FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS

ADMINISTRADO POR

FIDUCIARIA DE OCCIDENTE S.A.

Notas a la Información Financiera Intermedia Condensada

Al 31 de marzo de 2023

(Expresadas en millones de pesos colombianos)

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.

(Continúa)

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 ($5,000.0) 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).

(Continúa)

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. 26ª - 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 numero 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. 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.

(Continúa)

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.

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 SIGNIFICATIVAS

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 y 1611 de 2022. Las NCIF aplicables en 2023 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 capitulo 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 condensados del periodo intermedio 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 a 31 de diciembre de 2022. De acuerdo con la NIC 34 de 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.

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.

(Continúa)

2.2 Juicios y 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 2022.

NOTA 3 - ESTIMACIONES A VALOR RAZONABLE

Estimaciones 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.

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.

(Continúa)

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.

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre 2022, el Fondo de Capital Privado Igneous posee los siguientes activos y pasivos financieros:

	31 de marzo de 2023			
		Valor Razonable		
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros				
Derechos Fiduciarios	$ 168,281.9	0.0	168,281.9	168,281.9
Certificado de Depósito a Término	5,329.3	5,329.3	0.0	5,329.3
Fondo de Inversión Colectiva	11,627.6	11,627.6	0.0	11,627.6
Cuentas por Cobrar (1)	104,424.3	0.0	104,424.3	104,424.3
Propiedad de Inversión Inmuebles	938,888.3	33,599.1	905,289.2	938,888.3
Total activos financieros	**$ 1,228,551.4**	**50,556.0**	**1,177,995.4**	**1,228,551.4**
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras (2)	271,806.7	271,625.6	0.0	271,625.6
Total pasivos financieros	**$ 271,806.7**	**271,625.6**	**0.0**	**271,625.6**

	31 de diciembre de 2022			
		Valor Razonable		
	Valor en libros	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos Financieros				
Derechos Fiduciarios	$ 169,801.2	0.0	169,801.2	169,801.2
Certificado de Depósito a Término	4,680.0	4,680.0	0.0	4,680.0
Fondo de Inversión Colectiva	10,947.9	10,947.9	0.0	10,947.9
Cuentas por Cobrar (1)	96,900.3	0.0	96,900.3	96,900.3
Propiedad de Inversión - Inmuebles	892,937.4	32,205.2	860,732.2	892,937.4
Total activos financieros	**$ 1,175,266.8**	**47,833.1**	**1,127,433.7**	**1,175,266.8**
Pasivos financieros				
Obligaciones Financieras (2)	$ 277,305.0	276,673.6	0.0	276,673.6
Total pasivos financieros	**$ 277,305.0**	**276,673.6**	**0.0**	**276,673.6**

(1) El costo de la transacción de las cuentas por cobrar se asemeja al valor razonable.

(2) Las metodologías de valor razonable para el 31 de marzo de 2023, de las obligaciones financieras son las siguientes:

- Obligación N° 130486 fue determinada usando una TIR de 7.81%
- Obligación N° 192705 fue determinada usando una TIR de 7.48%

(Continúa)

- Obligación N° 130487 fue determinada usando una TIR de 7.93%
- Obligación N° 130412 fue determinada usando una TIR de 7.93%
- Obligación N° 131092 fue determinada usando una TIR de 7.05%
- Obligación N° 213771 fue determinada usando una TIR de 7.36%
- Obligación N° 213775 fue determinada usando una TIR de 6.68%
- Obligación N° 213769 fue determinada usando una TIR de 6.79%
- Obligación N° 131093 fue determinada usando una TIR de 7.75%
- Obligación N° 206560 fue determinada usando una TIR de 8.51%
- Obligación N° 131549 fue determinada usando una TIR de 8.01%
- Obligación N° 222710 fue determinada usando una TIR de 7.71%
- Obligación N° 220564 fue determinada usando una TIR de 8.86%
- Obligación N° 122022 fue determinada usando una TIR de 6.86%
- Obligación N° 115651 fue determinada usando una TIR de 6.24%
- Obligación N° 227835 fue determinada usando una TIR de 11.96%
- Obligación N° 234379 fue determinada usando una TIR de 8.33%
- Obligación N° 237528 fue determinada usando una TIR de 10.15%
- Obligación N° 240757 fue determinada usando una TIR de 10.95%
- Obligación N° 237386 fue determinada usando una TIR de 5.91%
- Obligación N° 180-138876 fue determinada usando una TIR de 7.6%
- Obligación N° 180-131442 fue determinada usando una TIR de 5.74%
- Obligación N° 180-131443 fue determinada usando una TIR de 5.74%
- Obligación N° 180-140327 fue determinada usando una TIR de 6.79%
- Obligación N° 269909 fue determinada usando una TIR de 12.55%
- Obligación N° 136742 fue determinada usando una TIR de 5.79%
- Obligación N° 1015830 fue determinada usando una TIR de 7.53%
- Obligación N° 283971 fue determinada usando una TIR de 5.49%
- Obligación N° 284360 fue determinada usando una TIR de 11.03%
- Obligación N° 137356 fue determinada usando una TIR de 6.03%
- Obligación N° 757655478 fue determinada usando una TIR de 16.06%
- Obligación N° 122650 fue determinada usando una TIR de 14.06%
- Obligación N° 107206 fue determinada usando una TIR de 10.74%
- Obligación N° 314508 fue determinada usando una TIR de 16.23%

(Continúa)

- Obligación N° 131188 fue determinada usando una TIR de 8.03%.
- Obligación N° 132931 fue determinada usando una TIR de 7.72%.
- Obligación N° 114412 fue determinada usando una TIR de 6.74%.
- Obligación N° 118079 fue determinada usando una TIR de 5.23%.
- Obligación N° 223948 fue determinada usando una TIR de 9.30%.
- Obligación N° 224211 fue determinada usando una TIR de 8.75%.
- Obligación N° 224217 fue determinada usando una TIR de 9.30%.
- Obligación N° 224218 fue determinada usando una TIR de 8.88%.
- Obligación N° 227665 fue determinada usando una TIR de 8.82%.
- Obligación N° 227835 fue determinada usando una TIR de 11.96%.
- Obligación N° 227666 fue determinada usando una TIR de 11.54%.
- Obligación N° 227845 fue determinada usando una TIR de 9.35%.
- Obligación N° 232369 fue determinada usando una TIR de 12.59%.
- Obligación N° 133616 fue determinada usando una TIR de 6.96%.
- Obligación N° 234385 234386 y 234387 fue determinada usando una TIR de 7.85%.
- Obligación N° 234377 fue determinada usando una TIR de 8.33%.
- Obligación N° 234388 fue determinada usando una TIR de 6.53%
- Obligación N° 240457 fue determinada usando una TIR de 10.13%.
- Obligación N° 240752 fue determinada usando una TIR de 10.88%.
- Obligación N° 240756 fue determinada usando una TIR de 7.27%
- Obligación N° 237752 fue determinada usando una TIR de 5.55%
- Obligación N° 237410 fue determinada usando una TIR de 8.74%

Las metodologías de valor razonable para el 31 de diciembre de 2022 de las obligaciones financieras son las siguientes:

- Obligación N° 129705 fue determinada usando una TIR de 7.48%
- Obligación N° 130486 fue determinada usando una TIR de 7.81%
- Obligación N° 130487 fue determinada usando una TIR de 7.93%
- Obligación N° 130412 fue determinada usando una TIR de 7.93%
- Obligación N° 131092 fue determinada usando una TIR de 7.05%
- Obligación N° 213771 fue determinada usando una TIR de 7.36%
- Obligación N° 213775 fue determinada usando una TIR de 6.68%
- Obligación N° 213769 fue determinada usando una TIR de 6.79%
- Obligación N° 131093 fue determinada usando una TIR de 7.75%

(Continúa)

- Obligación N° 213786 fue determinada por el valor presente de la obligación.
- Obligación N° 206560 fue determinada usando una TIR de 4.12%
- Obligación N° 131188 fue determinada usando una TIR de 8.03%
- Obligación N° 131549 fue determinada usando una TIR de 8.01%
- Obligación N° 132931 fue determinada usando una TIR de 7.72%
- Obligación N° 222710 fue determinada usando una TIR de 7.71%
- Obligación N° 220564 fue determinada usando una TIR de 8.86%
- Obligación N° 122022 fue determinada usando una TIR de 6.86%
- Obligación N° 115651 fue determinada usando una TIR de 3.96%
- Obligación N° 114412 fue determinada usando una TIR de 4.97%
- Obligación N° 118079 fue determinada usando una TIR de 4.97%
- Obligación N° 112019 fue determinada usando una TIR de 3.4%
- Obligación N° 223948 y 195471 fue determinada usando una TIR de 9.3%
- Obligación N° 224211 y 195474 fue determinada usando una TIR de 8.75%
- Obligación N° 224217 y 195477 fue determinada usando una TIR de 9.3%
- Obligación N° 224218 y 195480 fue determinada usando una TIR de 8.88%
- Obligación N° 227666 y 100233 fue determinada usando una TIR de 11.54%
- Obligación N° 227665 y 96054 fue determinada usando una TIR de 8.82%
- Obligación N° 227835 y 107033 fue determinada usando una TIR de 11.96%
- Obligación N° 227845 y103166 fue determinada usando una TIR de 9.35%
- Obligación N° 232369 fue determinada usando una TIR de 12.59%
- Obligación N° 133616 fue determinada usando una TIR de 6.96%
- Obligación N° 234385 fue determinada usando una TIR de 7.85%
- Obligación N° 234386 fue determinada usando una TIR de 7.85%
- Obligación N° 234387 fue determinada usando una TIR de 7.85%
- Obligación N° 234377 fue determinada usando una TIR de 8.33%
- Obligación N° 234379 fue determinada usando una TIR de 8.33%
- Obligación N° 234388 fue determinada usando una TIR de 6.53%
- Obligación N° 240457 fue determinada usando una TIR de 10.13%
- Obligación N° 240752 fue determinada usando una TIR de 3.6%
- Obligación N° 240756 fue determinada usando una TIR de 4.92%
- Obligación N° 237528 fue determinada usando una TIR de 10.15%

(Continúa)

- Obligación N° 240757 fue determinada usando una TIR de 10.95%
- Obligación N° 237752 fue determinada usando una TIR de 5.55%
- Obligación N° 237410 fue determinada usando una TIR de 6.46%
- Obligación N° 237386 fue determinada usando una TIR de 10.11%
- Obligación N° 180-138876 fue determinada usando una TIR de 7.6%
- Obligación N° 180-131442 fue determinada usando una TIR de 5.74%
- Obligación N° 180-131443 fue determinada usando una TIR de 5.74%
- Obligación N° 180-140327 fue determinada usando una TIR de 6.79%
- Obligación N° 269909 fue determinada usando una TIR de 12.55%
- Obligación N° 136742 fue determinada usando una TIR de 5.79%
- Obligación N° 1015830 fue determinada usando una TIR de 7.53%
- Obligación N° 283971 fue determinada usando una TIR de 5.49%
- Obligación N° 284360 fue determinada usando una TIR de 11.03%
- Obligación N° 137356 fue determinada usando una TIR de 6.03%
- Obligación N° 757655478 fue determinada por el valor presente de la obligación.
- Obligación N° 122650 fue determinada por el valor presente de la obligación.
- Obligación N° 107206 fue determinada por el valor presente de la obligación.
- Obligación N° 314508 fue determinada por el valor presente de la obligación.

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:

		31 de marzo de 2023		31 de diciembre de 2022	
Descripción		**Derechos Fiduciarios**	**Cuentas por cobrar**	**Derechos Fiduciarios**	**Cuentas por cobrar**
Saldo inicial	$	169,801.2	96,900.3	149,427.3	4,544.2
Adquisiciones (*)		11,239.0	11,330.6	33,109.6	315,093.0
Disminución (**)		(12,384.5)	(3,806.6)	(37,663.9)	(222,736.9)
Valorizaciones		(373.8)	0,0	24,928.2	0,0
Saldo final	$	**168,281.9**	**104,424.3**	**169,801.2**	**96,900.3**

(Continúa)

Derechos Fiduciarios

(*) Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022, corresponde a los aportes realizados para el desarrollo del proyecto 2 y 3 del Fideicomiso Central Point y los abonos por cobro de cánones de arrendamientos del Fideicomiso fuente de pago. La variación del periodo obedece a la adquisición el Derecho Fiduciario PA GALAXY II realizada en el mes de septiembre de 2022. Para mayor información ver nota 5 .

(**) Las disminuciones en los derechos fiduciarios corresponden al pago de obligaciones financieras y a la restitución de utilidades del Fideicomiso calle 92.

Cuentas por Cobrar

(*) y (**) Corresponden principalmente a los incrementos y disminuciones de las operaciones del fondo, tales como la administración de la cartera de arrendamientos y legalización de impuestos.

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 2023**	**31 de diciembre de 2022**
Saldo inicial	$	860,732.2	719,735.0
Adquisiciones (*)		7,286.2	108,742.6
Transferencia de nivel (**)		0,0	4,871.8
Venta (***)		0,0	(33,190.6)
Valorizaciones		37,270.8	60,573.4
Saldo final	**$**	**905,289.2**	**860,732.2**

(*) 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 a la transferencia entre niveles de jerarquía de la propiedad de inversión 68 y 69, según numeración de la nota 10, por motivo de cambio en la metodología de valoración utilizada por el avaluador, que paso de un enfoque de mercado con el método de Comparación de Mercado (nivel 2) a un enfoque de ingresos con el método de Capitalización Directa por Renta (nivel 3).

(***) Corresponde a la venta del inmueble 28 en el mes de diciembre, ubicado en Zona Franca Cra 106 15 A - 25 Bodega 134 A y 134 B.

(Continúa)

Técnica de valoración y variables observables significativas

Para ver el detalle de los derechos fiduciarios, cuentas por cobrar y propiedades de inversión en las Notas 5, 6 y 7 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	Técnica de valoración	Variables observables significativas	Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable
Inversión en Fondos de Inversión Colectiva administrados por Sociedades Fiduciarias	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.	• Indicadores de Rentabilidad del Fics. • Comportamiento histórico del valor de la unidad del Fics.	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.
Instrumentos Representativos de Deuda	Se clasifican como inversiones negociables, ha sido adquirida con el propósito principal de obtener utilidades a corto plazo.	La inversion en CDT se valora de acuerdo a las dipociones de la SuperFinanciera	Su valoración se realiza de forma exponencial a partir de la Tasa Interna de Retorno “TIR” y los cambios son reconocidos en resultados.
Derechos Fiduciarios	La inversión es registrada inicialmente al costo de adquisición, posteriormente son valoradas de acuerdo con las metodologías de un proveedor de precios, Gestor Profesional o Avalúo Comercial de acuerdo al reglamento del Fondo. Se utilizó la metodología de Precio de Inversión Reciente.	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.	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.
Cuentas por Cobrar - Arrendamientos e impuestos.	Valor de la transacción acordada con la contraparte.	Aumento del canon de arrendamiento.	El valor razonable esperado aumentaría (disminuiría) si: - El arrendatario no posee la liquidez suficiente para cancelar las obligaciones. - El valor del avaluó comercial disminuya y a su vez este disminuya el valor del canon de arrendamiento.

(Continúa)

Tipo	Técnica de valoración	Variables observables significativas	Interrelación entre las variables observables clave y la medición de valor razonable
- Cuentas por Cobrar Anticipo Derecho Fiduciario Central Point etapa 2 y 3.	Valor de la transacción acordada con la contraparte.	Condiciones acordadas entre las partes en las partes en los contratos de venta y cesión de derechos fiduciarios.	El valor razonable esperado aumentaría (disminuiria) si: Se cumplen las condiciones contractuales de los contratos de venta y cesión de derechos fiduciarios e impuestos derivados de los mismos.
Propiedades de Inversión	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 compara-ción 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.	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.	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 método de capitaliza-ción 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.	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.	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).
Obligaciones Financieras	El modelo de valoración considera el valor presente de los pagos esperados descontados, utilizando una tasa de descuento ajustada, según el riesgo.	Ver revelación nota 11.	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.

(Continúa)

NOTA 4 - EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el efectivo está representado en cuentas bancarias. A continuación se presenta un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadores de riesgo independientes de las instituciones financieras en las cuales el Fondo mantiene efectivo:

Entidad	Calidad Crediticia		31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Banco de Occidente S.A.	AAA	$	158.0	7,616.0
Banco Colpatria Multibanca Colpatria S.A.	AAA		11,250.2	11,038.8
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AAA		14,058.3	15,130.3
		$	**25,466.5**	**33,785.1**

La variación en las cuentas bancarias al 31 de marzo de 2023 respecto al saldo a diciembre de 2022, obedece a las operaciones ordinarias del Fondo como son, el pago de las cuotas para el desarrollo del P.A. Central Point Etapas 2 y 3, pago del impuesto predial y al pago de las obligaciones financieras.

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022, se presentaban las siguientes partidas conciliatorias inferiores a 30 días:

A 31 de marzo de 2023

Descripción	Inferior a 30 días Cantidad		Valor
Notas crédito pendientes en libros	4	$	3.3
Notas débito pendientes en libros	31		3.8
Notas débito pendientes en extracto	18		3.7

A 31 de diciembre de 2022

Descripción	Inferior a 30 días Cantidad		Valor
Notas crédito pendientes en libros	6	$	21.9
Notas débito pendientes en libros	13		0.5
Notas crédito pendientes en extracto	2		0.4
Notas débito pendientes en extracto	3		0.4

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022, no existen restricciones sobre el efectivo.

(Continúa)

NOTA 5 - ACTIVOS FINANCIEROS DE INVERSIÓN

A 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022 los activos financieros de inversión están representadas en:

Participación en Certificado de Deposito a Termino Fijo:

Al 31 de marzo de 2023, presenta saldo de $5,329.3 y corresponde a:

Nemotécnico: CDTDVIS0V
Emisor: Banco Davivienda
Cantidad Nominal: 5.000.000.000,00 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% E.A
Periodicidad de Pago: Trimestral

Al 31 de diciembre de 2022, presenta saldo de $4,680.0 y corresponde a:

Nemotécnico: CDTDVIS0V
Emisor: Banco Davivienda
Cantidad Nominal: 5.000.000.000,00 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% E.A
Periodicidad de Pago: Trimestral

Participación en Fondo de Inversión Colectiva:

FIC´S	Sociedad Administradora	Calidad Crediticia		31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Fondo de Inversión Colectiva FONVAL	Fonval - Credicorp Capital Colombia	AAA	$	11,627.6	10,947.9
			$	**11,627.6**	**10,947.9**

(Continúa)

Derechos Fiduciarios:

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación		31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Fideicoimiso Central Point (1)	25%	$	108,656.2	111,055.6
Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous (2)	100%		20,018.6	20,018.6
Fideicomiso PA FIC 9211 (3)	20%		35,571.1	34,086.7
PA GALAXY II (4)	29.6%		3,701.0	3,029.6
PA FTP FCP Igneuos Compartimento I (5)	100%		335.0	1,610.7
		$	**168,281.9**	**169,801.2**

(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%. La variación corresponde a la actualización del valor razonable por valor de ($3,205,5) y a la escrituración de la etapa 3 del proyecto central point por valor de $806,1.

(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.

(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 $30,355,8, presentando una valorización para el trimestre de 2023 por valor de $2,155,2, adicionalmente se presentó un retiro por pago de comisión, por valor de ($670,8).

(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 29.556650%, de acuerdo a confirmación del otrosí No. 1 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor de constitución fue de $3.021,9, presentando una valorización para el primer trimestre de 2023 por valor de $671,5.

(5) El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, 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 $6,789.3, presentando una valorización por valor de $5,0, adicionalmente se registró los abonos de canon de arrendamientos por $10,432,9 y retiros por el pago de las obligaciones financieras por ($11,713,6).

(Continúa)

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, Kala Kelita y Patrimonio Autónomo GALAXY II fue realizada con información al corte del 31 de marzo de 2023 procedente de los Patrimonios Autónomos donde el Fondo tiene participación y registrada en la situación financiera del fondo al 31 de diciembre de 2022. Igualmente, el derecho fiduciario Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous fue actualizado con información al 30 de noviembre de 2022 mas el movimiento de las operaciones del mes de diciembre de 2022.

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen restricciones sobre los activos financieros de inversión.

NOTA 6 - CUENTAS POR COBRAR

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las cuentas por cobrar están representadas en:

		31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Canón de Arrendamiento(1)	$	2,761.1	2,124.0
Anticipos de Contratos(2)		149.7	521.6
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales (3)		128.7	243.0
Diversas (4)		101,384.8	94,011.7
	$	**104,424.3**	**96,900.3**

(1) Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022, corresponde al canon de arrendamiento pendiente de pago por parte de los arrendatarios que se relacionan a continuación:

		31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Tercero		**Valor**	**Valor**
	$		
Almacenes Exito S.A.		3.4	3.4
Arquitectura y Concreto S.A.S.		2.7	0.0
Azteca Comunicaciones Colombia S.A.S.		1,184.9	619.7
Bancolombia S.A.		1.0	0.5
Cencosud Colombia S.A.		6.0	0.0
Convetur S.A.S.		0.1	0.0
Corvesalud S.A.S.		261.0	261.0
Credicorp Capital Colombia S.A			5.8
Dentons Cardenas & Cardenas Abogados S.A.S		125.2	125.2
Eps Sanitas S.A.		73.5	0.0
Gunvor Colombia S.A.S.			1.9
Hocol S.A.		6.9	6.9
Instituto de Planificación y promoción		2.6	0.4
Inversiones Jm- Santa Teresita S.A.S.		249.7	303.9
Jeronimo Martins Colombia S.A.S.			0.5
Kaloni Colombia S.A.S.		234.1	198.1
Mccann Erickson Corporation S.A.		164.1	0.0
Medical Care Colombia S.A.S.		442.8	442.7
Metro Operacion Inmobiliaria S.A.S.			0.6
Multienlace S.A.S		0.5	0.3
Pretex S.A.			153.1
Softland Colombia S.A.S		2.6	0.0
Total	$	**2,761.1**	**2,124.0**

(Continúa)

(2) Al 31 de marzo de 2023 corresponde a los anticipos entregados para el estudio de avalúos de los 5 inmuebles y anticipos de contratos entregados para el mantenimiento de los inmuebles del compartimento.

Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a los anticipos entregados para el estudio de avalúos de los 75 inmuebles y anticipos entregados para el mantenimiento de los inmuebles del compartimento.

(3) Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022, corresponde al impuesto a las ventas retenido producto de la operación de los arrendamientos del Fondo.

(4) Corresponde a los adelantos para la compra de los apartamentos del edificio Chestal, los cuales se regularizan en el momento de escriturar.

Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a Fiduciaria Bancolombia S.A. por el saldo pago acordado en el otrosí No. 1 para el desarrollo de la escrituración del proyecto Central Point etapa II por valor de $ 806.1; Banco Davivienda S.A. saldo pendiente a reintegrar por cobro de retención en la fuente, por valor de $ 7.1, Solinoff Corporation S.A.S pendiente cobro NC OP4649 fra 30368 por valor de $ 0.1 y Scala Data Center S.A.S por el saldo pendiente por pagar de la venta del inmueble No. 28 por valor de $ 93,198.4, el cual se realizará en el mes de abril de 2023.

NOTA 7 - PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022, 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. Durante el periodo del año 2023, 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.

(Continúa)

No. Inmueble	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 Citiban 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 Citiban 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 Aztrazeneca Colombia
13	Edificio Av Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1401 Deloitte
14	Edificio Scotiaban 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 Citiban Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410 Nikken
20	Edificio Citiban Carrera 9a N° 99 - 02 Oficna 102 Davivienda
21	Edificio Citiban 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 Cucuta
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideporttivo -Telefonica Santamarta
25	Calle 74 No. 45 - 71 batelsa Estadio - Telefonica Barranquilla
26	Cra 69 No 25 B 44 Oficina 201, local 101, Depositos 1, 2 y 3 Telefonica
27	Lote Calle 18 No. 10 – 34 Interior Telefonica Central Girardot
29	Edificicio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 602
30	Edificio Torres Unidas II Av Carrera 9 113 - 52 oficina 1803
31	Edificicio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 oficina 1103
32	Edificicio 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	Fusagasuga
41	Exito Popayan
42	Exito Cúcuta
43	Exito Barranquilla

(Continúa)

No. Inmueble	Inmueble
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 Cucuta
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 Exito Armenia
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
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

(Continúa)

A continuación se evidencia la conciliación de saldos de apertura y saldos de cierre de los inmuebles al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022:

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adquisición	Valorización por Avaluó Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	Saldo al 31 de marzo de 2023
1	$ 17,881.9	0,0	0,0	774.0	774.0	18,655.9
2	27,636.8	0,0	0,0	1,196.2	1,196.2	28,833.0
3	44,977.8	0,0	0,0	1,946.8	1,946.8	46,924.6
4	6,013.5	0,0	0,0	260.3	260.3	6,273.8
5	11,192.5	0,0	0,0	484.5	484.5	11,677.0
6	5,632.9	0,0	0,0	243.8	243.8	5,876.7
7	7,074.5	0,0	(755.6)	302.3	(453.3)	6,621.2
8	15,925.7	0,0	0,0	689.3	689.3	16,615.0
9	11,815.3	0,0	0,0	511.4	511.4	12,326.7
10	11,210.8	0,0	0,0	485.3	485.3	11,696.1
11	14,593.8	0,0	0,0	631.7	631.7	15,225.5
12	7,891.4	0,0	0,0	341.6	341.6	8,233.0
13	17,919.3	0,0	0,0	775.6	775.6	18,694.9
14	3,928.0	0,0	0,0	170.0	170.0	4,098.0
15	15,007.2	0,0	0,0	649.6	649.6	15,656.8
16	9,325.7	0,0	0,0	403.7	403.7	9,729.4
17*	7,019.8	0,0	0,0	303.8	303.8	7,323.6
18	7,747.8	0,0	0,0	335.4	335.4	8,083.2
19	2,885.1	0,0	0,0	124.9	124.9	3,010.0
20	1,608.4	0,0	0,0	69.6	69.6	1,678.0
21	1,822.5	0,0	0,0	78.9	78.9	1,901.4
22	3,962.7	0,0	0,0	171.5	171.5	4,134.2
23	5,610.8	0,0	0,0	242.9	242.9	5,853.7
24	4,141.4	0,0	0,0	179.3	179.3	4,320.7
25	10,118.5	0,0	0,0	438.0	438.0	10,556.5
26	9,135.3	0,0	0,0	395.4	395.4	9,530.7
27	2,900.7	0,0	0,0	125.6	125.6	3,026.3
29	3,308.8	0,0	0,0	143.2	143.2	3,452.0
30	2,143.0	0,0	0,0	92.8	92.8	2,235.8
31	1,471.7	0,0	0,0	63.7	63.7	1,535.4
32	2,686.6	0,0	0,0	116.3	116.3	2,802.9
33	13,746.8	0,0	0,0	595.0	595.0	14,341.8
34	157,187.6	0,0	0,0	6,803.8	6,803.8	163,991.4
35	12,706.9	0,0	0,0	550.0	550.0	13,256.9
36	9,343.8	0,0	0,0	404.4	404.4	9,748.2
37	15,841.6	0,0	0,0	685.7	685.7	16,527.3
38	5,651.3	0,0	0,0	244.6	244.6	5,895.9
39	2,130.9	0,0	0,0	92.2	92.2	2,223.1
40	18,169.4	0,0	0,0	786.5	786.5	18,955.9
41	8,548.5	0,0	0,0	370.0	370.0	8,918.5
42	10,459.5	0,0	0,0	452.7	452.7	10,912.2
43	17,941.1	0,0	0,0	776.6	776.6	18,717.7
44	9,303.2	0,0	0,0	402.7	402.7	9,705.9
45	7,723.6	0,0	0,0	334.3	334.3	8,057.9
46	3,483.1	0,0	0,0	150.8	150.8	3,633.9
47	10,779.7	0,0	0,0	466.6	466.6	11,246.3
48	2,928.3	0,0	0,0	126.8	126.8	3,055.1
49	17,424.6	0,0	0,0	754.2	754.2	18,178.8
50	3,011.1	0,0	0,0	130.3	130.3	3,141.4
Pasan	**620,971.0**	**0,0**	**(755.6)**	**26,874.6**	**26,119.0**	**647,090.1**

(Continúa)

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adquisición	Valorización por Avaluó Comercial	Valorización por Reexpresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	Saldo al 31 de marzo de 2023
Vienen	$ **620,971.0**	**0,0**	**(755.6)**	**26,874.6**	**26,119.0**	**647,090.1**
51	997.4	0,0	0,0	43.2	43.2	1,040.6
52	997.4	0,0	0,0	43.2	43.2	1,040.6
53	4,776.9	0,0	0,0	206.8	206.8	4,983.7
54	6,831.2	0,0	0,0	295.7	295.7	7,126.9
55	4,759.2	0,0	0,0	206.0	206.0	4,965.2
56	29,067.9	0,0	0,0	1,258.2	1,258.2	30,326.1
57	19,671.6	0,0	0,0	851.5	851.5	20,523.1
58	15,445.8	0,0	0,0	668.6	668.6	16,114.4
59	7,078.7	0,0	0,0	306.4	306.4	7,385.1
60	5,358.6	0,0	0,0	231.9	231.9	5,590.5
61	15,196.1	0,0	0,0	657.8	657.8	15,853.9
62	8,492.6	0,0	0,0	367.6	367.6	8,860.2
63	10,595.1	0,0	0,0	458.6	458.6	11,053.7
64	1,811.6	0,0	0,0	78.4	78.4	1,890.0
65	2,693.2	0,0	(322.4)	115.1	(207.3)	2,485.9
66	5,684.7	0,0	(591.1)	242.9	(348.2)	5,336.5
67	984.4	0,0	(112.7)	42.1	(70.6)	913.8
68	1,808.4	0,0	0,0	78.3	78.3	1,886.7
69	2,675.7	0,0	0,0	115.8	115.8	2,791.5
70	1,532.6	0,0	0,0	66.3	66.3	1,599.0
71	3,633.5	0,0	0,0	157.3	157.3	3,790.8
72	44,062.8	0,0	0,0	1,907.2	1,907.2	45,970.0
73	2,993.0	0,0	0,0	129.5	129.5	3,122.5
74	11,593.7	0,0	0,0	501.8	501.8	12,095.5
75	3,253.8	0,0	0,0	140.8	140.8	3,394.6
76	6,119.4	0,0	0,0	264.9	264.9	6,384.2
77	2,348.0	0,0	0,0	101.6	101.6	2,449.6
78	8,331.4	0,0	0,0	360.6	360.6	8,692.0
79	12,530.8	0,0	0,0	542.4	542.4	13,073.2
80	4,082.0	0,0	0,0	176.7	176.7	4,258.7
81	3,934.4	0,0	1,596.3	168.1	1,764.4	5,698.8
82	4,307.5	0,0	0,0	186.4	186.4	4,493.9
83	3,859.6	0,0	0,0	167.1	167.1	4,026.7
84	12,506.2	0,0	0,0	541.3	541.3	13,047.5
85	1,951.0	0,0	0,0	84.4	84.4	2,035.4
86	0,0	7,286.2	0,0	211.1	211.1	7,497.3
	$ **892,937.4**	**7,286.2**	**(185.5)**	**38,850.2**	**38,664.7**	**938,888.3**

(Continúa)

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adquisición	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Re-Expresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	Venta	Saldo al 31 de diciembre de 2022
1	$ 17,584.6	0,0	(1,875.1)	2,172.4	297.3	0,0	17,881.9
2	24,997.1	0,0	(451.2)	3,090.9	2,639.7	0,0	27,636.8
3	43,853.9	0,0	(4,291.1)	5,415.0	1,123.9	0,0	44,977.8
4	5,419.5	0,0	(72.5)	666.5	594.0	0,0	6,013.5
5	10,661.1	0,0	(749.9)	1,281.3	531.5	0,0	11,192.5
6	5,533.8	0,0	(584.0)	683.1	99.1	0,0	5,632.9
7	5,750.1	0,0	565.9	758.5	1,324.4	0,0	7,074.5
8	14,390.5	0,0	(243.9)	1,779.2	1,535.2	0,0	15,925.7
9	9,963.1	0,0	615.3	1,236.9	1,852.2	0,0	11,815.3
10	11,013.4	0,0	(1,162.1)	1,359.5	197.4	0,0	11,210.8
11	13,187.0	0,0	(223.5)	1,630.3	1,406.8	0,0	14,593.8
12	6,564.0	0,0	503.3	824.1	1,327.4	0,0	7,891.4
13	14,905.2	0,0	1,142.8	1,871.3	3,014.1	0,0	17,919.3
14	3,826.6	0,0	(371.0)	472.4	101.4	0,0	3,928.0
15	14,623.2	0,0	(1,421.7)	1,805.7	384.0	0,0	15,007.2
16	9,087.1	0,0	(883.5)	1,122.1	238.6	0,0	9,325.7
17*	6,468.2	0,0	(239.8)	791.4	551.5	0,0	7,019.8
18	7,812.0	0,0	(981.9)	917.7	(64.2)	0,0	7,747.8
19	2,834.3	0,0	(299.1)	349.9	50.8	0,0	2,885.1
20	1,579.3	0,0	(165.8)	194.9	29.1	0,0	1,608.4
21	1,789.5	0,0	(187.8)	220.8	33.0	0,0	1,822.5
22	3,891.0	0,0	(408.4)	480.1	71.7	0,0	3,962.7
23	5,238.9	0,0	(266.5)	638.4	372.0	0,0	5,610.8
24	3,863.9	0,0	(193.5)	471.0	277.5	0,0	4,141.4
25	9,447.8	0,0	(480.6)	1,151.3	670.7	0,0	10,118.5
26	8,527.3	0,0	(431.2)	1,039.2	608.0	0,0	9,135.3
27	2,711.2	0,0	(140.8)	330.3	189.5	0,0	2,900.7
28	32,589.2	0,0	(3,395.1)	3,996.5	601.4	(33,190.6)	0.0
29	3,221.7	0,0	(310.5)	397.6	87.0	0,0	3,308.8
30	2,086.6	0,0	(201.1)	257.5	56.4	0,0	2,143.0
31	1,433.0	0,0	(138.1)	176.8	38.7	0,0	1,471.7
32	2,615.9	0,0	(252.1)	322.8	70.7	0,0	2,686.6
33	12,415.5	0,0	(203.6)	1,534.9	1,331.3	0,0	13,746.8
34	155,035.4	0,0	(17,000.3)	19,152.5	2,152.2	0,0	157,187.6
35	11,476.3	0,0	(188.2)	1,418.8	1,230.6	0,0	12,706.9
36*	9,331.9	0,0	(1,139.1)	1,151.0	11.9	0,0	9,343.8
37*	15,821.4	0,0	(1,931.2)	1,951.4	20.2	0,0	15,841.6
38	5,591.4	0,0	(630.8)	690.7	60.0	0,0	5,651.3
39	2,102.9	0,0	(231.8)	259.8	28.0	0,0	2,130.9
40	17,966.2	0,0	(2,016.2)	2,219.4	203.2	0,0	18,169.4
41	8,452.9	0,0	(948.6)	1,044.2	95.6	0,0	8,548.5
42	10,342.6	0,0	(1,160.7)	1,277.6	117.0	0,0	10,459.5
43	17,740.5	0,0	(1,990.9)	2,191.5	200.6	0,0	17,941.1
44	9,135.0	0,0	(958.9)	1,127.1	168.2	0,0	9,303.2
45	7,584.0	0,0	(796.1)	935.7	139.7	0,0	7,723.6
46	3,436.8	0,0	(377.7)	424.0	46.3	0,0	3,483.1
47	9,735.7	0,0	(159.6)	1,203.6	1,044.0	0,0	10,779.7
48	2,738.8	0,0	(145.2)	334.7	189.5	0,0	2,928.3
49	17,030.7	0,0	(1,699.6)	2,093.5	393.9	0,0	17,424.6
50	2,956.6	0,0	(310.3)	364.8	54.5	0,0	3,011.1
51	979.4	0,0	(102.8)	120.8	18.0	0,0	997.4
52	979.4	0,0	(102.8)	120.8	18.0	0,0	997.4
53	4,690.6	0,0	(492.4)	578.7	86.4	0,0	4,776.9
54	6,707.7	0,0	(704.1)	827.6	123.5	0,0	6,831.2
55	4,673.1	0,0	(490.5)	576.6	86.1	0,0	4,759.2
56	28,080.2	0,0	(2,419.7)	3,407.4	987.7	0,0	29,067.9
Pasan	**672,475.0**	**0,0**	**(53,795.6)**	**82,912.6**	**29,117.0**	**(33,190.6)**	**668,401.1**

(Continúa)

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adquisición	Valorización por Avalúo Comercial	Valorización por Re-Expresión UVR, neta	Incremento en los activos netos de los inversionistas	Venta	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Vienen	**672,475.0**	**-**	**(53,795.6)**	**82,912.6**	**29,117.0**	**(33,190.6)**	**668,401.1**
57	15,711.6	0,0	1,967.8	1,992.2	3,960.0	0,0	19,671.6
58	14,402.1	0,0	(717.5)	1,761.2	1,043.7	0,0	15,445.8
59	5,888.1	0,0	451.4	739.2	1,190.7	0,0	7,078.7
60	5,001.4	0,0	(254.3)	611.5	357.2	0,0	5,358.6
61	14,015.9	0,0	(537.9)	1,718.1	1,180.2	0,0	15,196.1
62	7,064.1	0,0	541.6	886.9	1,428.5	0,0	8,492.6
63	8,813.0	0,0	675.7	1,106.4	1,782.1	0,0	10,595.1
64	1,714.5	0,0	(109.5)	206.6	97.1	0,0	1,811.6
65	2,246.0	0,0	156.5	290.7	447.2	0,0	2,693.2
66	3,089.4	0,0	2,037.2	558.1	2,595.2	0,0	5,684.7
67	935.4	0,0	(61.1)	110.1	49.0	0,0	984.4
68	2,095.6	0,0	(520.8)	233.6	(287.2)	0,0	1,808.4
69	2,776.2	0,0	(443.3)	342.8	(100.6)	0,0	2,675.7
70	0,0	820.6	546.3	165.7	712.0	0,0	1,532.6
71	0,0	3,150.0	118.7	364.8	483.5	0,0	3,633.5
72	0,0	33,000.0	6,351.5	4,711.3	11,062.8	0,0	44,062.8
73	0,0	2,780.1	75.6	137.3	212.9	0,0	2,993.0
74	0,0	6,892.6	4,355.4	345.7	4,701.0	0,0	11,593.7
75	0,0	2,521.9	606.7	125.2	731.9	0,0	3,253.8
76	0,0	6,000.0	73.9	45.5	119.3	0,0	6,119.4
77	0,0	2,100.0	231.9	16.1	248.0	0,0	2,348.0
78	0,0	8,327.2	0,0	4.1	4.1	0,0	8,331.3
79	0,0	12,524.6	0,0	6.2	6.2	0,0	12,530.8
80	0,0	4,080.0	0,0	2.0	2.0	0,0	4,082.0
81	0,0	3,932.5	0,0	1.9	1.9	0,0	3,934.4
82	0,0	4,305.4	0,0	2.1	2.1	0,0	4,307.5
83	0,0	3,857.7	0,0	1.9	1.9	0,0	3,859.6
84	0,0	12,500.0	0,0	6.2	6.2	0,0	12,506.2
85	0,0	1,950.0	0,0	1.0	1.0	0,0	1,951.0
$	**756,228.3**	**108,742.6**	**(38,249.7)**	**99,406.8**	**61,157.1**	**(33,190.6)**	**892,937.1**

(*) 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 Nivel 3 para las propiedades de inversión no referenciadas. Lo anterior, partiendo de las técnicas de valoración aplicadas tal como se revela en la nota 3 del presente informe.

NOTA 8 - OBLIGACIONES FINANCIERAS

Las obligaciones financieras al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022, corresponden a los contratos de leasing financiero cedidos al fondo por parte de los inversionistas o que el fondo adquirió directamente con Bancolombia S.A., las obligaciones contenidas en cesiones corresponden a los inmuebles Éxito Calle 80, Éxito Fusagasugá, Éxito Popayán, Éxito Barranquilla, Éxito Cúcuta, las Bodegas 134 A - 134 B Zona Franca, las oficinas 301 302 701 702 1302 1102 11011303 1103 y 1301 del edificio 100 Street, los locales 101 y 102 del Edificio Coasmeda.

(Continúa)

Adicional a lo anterior, la oficina 1501 del edificio Avenida Chile, Edificio Citibank of 407 – 901, Edificio Scotiabank Piso 11 12, Edificio Chico 100, Edificio Av. Chile oficina 407, Edificio Andino oficina 601, Éxito Armenia y Oficinas 1502 y 1303 del Edificio; las compras directas corresponden a la Oficina 1001 del Edificio Carrera 7, los inmuebles utilizados por la empresa Colombia Telecomunicaciones S.A en la ciudad de Bogotá, Barranquilla, Santa Martha y el Inmueble Almacenes corona ubicado en la ciudad de Cúcuta. Inmueble Complejo Porto Azul local 219 en la ciudad de Barranquilla, Oficina 608 Torre Samsung, Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile, en la ciudad de Bogotá.

Itaú Corpbanca Colombia S.A., se cedieron leasings financieros correspondientes a la Casa avenida Chile, Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903, Lote El Jardín, Lote Las Pilas, Casa Avenida Norte con Calle 100 y la Casa Avenida 9 con 78; y se invirtió en forma directa en la adquisición de la Bodega Centro Empresarial San Diego, las oficinas 102 y 108 del Edificio Citi, la oficina 603 de la calle 100, las oficina y locales que pertenecían a la empresa Colombia Telecomunicaciones S.A Telefónica S.A. en la ciudad de Cúcuta y Girardot, las oficinas 1803 y 1103 del edificio Torres Unidas, la oficina 1104 y 1105 de edificio Torre Samsung, edificio Torre McCann Erickson y Casa Av. 19 Carrera 19 N° 103 - 46 Andes Motors.

Banco Davivienda S.A.: Se cedieron leasings financieros correspondientes a la Oficina 702 Edificio Proksol.

Para las obligaciones 114412 y 118079 de las propiedades Lote Las Pilas y Casa Avenida Norte con Calle 100 se solicito una refinanciación por valor de $9,402,5.

Entidad Financiera	Obligación	Arriendo mensual	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Periodo del Pago	Periodo de Gracia
Itau	129705	$ 51.2	IBRM+4.1 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	130486	$ 14.4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	130487	$ 14.4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	130412	$ 33.4	IBRM+3,85 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	131092	$ 47.2	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	234385	$ 6.9	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	234386	$ 3.7	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	234387	$ 29.5	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Itau	131093	$ 23.4	IBRM+3,595 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	234377	$ 30.6	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	234379	$ 20.1	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Itau	131188	$ 19.1	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	131549	$ 13.6	IBRM+3,9 puntos	144 meses	Mes	0
Itau	132931	$ 26.1	IBRM+3,596 puntos	132 meses	Mes	0
Bancolombia	234388	$ 41.7	IBR+3.10 puntos	141 meses	Mes	0
Bancolombia	237752	$ 106.7	IBR+3.10 puntos	94 meses	Mes	0
Itau	122022	$ 88.8	DTF+3%	180 meses	Mes	0
Itau	115651	$ 48.8	DTF+3,5%	117 meses	Mes	0
Itau	114412	$ 106.0	IBRM + 3.0%	218 meses	Mes	0
Itau	118079	$ 52.9	IBRM + 3.0%	209 meses	Mes	0
Itau	112019	$ 21.2	DTF+4%	120 meses	Mes	0

(Continúa)

Entidad Financiera	Obligación	Arriendo mensual	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato	Periodo del Pago	Periodo de Gracia
Bancolombia	237386	$ 37.5	IBR+3.10 puntos	76 meses	Mes	0
Bancolombia	240756	$ 44.2	IBR+3.10 puntos	50 meses	Mes	0
Bancolombia	223948	$ 168.3	IBR+3.10 puntos	122 meses	Mes	0
Bancolombia	224217	$ 97.6	IBR+3.10 puntos	122 meses	Mes	0
Bancolombia	220564	$ 114.6	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	240457	$ 267.0	IBR+3.10 puntos	113 meses	Mes	0
Bancolombia	222710	$ 136.2	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	224211	$ 72.6	IBR+3.10 puntos	123 meses	Mes	0
Bancolombia	213775	$ 84.8	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Itau	133616	$ 92.7	IBR + 3.32%	144 meses	Mes	0
Bancolombia	213786	$ 68.2	IBR+3.10 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	237528	$ 66.6	IBR+3.10 puntos	99 meses	Mes	0
Bancolombia	240757	$ 45.2	IBR+3.10 puntos	94 meses	Mes	0
Bancolombia	227666	$ 34.3	IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	213769	$ 77.6	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	227665	$ 33.1	IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	232369	$ 235.4	IBR+3.10 puntos	113 meses	Mes	0
Bancolombia	224218	$ 122.6	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	227835	$ 69.2	IBR+3.10 puntos	123 meses	Mes	0
Bancolombia	227845	$ 75.6	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	213771	$ 92.7	IBR+3.10 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	237410	$ 61.0	IBR+3.10 puntos	144 meses	Mes	0
Bancolombia	206560	$ 60.8	IBR+3.10 puntos	99 meses	Mes	0
Bancolombia	232369	$ 28.4	IBR+3.10 puntos	126 meses	Mes	0
Bancolombia	224218	$ 164.7	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	227835	$ 25.5	IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	227845	$ 43.4	IBR+3.10 puntos	118 meses	Mes	0
Bancolombia	213771	$ 32.3	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	237410	$ 23.4	IBR+3.10 puntos	92 meses	Mes	0
Bancolombia	206560	$ 95.5	IBR+3.10 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	240752	$ 45.4	IBR+3.10 puntos	26 meses	Mes	0
Occidente	180-138876	$ 12.8	IBR + 4.5%	120 meses	Mes	0
Itau	106980	$ 30.1	IBR +3.5 %	120 meses	Mes	0
Occidente	180-131442	$ 18.3	IBR + 4.5%	120 meses	Mes	0
Occidente	180-131443	$ 25.3	IBR + 4.5%	120 meses	Mes	0
Occidente	180-140327	$ 8.1	IBR + 4.3%	120 meses	Mes	0
Bancolombia	269909	$ 15.9	IBR + 4.86%	120 meses	Mes	0
Itau	136742	$ 14.5	IBR +3 %	120 meses	Mes	0
Davivienda	1015830	$ 8.1	IBR +4 %	120 meses	Mes	0
Bancolombia	283971	$ 49.2	IBR +2.45 puntos	120 meses	Mes	0
Bancolombia	284360	$ 283.1	IBR +2.45 puntos	120 meses	Mes	0
Itau	137356	$ 74.3	IBR +3.5 %	120 meses	Mes	0
Banco de Bogotá	757655478	$ 98.4	IBR +5.35 puntos NMV	120 meses	Mes	0
Bancolombia	314508	$ 104.1	IBR +6.3 %	120 meses	Mes	0
Itau	122650	$ 43.0	DTF+3.23 puntos	93 meses	Mes	0
Itau	107206	$ 47.3	DTF+5.38 puntos	33 meses	Mes	0

(Continúa)

A continuación se detallan los covenants para las obligaciones financieras contraídas con Bancolombia:

- (FCL+CI) /SD >= 1,3x. Este indicador se mide durante toda la vida del crédito en forma anual, a partir del año 2022 en los estados financieros de cierre del Fondo Capital Privado Igneous.

- Endeudamiento Financiero/Ebitda: 2021 <=6,3x, 2022 <=6,0x, 2023 <=5,5x, y 2024 en adelante <=5,0x. Este indicador se mide durante toda la vida del crédito, anualmente en los estados financieros consolidados automáticamente por Bancolombia hasta el año 2021. A partir del año 2022, la medición se realizará en los estados financieros de cierre del Fondo Capital Privado Igneous.

- Limitación al reparto de excedentes y/o dividendos, limitado al cumplimiento de covenant de Endeudamiento Financiero / Ebitda y al indicador (FCL+CI) /SD>=1.3x. Este indicador se mide durante toda la vida del crédito, anualmente en los estados financieros consolidados automáticamente por Bancolombia hasta el año 2021. A partir del año 2022, la medición se realizará en los estados financieros de cierre del Fondo Capital Privado Igneous.

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)

- Pasivo Total / Activo Total >45%

- Área Vacante / (Área Total – Lotes – Área en Construcción) <= 13%

- 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 2022, de acuerdo con lo establecido en el contrato de leasing financiero para Bancolombia S.A. e Itaú Corpbanca Colombia S.A.

(Continúa)

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 2023 y diciembre de 2022 no existen incumplimientos en las garantías covenants de las obligaciones financieras.

Al 31 de marzo de 2023, el Fondo de Capital Privado Igneous Inmobiliario posee las siguientes obligaciones de las inversiones en propiedades de inversión:

No. De Inmueble	Obligación financiera	Intereses Causados 2023	Intereses Causados 2017 - 2022	Intereses Pagados	Capital Leasing Pagado	Capital Leasing	Saldo Leasing
3	206560	250.5	3,312.1	3,539.2	3,887.0	10,344.6	6,480.9
17	129705	151.9	1,746.2	1,808.5	1,293.2	5,000.2	3,796.7
18	106980	0.0	84.4	84.4	728.5	728.5	0.0
20	130486	44.0	458.0	475.4	334.4	1,424.9	1,117.1
21	130487	44.1	459.2	476.6	335.3	1,428.6	1,120.0
22	130412	102.3	1,064.5	1,104.9	777.2	3,311.4	2,596.1
23	131092	144.4	1,419.8	1,481.8	1,101.1	4,743.8	3,725.0
24	213771	92.8	969.7	1,053.8	1,153.1	3,550.0	2,405.6
25	213775	242.6	2,528.7	2,748.7	2,731.6	9,000.0	6,291.0
26	213769	217.3	2,270.4	2,467.5	2,535.6	8,150.0	5,634.6
27	131093	70.7	668.9	684.3	515.9	2,316.2	1,855.6
28	213786	-1.7	2,411.7	2,410.0	8,987.3	8,987.3	0.0
30	131188	60.0	615.2	630.7	417.4	1,900.0	1,527.1
31	131549	41.8	403.9	420.6	294.9	1,350.0	1,080.2
33	222710	394.5	3,075.8	3,433.6	3,305.3	13,500.0	10,231.4
32	132931	79.7	606.0	631.1	503.2	2,510.0	2,061.3
34	220564	328.9	2,706.5	3,005.0	2,726.2	11,156.8	8,461.0
35	122022	297.5	1,849.1	1,962.1	1,720.6	8,785.0	7,248.8
36	115651	44.8	464.4	486.7	1,491.0	2,479.8	1,011.2
37	114412	337.2	1,685.9	1,972.2	2,564.5	11,415.4	8,901.9
38	118079	167.9	820.4	968.3	1,328.4	5,735.0	4,426.6
39	112019	2.2	140.6	142.8	835.7	835.7	0.0
40	223948	483.8	3,762.8	4,201.6	3,029.9	15,517.3	12,532.4
41	224211	236.3	1,819.2	2,033.4	1,372.7	7,476.2	6,125.5
42	224217	278.8	2,168.5	2,421.3	1,745.0	8,940.1	7,221.1
43	224218	486.9	3,696.0	4,137.5	2,833.5	15,418.2	12,630.0
44	227666	107.9	886.4	984.2	688.4	3,481.8	2,803.5
45	227665	110.1	898.1	998.0	683.0	3,537.8	2,865.1
46	227835	60.4	496.4	551.2	461.6	2,019.4	1,563.4
47	227845	138.7	1,126.7	1,252.5	817.5	4,406.8	3,602.2
48	232369	86.9	583.8	662.6	402.1	2,650.0	2,256.0
49	133616	109.2	1,686.9	1,580.5	1,882.1	10,250.0	8,583.5
50	234385	22.7	158.8	179.4	121.2	710.4	591.4
pasan		**5,235.1**	**47,045.0**	**50,990.4**	**53,604.4**	**193,061.2**	**140,746.2**

(Continúa)

No. De Inmueble	Obligación financiera	Intereses Causados 2023	Intereses Causados 2017 - 2022	Intereses Pagados	Capital Leasing Pagado	Capital Leasing	Saldo Leasing
vienen		**5,235.1**	**47,045.0**	**50,990.4**	**53,604.4**	**193,061.2**	**140,746.2**
51	234386	22.7	158.8	179.4	121.2	710.4	591.4
52	234387	99.5	695.1	785.3	530.5	3,109.7	2,588.5
53	234377	103.2	723.1	816.7	584.1	3,260.1	2,685.7
54	234379	63.9	447.5	505.4	361.4	2,017.2	1,661.8
55	234388	140.1	978.8	1,105.8	747.0	4,378.8	3,644.8
56	237528	169.6	1,070.2	1,224.1	1,396.2	5,763.6	4,383.2
57	240457	837.2	5,424.3	6,183.4	4,201.7	25,879.5	21,755.8
58	240752	82.5	1,087.7	1,162.6	2,159.1	4,257.4	2,106.0
59	240756	125.1	891.7	1,005.1	1,490.5	4,722.3	3,243.5
60	240757	154.2	811.4	931.1	979.4	4,390.5	3,445.6
61	237752	250.1	1,576.3	1,803.2	2,185.4	8,614.4	6,452.3
62	237410	78.8	487.8	559.3	496.7	2,540.5	2,051.2
63	237386	161.9	986.1	1,132.8	716.1	4,930.7	4,229.7
64	180-138876	49.3	272.6	313.0	163.1	1,339.2	1,185.1
65	180-131442	58.0	349.0	403.8	178.5	2,137.0	1,961.7
66	180-131443	106.4	455.6	557.6	246.4	2,951.0	2,709.0
67	180-140327	34.2	149.3	173.6	62.7	898.0	845.3
68	269909	50.5	184.2	229.4	110.6	1,600.0	1,494.7
69	136742	48.0	140.2	176.3	103.6	1,377.3	1,285.6
70	1015830	26.4	94.3	117.0	40.9	820.6	783.5
71	283971	104.2	272.1	366.2	252.0	3,150.0	2,908.0
72	284360	1,130.8	2,789.7	3,816.2	2,166.7	32,500.0	30,437.6
18	137356	250.1	555.1	793.4	286.0	6,578.0	6,303.8
76	757655478	260.0	177.5	411.5	91.7	6,000.0	5,934.3
81	122650	136.2	0.0	130.1	47.1	2,456.2	2,415.2
83	107206	55.3	0.0	54.4	140.7	1,745.4	1,605.5
84	314508	288.6	0.0	270.3	166.7	12,500.0	12,351.7
		10,121.9	**67,823.4**	**76,197.4**	**73,630.4**	**343,689.0**	**271,806.7**

Al 31 de diciembre de 2022, el Fondo de Capital Privado Igneous Inmobiliario posee las siguientes obligaciones de las inversiones en propiedades de inversión:

No. De Inmueble	Obligación financiera	Intereses Causados 2022	Intereses Causados 2017-2021	Interes Pagado	Capital Leasing Pagado	Capital Leasing	Saldo Leasing
3	206560	701.3	2,610.8	3,297.4	3,711.9	10,344.6	6,647.4
17	129705	426.7	1,319.6	1,658.2	1,233.7	5,000.2	3,854.6
18	106980	0.0	84.4	84.4	728.5	728.5	0.0
20	130486	122.4	335.6	431.7	318.3	1,424.9	1,132.9
21	130487	122.7	336.5	432.8	319.1	1,428.6	1,135.9
22	130412	284.4	780.1	1,003.4	739.6	3,311.4	2,632.9
23	131092	398.5	1,021.3	1,339.2	1,047.4	4,743.8	3,777.0
24	213771	257.8	711.9	964.2	1,097.1	3,550.0	2,458.4
25	213775	674.2	1,854.5	2,514.5	2,584.7	9,000.0	6,429.5
26	213769	603.9	1,666.5	2,257.7	2,404.1	8,150.0	5,758.6
27	131093	195.0	473.9	614.8	490.1	2,316.2	1,880.2
28	213786	475.3	1,936.4	2,410.0	8,987.3	8,987.3	1.7
30	131188	165.9	449.3	571.5	396.2	1,900.0	1,547.5
31	131549	118.7	285.2	378.3	280.1	1,350.0	1,095.5
33	222710	1,096.2	1,979.6	3,052.7	3,067.6	13,500.0	10,455.5
32	132931	218.8	387.2	552.4	472.9	2,510.0	2,090.7
34	220564	903.8	1,802.7	2,690.1	2,530.0	11,156.8	8,643.2
35	122022	717.2	1,131.9	1,670.1	1,614.8	8,785.0	7,349.2
36	115651	140.5	323.9	436.6	1,364.8	2,479.8	1,142.8
pasan		**7,623.3**	**19,491.3**	**26,360.0**	**33,388.2**	**100,667.1**	**68,033.2**

(Continúa)

No. De Inmueble	Obligación financiera	Intereses Causados 2022	Intereses Causados 2017-2021	Interes Pagado	Capital Leasing Pagado	Capital Leasing	Saldo Leasing
vienen		**7,623.3**	**19,491.3**	**26,360.0**	**33,388.2**	**100,667.1**	**68,033.2**
37	114412	912.3	773.6	1,629.7	2,447.6	11,415.4	9,024.0
38	118079	454.4	366.0	797.2	1,270.0	5,735.0	4,488.2
39	112019	33.4	107.2	138.9	633.0	835.7	204.4
40	223948	1,346.4	2,416.4	3,734.5	2,714.1	15,517.3	12,831.5
41	224211	656.0	1,163.2	1,805.3	1,229.2	7,476.2	6,260.9
42	224217	775.8	1,392.7	2,152.2	1,563.0	8,940.1	7,393.4
43	224218	1,349.6	2,346.4	3,667.5	2,548.1	15,418.2	12,898.6
44	227666	297.9	588.4	880.1	632.0	3,481.8	2,856.0
45	227665	302.6	595.5	891.7	632.0	3,537.8	2,912.2
46	227835	169.3	327.1	492.9	418.4	2,019.4	1,604.5
47	227845	382.6	744.1	1,118.6	743.9	4,406.8	3,671.0
48	232369	240.5	343.3	578.7	354.0	2,650.0	2,301.1
49	133616	444.6	1,242.3	1,468.8	1,710.5	10,250.0	8,757.6
50	234385	62.4	96.4	157.5	110.9	710.4	600.8
51	234386	62.4	96.4	157.5	110.9	710.4	600.8
52	234387	273.1	422.0	689.3	485.5	3,109.7	2,630.0
53	234377	283.4	439.8	717.1	537.4	3,260.1	2,728.8
54	234379	175.3	272.1	443.7	332.5	2,017.2	1,688.4
55	234388	384.6	594.2	970.6	683.6	4,378.8	3,703.4
56	237528	476.6	593.7	1,060.3	1,269.6	5,763.6	4,504.0
57	240457	2,310.0	3,114.3	5,375.5	3,771.0	25,879.5	22,157.3
58	240752	240.0	847.7	1,082.8	2,052.3	4,257.4	2,210.0
59	240756	348.1	543.6	884.4	1,413.1	4,722.3	3,316.5
60	240757	366.6	444.8	803.7	900.6	4,390.5	3,497.6
61	237752	707.7	868.7	1,561.6	1,977.2	8,614.4	6,652.0
62	237410	216.4	271.4	483.2	461.0	2,540.5	2,084.1
63	237386	438.0	548.1	976.7	671.0	4,930.7	4,269.2
64	180-138876	144.8	127.8	265.3	152.3	1,339.3	1,194.3
65	180-131442	236.4	112.6	329.2	163.7	2,137.0	1,993.1
66	180-131443	300.1	155.5	454.6	226.0	2,951.0	2,726.0
67	180-140327	99.4	50.0	140.5	57.8	898.0	849.0
68	269909	158.8	25.3	174.9	89.5	1,600.0	1,519.7
69	136742	129.2	11.0	130.0	87.4	1,377.3	1,300.1
70	1015830	94.3	0.0	86.5	33.9	820.6	794.5
71	283971	272.1	0.0	262.9	189.0	3,150.0	2,970.2
72	284360	2,789.6	0.0	2,734.4	1,516.7	32,500.0	31,038.5
18	137356	555.1	0.0	553.5	222.1	6,578.0	6,357.5
76	757655478	177.4	0.0	159.6	37.1	6,000.0	5,980.7
81	122650	0.0	0.0	0.0	0.0	2,456.2	2,456.2
83	107206	0.0	0.0	0.0	0.0	1,745.4	1,745.4
84	314508	0.0	0.0	0.0	0.0	12,500.0	12,500.0
Total		$ **26,290.0**	**41,533.0**	**66,371.4**	**67,836.1**	**343,689.1**	**277,305.0**

(Continúa)

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, no existen restricciones sobre las obligaciones financieras las cuales son clasificadas como no corrientes.

NOTA 9 - CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022, las cuentas por pagar correspondían a lo siguiente:

		31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Comisiones Gestor Profesional	$	7,531.4	6,537.3
Comisión Fiduciaria		42.5	38.7
Impuestos (1)		989.3	1,770.1
Retenciones (2)		57.5	87.7
Proveedores (3)		450.8	292.1
Otras (4)		5,159.5	344.5
Total cuentas por pagar	$	**14,231.0**	**9,070.4**

(1) Al 31 de marzo de 2023 y diciembre de 2022, corresponde al pasivo de IVA generado por concepto de arrendamientos menos el IVA deducible por los servicios gravados pagados por las operaciones del Fondo.

(2) La variación obedece al incremento en la causación de los proveedores con los que el Fondo genera sus operaciones.

(3) A continuación se relacionan los proveedores

Tercero		31 de marzo de 2023	31 de diciembre de 2022
Bautista Zuluaga Daniel Francisco		16.6	102.4
Colliers International Colombia S.A.			146.1
Comfriaire Ltda		4.8	4.8
Guillen & Guillen Abogados S.A.S		28.9	28.9
Hcb Construcciones S.A.S.		372.0	0,0
Kpmg S.A.S.		4.4	4.4
Patrimonios Autonomos Fiduciaria Bancolombia S.A.		3.1	2.7
Seguros Generales Suramericana S.A		2.8	2.8
T.P.R. Tecnologia En Puertas y Rampas S.A.S.		18.2	0.0
	$	**450.8**	**292.1**

(4) Corresponde a la amortización del impuesto predial sobre los inmuebles del Fondo.

(Continúa)

NOTA 10 - OTROS PASIVOS

Al 31 de marzo de 2023, los otros pasivos por valor de $773,5 corresponden a ingresos recibidos por anticipado por concepto de cánones de arrendamiento de los terceros, Fomento, Arquitectura y Concreto S.A.S., Corporación Financiera Internacional, Platzi S.A., Guillermo Huertas Asociados por valor de $28,6, $712,1 $28,9, y $4,2, respectivamente y a retenciones en garantía practicadas por valor total de $385,5.

Al 31 de diciembre de 2022, los otros pasivos por valor de$485,5 corresponden a ingresos recibidos por anticipado por concepto de cánones de arrendamiento de los terceros, Banco Internacional de Reconstrucción y Fomento, Arquitectura y Concreto S.A.S., Corporación Financiera Internacional, Hocol S.A., Platzi S.A., Guillermo Huertas Asociados, y Everise Colombia S.A.S. por valor de $85,1, $25,0, $86,5, $1,1, $28.9, $4,2 y$ 44.9 respectivamente y a retenciones en garantía practicadas por valor total de $209,8.

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 y potenciales inversionistas, según los define el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo sustituyan, pudiéndose limitar a una u otra categoría en la Adenda 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 ($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.

(Continúa)

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.

(Continúa)

• 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

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,

vi. Estaciones de servicio (EDS) y parqueaderos; vii. Uso mixto: locales, oficina, hoteles.

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;

(Continúa)

(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 2023 y 31 de diciembre de 2022:

Periodo	Valor de la Unidad en Pesos (A)	Número de Unidades (B)	Valor Cierre Fondo © = (A * B)
31 de marzo de 2023	$ 42,861.55	22,556,845.490	$ 966,821.3
31 de diciembre de 2022	41,202.30	22,382,028.150	$ 922,191.0

NOTA 12 - INGRESOS DE OPERACIONES ORDINARIAS GENERALES

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022, los ingresos de actividades ordinarias corresponden a:

Concepto	Por el trimestre terminado el: 31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Rendimientos Intereses cuentas de ahorro (1)	$ 810.3	141.2
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de deuda, neto (2)	827.1	13.3
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio, neto (3)	135.2	9,896.4
Ingresos por arrendamientos de inmuebles	18,602.8	15,471.5
Valoración de inmuebles, neto (4)	38,664.6	40,974.5
Diversos (5)	273.9	284.4
	$ **59,313.9**	**66,781.3**

(1) La variación en los rendimientos financieros respecto a marzo de 2022 obedece al aumento en el promedio de los recursos en la cuentas bancarias generado principalmente por el incremento en el recaudo de los cánones de arrendamiento de las nuevas propiedades adquiridas por el fondo.

(2) La variación corresponde a la rentabilidad obtenida en la constitución del CDT con el Banco Davivienda S.A.

(Continúa)

(3) La variación con respecto al 2022, corresponde a la valoración de la inversión en derechos fiduciarios registradas al 31 de marzo de 2023 y a los rendimientos obtenidos en el Fondo de inversión colectiva Fonval por valor de $509,0 de acuerdo con lo revelado en la nota 5 - Activos financieros de inversión.

(4) A continuación se detalla la valorización de inmuebles:

Concepto		31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Ingreso por Avaluó Comecial (a)	$	(185.5)	13,270.4
Ingreso Unidad de Valor Real (b)		38,850.2	27,704.1
	$	**38,664.7**	**40,974.5**

(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.

(5) A continuación se detallan los otros ingresos diversos al 31 de marzo de 2023 y 2022:

Tercero	Concepto	Por el trimestre terminado el: 31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Bancolombia S.A. (1)	Intereses	1.7	0.0
Tcs Solution Center Sucursal Colombia	Adecuación	109.9	109.9
Bautista Zuluaga Daniel Francisco (2)	Descuento	15.1	0.0
Abbott Laboratories De Colombia S.A. (3)	Reintegro	56.2	50.7
Alimentos Polar Colombia S.A.S. (4)	Reintegro	0.0	26.8
Almacenes Maximo S.A.	Reintegro	18.6	20.6
Cadena Comercial Oxxo Colombia S.A.S.	Reintegro	0.6	0.6
Credicorp Capital Colombia Sa	Reintegro	0.1	0.0
Edificio Citybank -PH	Reintegro	0.0	0.1
Instituto de Planificacion y Promocion de Soluciones En	Reintegro	0.2	0.1
Instituto Nacional De Vias (5)	Reintegro	71.3	63.3
Medical Care Colombia S.A.S. (6)	Reintegro	0.0	6.1
PA Fiduciaria Bancolombia S.A.	Reintegro	0.0	0.7
Promoambiental Distrito S.A. S Esp	Reintegro	0.0	0.9
Seguros Generales Suramericana S.A. (7)	Reintegro	0.0	2.9
Softland Colombia S.A.S	Reintegro	0.1	0.0
Queo S.A.S. (8)	N.Credito	0.0	1.7
	$	**273.8**	**284.4**

(Continúa)

(1) Corresponde al ajuste realizado en intereses a obligación financiera No. 213786 cancelada en su totalidad en el mes de diciembre.

(2) Corresponde a descuentos del proveedor realizados en 2023 por facturas causadas en 2022.

(3) Corresponde a incremento anual en cuota de administración del piso 14 del edificio 100 street.

(4) Durante el año 2023 no ha sido recobrado el valor de Administración el arrendatario realiza el pago sin facturar por el FCP. Última factura por administración enviada fue en septiembre de 2022.

(5) Corresponde a incremento anual en cuota de administración de los pisos 4,5 y 6 del edificio central Point.

(6) Durante el año 2023 no ha sido generada facturación para el tercero, el mismo se encuentra en proceso de entrega de inmueble y negociación por deuda en cartera. Sin embargo para el año 2022 corresponde al reintegro del pago de facturas de administración del contrato de arrendamiento de las bodegas 134A y 134B de Zona Franca.

(7) Corresponde a reclasificación realizada en el año 2022 por reclasificación de Iva registrado erradamente en año 2021.

(8) Corresponde a la anulación de la facturación de la instalación de los inmuebles del mes de diciembre de 2021.

NOTA 13 - GASTOS DE OPERACIÓN

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022, los gastos de operaciones corresponden a:

		Por el trimestre terminado el:	
Concepto		**31 de marzo de 2023**	**31 de marzo de 2022**
Intereses de crédito y obligaciones financieras (1)	$	10,123.6	3,871.2
Comisión servicios bancarios		26.0	23.0
Comisión sociedad administradora		121.7	114.3
Comisión gestor profesional		1,520.7	600.0
Honorarios (2)		233.9	251.9
Impuestos (3)		5,640.1	5,251.1
Seguros		86.5	82.4
Mantenimiento y reparaciones		2,765.9	38.7
Diversos (4)		1,451.4	1,667.9
	$	**21,969.8**	**11,900.5**

(Continúa)

(1) La variación presentada corresponde netamente al comportamiento de las tasas de interés pactadas en cada una de las obligaciones financieras, teniendo en cuenta que las obligaciones han sido pagadas conforme los valores informados en cada uno de los estados de cuenta brindado por las entidades financieras de las mismas.

(2) A continuación se detallan los gastos por honorarios a 31 de marzo de 2023 y 2022:

Tercero		Por el trimestre terminado el: 31 de marzo de 2023	31 de marzo de 2022
Adriana Duque Merino S.A.S.	$	0.0	35.0
Colliers International Colombia S.A. (a)		37.8	0.0
Daniel Sarmiento e Hijos S.A.S. (b)		39.0	0.0
Dieseles y Electrogenos Ltda. (c)		33.0	0.0
Fernando García Herreros Abogados S.A.S.		0.0	1.0
Fonnegra Pinto Laura Maria		4.4	57.1
Guillen & Guillen Abogados S.A.S. (d)		106.2	36.3
Kpmg S.A.S.		12.1	11.4
Promotora Inmobiliaria Alejandro Schmedling S.A.S.		0.0	53.5
Rena Besora S.A.S.		0.0	3.5
Sambony Castro Miguel		0.0	22.0
Tinsa Colombia Ltda.		0.0	6.4
Urbano Legal S.A.S.		1.4	1.2
Uribe Henao Abogados S.A.S.		0.0	24.5
	$	**233.9**	**251.9**

(Continúa)

(a) Corresponde a honorarios por corretaje de los arrendamientos en los inmuebles del Fondo.

(b) Corresponde a la asesoría tributaria por la compra y venta de inmuebles.

(c) Corresponde al montaje de la planta eléctrica

(d) Corresponde a la asesoría legal en el proceso de venta del inmueble No. 28 y al proceso de terminación del contrato de arrendamiento.

(3) Al 31 de marzo de 2023 obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de $5,419,8. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de $152,3. Por ultimo el Fondo cancelo por la suma de los avalúos fiscales de los bienes raíces una sobretasa de $68,0.

Al 31 de marzo de 2022 obedece a la adquisición de nuevos inmuebles, los cuales generaron un gasto por concepto de impuesto predial por valor de $5,176,2. El Fondo generó operaciones gravadas con GMF por valor de $74,9.

(4) A continuación se detalla los gastos diversos a 31 de marzo de 2023 y 2022:

		Por el trimestre terminado el:	
Tercero	**Concepto**	**31 de marzo de 2023**	**31 de marzo de 2022**
Centro Comercial Andino	Administracion edificio	$ 20.7	19.0
Centro Empresarial Central Point PH	Administracion edificio	107.2	111.4
Copropiedad Zona Franca de Bogota PH (1)	Administracion edificio	71.7	49.1
Edificio 100 Street PH (2)	Administracion edificio	135.2	109.2
Edificio Avenida Chile PH (3)	Administracion edificio	148.2	115.7
Edificio Carrera Septima PH	Administracion edificio	30.3	27.5
Edificio Citybank PH (4)	Administracion edificio	22.2	58.7
Edficio Torre Proksol	Administracion edificio	0.0	9.6
Edificio Torre Samsung PH	Administracion edificio	12.7	0.0
Grupo Industrial S.A.S (5)	Arrendamiento	16.7	0.0
Kushki Colombia S.A.S.	Arrendamiento	0.1	0.0
Promotora del Naranco S.A.S. (5)	Arrendamiento	26.4	0.0
pasan		**591.4**	**500.2**

(Continúa)

vienen		**591.4**	**500.2**
Solinoff Corporation S.A.S.	Arrendamiento	48.1	44.2
Zona Franca de Bogota S.A.	Arrendamiento	0.9	0.0
Deposito Centralizado de Valores	Custodia titulos	10.4	7.8
Fiduciaria de Occidente S.A.	Custodia titulos	24.5	17.4
Bolsa de Valores de Colombia	Contribucion	93.1	82.7
Altamar Lozano Helia Luz	Notariales	0.1	0.0
Bautista Zuluaga Daniel Francisco	Notariales	19.5	50.5
Caroprese Mendez Manuel	Notariales	0.1	0.0
Castiblanco Calixto Fabio Orlando	Notariales	0.1	0.0
Departamento de Cundinamarca (6)	Notariales	217.7	357.1
Perea Figueroa Claret Antonio	Notariales	0.1	0.0
Romero Pinto Rosa Mercedes	Notariales	0.1	0.0
Sanin Posada Maria Angela Beatriz	Notariales	0.1	0.0
Superintendencia de Notariado y Registro (6)	Notariales	245.0	336.5
Uribe Escobar Angela Maria	Notariales	0.1	0.0
Vargas Jaramillo Juan Carlos	Notariales	0.1	0.0
Villalobos Sarmiento Elsa	Notariales	0.1	0.0
Zamora Avila Miguel Antonio	Notariales	0.2	0.0
Inversiones Jm- Santa Teresita S.AS. (7)	Nota Credito	77.8	0.0
Inversiones Tinkko S.A.S.	Nota Credito	0.0	161.8
Oficina de Representacion de Cibc y Wmi	Nota Credito	0.0	10.9
Zona Franca de Bogota S.A.	Papeleria	0.0	0.8
Alquiequipos J y F S.A.S. (12)	Servicios	10.3	0.0
Cadena Tobon Ana Maria (8)	Servicios	11.7	0.0
Cencosud Colombia S.A. (9)	Servicios	3.5	0.0
Cubillos Salamanca Ruth Jeaneth (10)	Servicios	15.1	0.0
Centro Comercial Andino	Servicios	0.0	1.7
Centro Empresarial Central Point PH	Servicios Públicos	1.0	18.6
Copropiedad Zona Franca de Bogota PH (11)	Servicios Públicos	4.1	0.0
Distribuidora Comercializadora De Energia Electrica S.A.	Servicios Públicos	0.8	0.8
Edificio 100 Street PH	Servicios	0.3	0.0
Edificio Avenida Chile PH	Servicios Públicos	2.3	1.8
Edificio Torre Samsung PH	Servicios Públicos	0.5	0.0
Empresa de Acueducto y Alcantarillado de Bogota	Servicios Públicos	1.1	2.9
Enel Colombia S.A.	Servicios Públicos	2.9	14.8
Enertotal S.A.	Servicios Públicos	8.2	7.4
Grupo Kala S.A	Servicios Públicos	0.1	0.0
Promoambiental Distrito S.A.S.	Servicios Públicos	1.0	0.8
Sociedad Generadora de Servicios y Suministros Sogess	Vigilancia	27.8	21.8
Los Nominativos 7-24 Ltda	Vigilancia	30.2	27.0
Proseguir Vigilancia y Seguridad Privada Ltda	Seguros	1.0	0.4
		$ **1,451.4**	**1,667.9**

(1) Se presenta incremento en el cobro de administración teniendo en cuenta que durante el 2022 fueron cobradas las administraciones de las bodegas 134A y 134B, para el año 2023 son pagadas las bodegas 134A, 134B , 113 Y 109, éstas dos últimas adquiridas por el fondo durante el último trimestre del 2022.

(Continúa)

(2) La variación corresponde al cobro de administración, teniendo en cuenta que durante el 2022 el incremento de la cuota de administración fue realizada desde el mes de abril, sin embargo para el año 2023 el incremento de esta cuota inicio desde el mes de enero.

(3) Corresponde al cobro de administración teniendo en cuenta que durante el 2022 fueron cobradas las administraciones de las oficinas 2200, 402, 24070, 407, 260 y para el año 2023 son pagadas las oficinas 402, 400, 601, 407, 24070, 11902, de igual forma para el presente año se ve reflejado el respectivo incremento al valor de la cuota.

(4) La variación obedece al l cobro de administración teniendo en cuenta que durante el 2022 fueron cobradas las administraciones de las oficinas 501, 410, 601, 706 Y GJ 64, para el año 2023 son pagadas únicamente las oficinas 601, 410 y GJ 64 teniendo en cuenta que los demás inmuebles fueron arrendados, de igual forma para el presente año se ve reflejado el respectivo incremento.

(5) Corresponde al alquiler de las oficinas 603A del edificio Citibank.

(6) La variación respecto a 2022 corresponde la adquisición del inmueble Edificio Colón, generando incremento en la respectiva cuenta, para el año 2023 si bien han sido adquiridos inmuebles hasta el momento se encuentran en cuentas por cobrar pendiente de legalización.

(7) Corresponde a la anulación de facturas de arrendamiento de años anteriores solicitadas por el gestor conforme acuerdo realizado entre las partes por deuda en cartera.

(8) Corresponde al pago de licencias de construcción para ejecutar en el inmueble del Fondo, Edificio Granmar.

(9) Corresponde a gastos por estudio de seguridad ya que se tomo en arrendado el inmueble.

(10) Corresponde al pago de licencias de construcción para ejecutar en el inmueble del Fondo, Interior 113 Zona Franca.

(11) Variación obedece a recobrados de arrendatario del 26 de Enero al 25 de Febrero.

(12) Corresponde a servicio y transporte de maquinaria Bulldozer a inmueble Hacienda las pilas.

NOTA 14 - INCREMENTO EN LOS ACTIVOS NETOS DE LOS INVERSIONISTAS

Por los períodos de tres meses que terminaron el 31 de marzo de 2023 y 2022, el incremento en los activos netos de los inversionistas del Fondo de Capital Privado Igneous corresponde a los rendimientos abonados a los inversionistas.

(Continúa)

NOTA 15 - CONTINGENCIAS

Al 31 de marzo de 2023 y 2022, no existen contingencias que puedan afectar el Fondo de Capital Privado Igneous.

NOTA 16 - EVENTOS SUBSECUENTES

Entre el 31 de marzo de 2023 y la fecha del informe de revisión del Revisor Fiscal, no se presentaron eventos subsecuentes en el Fondo de Capital Privado Igneuos que requiera ajuste o revelaciones sobre los estados financieros al corte mencionado.

NOTA 17 - APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

El 3 de abril de 2023, la administración de Fiduciaria de Occidente S.A. autorizó los estados financieros del Fondo de Capital Privado Igneous a corte 31 de marzo de 2023.