Periodo	Valor de la Unidad en Pesos (A)	Número de Unidades (B)	Valor Cierre Fondo © = (A * B)
31 de marzo de 2026	$ 50.509,69	22.808.888	$ 1.152.070
31 de diciembre de 2025	49.415,16	22.808.888	$ 1.127.105

NOTA 12 - INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 2025, los ingresos de operaciones ordinarias corresponden a:

Ingresos de operaciones ordinarias		**31 de marzo 2026**		**31 de marzo 2025**
Ingresos financieros operaciones del mercado monetario y otros intereses	**$**	930		647
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto		870		1.206
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto		2.957		639
Por venta de inversiones, neto		0		(282)
Ingresos por arrendamientos de inmuebles		25.638		25.211
Valoración inmuebles		20.433		20.249
Diversos (1)		593		553
Total ingresos de operaciones ordinarias generales	**$**	**51.421**	**$**	**48.223**

1. A continuación, se detallan los otros ingresos diversos al 31 de marzo de 2026 y 2025:

Concepto		**31 de marzo 2026**		**31 de marzo 2025**
Reintegro	$	88	$	13
Administración Edificio		260		179
Recuperaciones (1)		245		361
	$	**593**	**$**	**553**

1) Al 31 de marzo de 2026 y 2025 corresponde al 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. Este saldo además presenta la aplicación de nota crédito sobre póliza de seguros.

NOTA 13 - GASTOS DE OPERACIÓN

Por los periodos de tres meses que terminaron al 31 de marzo de 2026 y 2025, el siguiente es un detalle de los gastos de operación diversos:

Gastos de operación		**31 de marzo 2026**		**31 de marzo 2025**
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	$	8.377		8.110
Servicios de administración e intermediación		66		74
Comisiones por servicios bancarios		2		36
Comisiones sociedad fiduciaria		180		132
Comisiones gestor profesional		1.758		1.653
Legales (1)		21		171
Honorarios		196		253
Impuestos (2)		5.728		1.880
Arrendamientos		117		117
Contribuciones, afiliaciones y transferencias		0		108
Seguros		120		105
Mantenimiento y reparaciones		175		415
Diversos (3)		9.716		777
Total gastos de operación	**$**	**26.456**	**$**	**13.831**

1) Al 31 de marzo de 2026 y 2025 la variación obedece a los pagos notariales, beneficencia y registro y escrituración, principalmente del inmueble local 1-33 Plaza Mayor Centro Comercial PH y Lote el Jardín.

2) Al 31 de marzo de 2026 y 2025 la variación corresponde a la estimación del impuesto predial, por valor de $5.550 El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de $163.

3) A continuación, se detalla los gastos diversos al 31 de marzo de 2025 y 2024:

Concepto		31 de marzo 2026	31 de marzo 2025
Administración Propiedad Horizontal	$	648	578
Publicidad		1	5
Nota Crédito		202	56
Servicios Públicos		29	56
Servicio de Aseo y Vigilancia		161	82
Otros (i)		8.550	0
Notariales		11	0
Afiliaciones y sostenimiento		114	0
	$	**9.716**	**777**

i) Al 31 de marzo de 2026, el saldo corresponde a la causación del mayor valor pagado por unidad, derivado de la condición del Fondo como emisor inscrito en el Registro Nacional de Valores y Emisores (RNVE).

NOTA 14 - VARIACIÓN EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Por los periodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, la variación en los activos netos de los inversionistas del Fondo de Capital Privado Igneous corresponde a los rendimientos abonados a los inversionistas.

NOTA 15 - CONTINGENCIAS

Al 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025, no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Igneous.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de marzo de 2026 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal, no se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo de Capital Privado Igneous, que requiera ajustes o revelaciones adicionales sobre los estados financieros al corte mencionado.

NOTA 17 - APROBACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

El 01 de abril de 2026 la administración de Aval Fiduciaria S.A. autorizó los estados financieros del Fondo de Capital Privado Igneous a corte 31 de marzo de 2026.