

Fondos de Capital Privado

IGNEOUS

Compartimento Inmuebles I

Rendición de Cuentas – Primer Trimestre 2026

AVAL Fiduciaria | Asset Management

Contenido

1. Información General. 4
2. Aspectos Generales de la Economía. 5
3. Objetivo de Inversión del Fondo y Política de Inversión del Compartimento 7
   - 3.1 Objetivo de Inversión del Fondo 7
   - 3.2 Política de Inversión del Compartimento 7
4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento 9
   - 4.1 Riesgos Asociados al Fondo 9
   - 4.2 Riesgos Asociados al Compartimento 19
5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital 19
   - 5.1 Compromisos de Inversión 20
   - 5.2 Llamados a Capital 20
6. Valor de la Unidad, TIR y Múltiplo de Inversión 21
7. Composición del Portafolio. 22
   - 7.1 Efectivo (Cuentas de Ahorro) 23
   - 7.1.1 Efectivo (Cuentas de Compensación) 23
   - 7.2 CDT 24
   - 7.3 Fondo de Inversión Colectiva 26
   - 7.4 Fuentes y Usos 26
   - 7.5 Participación Emisores Extranjeros 27
   - 7.6 Derechos Fiduciarios 28
   - 7.7 Cuentas por Cobrar y Anticipos 32
   - 7.8 Bienes Inmuebles 32
   - 7.9 Contratos de Leasing. 38
8. Pólizas. 41
9. Estados Financieros. 44
10. Gastos del Compartimento 44
11. Reuniones celebradas durante el primer trimestre del año 2026 46
    - 11.1 Asamblea Ordinaria de Inversionistas Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I 47

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

11.2 Comité de Inversiones 47
11.3 Comité de Vigilancia 47
12. Pago Mayor Valor de la Unidad 48
13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión. 48
14. Situaciones que hayan afectado el normal desarrollo del Fondo. 48
15. Informe del Gestor Profesional. 49
16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento. 50
17. Última versión del Reglamento y/o Adenda 50
18. Gestión de Riesgo Operativo 50
19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero 50
20. Código de Ética y Conducta y Código de Buen Gobierno Fondos de Capital Privado 51
21. Defensor al Consumidor Financiero 52
22. Seguridad de la Información 52
23. Advertencia. 52
24. Información Contacto Revisor Fiscal. 53
25. Información SARLAFT. 53
26. Anexos. 54
I. Estado de Cuentas con corte a 31 de marzo de 2026. 54
II. Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2026. 54
III. Notas a los Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2026. 54
IV. Informe Comité de Inversiones. 54
V. Informe del Gestor Profesional. 54
VI. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora 54
VII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final. 54
VIII. Relación Trimestral de Pagos 54

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

1. Información General.

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

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

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

FCP IGNEOUS	
MIEMBROS DEL COMITÉ DE INVERSIONES	**Miembro Principal**
	Pedro Alberto Casas Castillo Fernando Jaramillo Mutis Hugo Alejandro Bastidas Morales

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

2. Aspectos Generales de la Economía.

Durante el primer trimestre de 2026, el entorno internacional estuvo caracterizado por una combinación de resiliencia económica en Estados Unidos, persistencia inflacionaria y un aumento significativo de los riesgos geopolíticos, en un contexto también marcado por eventos políticos e institucionales relevantes.

En términos de actividad, la economía estadounidense mostró señales mixtas. Por un lado, se confirmó un crecimiento robusto del PIB en el tercer trimestre de 2025 (4,4% anualizado), impulsado principalmente por el consumo privado, que explicó cerca del 53% del crecimiento. Sin embargo, posteriormente se evidenció una desaceleración, con un crecimiento de 1,4% en el cuarto trimestre, afectado por factores como el cierre parcial del gobierno (shutdown), que incidió sobre el gasto público y la confianza. A pesar de ello, los indicadores adelantados se mantuvieron en zona expansiva, con el ISM manufacturero en torno a 52,4–52,6 puntos.

En el mercado laboral estadounidense, se observó señales de debilitamiento en el margen. La creación de empleo mostró alta volatilidad, pasando de 130 mil nóminas en enero a –92 mil en febrero, mientras que el empleo ADP repuntó de 22 mil a 63 mil. En paralelo, la tasa de desempleo aumentó de 4,3% a 4,4%, mientras que las solicitudes de subsidio por desempleo descendieron de 212 mil a 205 mil. Asimismo, las vacantes laborales se ubicaron en su nivel más bajo desde septiembre de 2020, reflejando una moderación de la demanda laboral.

En materia de inflación, se evidenció presiones. En Estados Unidos, el IPC paso de 2,7% a 2,4% anual, mientras que el PCE subyacente aumentó hasta 3,1%, acompañado de un incremento en las expectativas inflacionarias de largo plazo (de 2,19% a 2,30%). En Europa, la inflación repuntó desde 1,7% hasta 1,9%, con una inflación subyacente de 2,4%, evidenciando presiones tanto de demanda como de oferta.

En este contexto, la política monetaria global mantuvo un sesgo restrictivo. La Reserva Federal sostuvo su tasa en el rango de 3,50%–3,75%, en un entorno en el que el mercado aplazó expectativas de recortes e incorporó la posibilidad de nuevos incrementos. Este periodo también estuvo marcado por un cambio institucional relevante, con la salida de Jerome Powell y el anuncio de Kevin Warsh como su sucesor. De manera similar, el Banco Central Europeo mantuvo su tasa entre 2,00% y 2,15%, mientras que el Banco de Inglaterra la sostuvo en 3,75%. En contraste, algunas economías emergentes como Brasil recortaron su tasa hasta 14,75%.

El principal factor de riesgo provino del frente geopolítico. La intensificación del conflicto en Medio Oriente generó una disrupción significativa en el mercado energético, particularmente por la interrupción del tránsito por el Estrecho de Ormuz, por donde circula cerca del 20% del petróleo global. Esto llevó el precio del Brent desde USD 72 hasta USD 104 por barril y el WTI desde USD 67 hasta USD 102, en un contexto de contracción de la oferta cercana a 8,5 millones de barriles diarios, parcialmente compensada por la liberación de reservas estratégicas.

En los mercados financieros, este entorno se tradujo en un aumento de la volatilidad y ajustes en portafolios globales. El índice VIX pasó de niveles de 17–19 puntos a 25,5 puntos en marzo, mientras que los mercados accionarios registraron correcciones, especialmente en el sector tecnológico. Asimismo, se observaron cambios en los flujos de capital, incluyendo recomendaciones de reguladores chinos para reducir la exposición a bonos del Tesoro estadounidense (7,3% de las tenencias extranjeras), en un entorno de mayor aversión al riesgo.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

En otras economías, el crecimiento mostró una mayor divergencia. En Europa, el PIB del cuarto trimestre de 2025 se ubicó en 1,2%, por debajo del 1,3% esperado, con ventas minoristas aún en terreno negativo (–0,1% en enero) y un PMI manufacturero estable en 50,8, reflejando un crecimiento débil pero positivo. En economías emergentes, Brasil registró una inflación a la baja (de 4,44% a 3,81%), lo que permitió recortes de tasa hasta 14,75%, mientras que México enfrentó presiones inflacionarias (4,02%) con recortes moderados de tasa hasta 6,75%. Este comportamiento evidencia una creciente divergencia en ciclos económicos y de política monetaria entre regiones.

Entorno local

En el ámbito local, la economía colombiana durante el primer trimestre de 2026 evidenció una desaceleración gradual de la actividad, en un entorno de presiones inflacionarias, deterioro fiscal, alta incertidumbre política y condiciones financieras restrictivas.

En términos de actividad, el crecimiento mostró señales de debilidad. El PIB del cuarto trimestre de 2025 fue de 2,3%, por debajo del 2,8% esperado, mientras que el ISE creció 1,55% anual en enero de 2026, con una contracción mensual de –0,07%, reflejando una pérdida de dinamismo en el margen. El crecimiento continuó concentrado en el sector terciario, especialmente en actividades asociadas al sector público, mientras que sectores como industria, construcción y actividades primarias permanecieron rezagados.

En materia de inflación, el trimestre estuvo marcado por presiones persistentes. El incremento del salario mínimo cercano al 23% (alrededor de 17% en términos reales) desancló las expectativas inflacionarias, que se ubicaron en torno a 6,3%–6,4% para 2026. Si bien se implementaron medidas como la reducción de COP 500 en el precio de la gasolina —que llevó el precio del galón a niveles cercanos a COP 15.000–15.449—, su impacto fue limitado frente a las presiones estructurales.

En respuesta, la política monetaria mantuvo un sesgo contractivo. El Banco de la República incrementó la tasa de política en 200 pbs durante el trimestre, llevándola de 9,25% a 11,25%, con expectativas de cierre de año entre 11,75% y 12,00%. Este ajuste se dio en un contexto de desacuerdos internos en la Junta y tensiones con el Gobierno, reflejando la complejidad del entorno macroeconómico.

En el frente fiscal, se evidenció un deterioro significativo. El déficit fiscal proyectado para 2026 se ubica entre 6,0% y 6,7% del PIB, mientras que la deuda neta alcanzó aproximadamente 58,5% del PIB. Las presiones provienen de menores ingresos, mayores rigideces del gasto y un incremento en la carga de intereses (alrededor de 3,1% del PIB). Adicionalmente, las necesidades de financiamiento y la estrechez de liquidez se reflejaron en niveles históricamente bajos de la caja de la Nación.

Este entorno tuvo un impacto directo sobre la percepción de riesgo. El Credit Default Swap (CDS) a 5 años mostró un comportamiento volátil, aumentando hasta niveles cercanos a 205 puntos básicos en febrero —posicionando a Colombia como el país de mayor riesgo relativo en la región— y posteriormente reduciéndose ligeramente hacia niveles cercanos a 229–230 pbs en marzo, aunque permaneciendo elevado frente a sus pares.

El mercado de deuda pública (TES) reflejó estas tensiones. Durante el trimestre, se observaron desvalorizaciones significativas en febrero (hasta 275 pbs en tramos cortos), asociadas a mayores necesidades de financiamiento, estrategias de colocación no convencionales y riesgos regulatorios. Posteriormente, en marzo, se registraron valorizaciones relevantes (hasta –91 pbs en algunos vencimientos), apoyadas en la demanda de inversionistas y operaciones de manejo de deuda, aunque en un entorno aún frágil.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

En el ámbito político, el trimestre estuvo marcado por eventos relevantes. Las elecciones legislativas de marzo evidenciaron una alta fragmentación del Congreso, con el bloque de gobierno manteniendo cerca del 40% del Senado, lo que anticipa dificultades para la aprobación de reformas estructurales. Asimismo, las encuestas presidenciales reflejan un escenario competitivo y cambiante, lo que ha incidido sobre las expectativas de política económica y la percepción de riesgo.

Finalmente, el mercado cambiario presentó una dinámica volátil, aunque con apreciación del peso en el balance del trimestre. La tasa de cambio pasó de COP 3.670 en enero a COP 3.675 en marzo. Este comportamiento estuvo influenciado por la incertidumbre política, las intervenciones del Ministerio de Hacienda —con compras superiores a USD 3.000 millones en el año—, la reducción de la posición en moneda extranjera (de USD 1.222 millones a USD 17 millones) y la entrada de flujos privados, que compensaron presiones alcistas sobre el dólar.

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

3.1 Objetivo de Inversión del Fondo

El propósito de este Fondo es procurar la apreciación de capital a largo plazo mediante la Inversión en Activos de Naturaleza Inmobiliaria y Proyectos Inmobiliarios.

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

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

3.2 Política de Inversión del Compartimento

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

estudiantiles; Usos hoteleros Industria del entretenimiento: centros de eventos y convenciones, salas de cines y teatros, discotecas, estudios de cine, restaurantes, centros de acondicionamiento físico, gimnasios, entre otros; Estaciones de servicio (EDS),parqueaderos y uso de vivienda; Uso mixto: locales, oficina, hoteles y vivienda .

(b) Títulos emitidos en procesos de titularización hipotecaria o inmobiliaria.

(c) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o que tengan por finalidad el desarrollo de Proyectos Inmobiliarios.

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

(e) Fondos de Inversión en el Exterior.

(f) Participaciones en otros fondos de inversión colectiva inmobiliarios en Colombia

(g) 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;

(h) Acciones o cuotas de interés social emitidas por compañías nacionales o extranjeras (inversiones en el exterior) cuyo objeto exclusivo sea la inversión en bienes inmuebles o en Proyectos Inmobiliarios, o ambos, siempre y cuando el Fondo tenga la calidad de accionista o socio único o mayoritario de la compañía receptora de la inversión, salvo que ésta se encuentre listada en una bolsa de valores autorizada o reconocida por la Superintendencia Financiera de Colombia, o cuente con la aprobación del comité de inversiones en cuyo caso la participación podrá ser minoritaria.

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

Los recursos líquidos del Fondo podrán mantenerse en:

i. Hasta el 100% en Fondos de Inversión Colectiva Abiertos, con duración inferior a un (1) año y con calificación de riesgo de Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones, y perfil de Riesgo Moderado o Bajo, incluyendo los fondos de inversión colectiva administrados por la Sociedad Administradora.

ii. Hasta el 100% en cuentas de ahorros abiertas en entidades vigiladas por la SFC de entidades con calificación mínima de Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones.

iii. Invertir en Certificados de Depósito a término (CDT) y Bonos en entidades vigiladas por la SFC con calificación Grado de Inversión (triple 'B' menos (BBB-) o su equivalente) o la política que determine el Comité de Inversiones, tanto emisiones primarias como en el mercado secundario.

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

i. Valores de deuda pública emitidos o garantizados por la Nación, por el Banco de la República o por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN.
ii. Bonos emitidos por organismos multilaterales de crédito, gobiernos extranjeros y entidades públicas.
iii. Inversiones en moneda local o extranjera;
iv. Operaciones del mercado monetario (Repos, simultáneas, TTV's)
v. Inversiones en derivados estandarizados o no estandarizados de tasa fija, tasas de interés, acciones e índices bursátiles;
vi. Inversiones alternativas;
vii. Notas estructuradas;
viii. Inversiones en títulos de renta fija y renta variable en el mercado primario o secundario local o internacional.
ix. Fondos que replican índices (ETF), ya sea de forma directa o mediante instrumentos como, por ejemplo -pero sin limitarse a-: portafolios delegados -bajo los lineamientos de este reglamento (ej: Administración de Portafolios de Terceros)-;
x. Inversiones en titularizaciones, fondos de inversión colectiva que inviertan en moneda local y extranjera, fondos bursátiles y ETF que repliquen cualquier índice o activo que sea representativo de un mercado y/o fondos de capital privado que inviertan en moneda local o extranjera.
xi. Derechos Fiduciarios de Patrimonios Autónomos conformados por todo tipo de activos que permitan la inversión a corto, mediano o largo plazo dependiendo de la estrategia que defina el Gestor Profesional.

4. Riesgos Asociados al Fondo y al Compartimento

4.1 Riesgos Asociados al Fondo

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

Riesgos inherentes a las inversiones según el Objetivo de Inversión:

Riesgo macroeconómico:

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

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

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

Valoración y probabilidad: La probabilidad de materialización de este riesgo es: Mayor – Poco probable. La materialización de este riesgo podría tener impactos materiales de valor significativos para los Inversionistas, sin embargo se considera que su materialización es poco probable en la medida que el horizonte de tiempo del fondo es de largo plazo, lo que permite soportar variaciones que presente el ciclo económico en que el desempeño macroeconómico colombiano demostrado a partir de las respectivas cifras e indicadores económicos divulgados por los correspondientes organismos oficiales, es estable.

Riesgo Jurídico:

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

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

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

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

Valoración y probabilidad: La valoración y probabilidad de materialización de este riesgo es: Improbable. La materialización de este riesgo podría tener impactos, materiales de valor significativos para los Inversionistas, sin embargo, se considera que su materialización es improbable en la medida

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

en que la normativa colombiana está definida, y no se han visto cambios sustanciales a la misma en materia relevante en los últimos años.

Riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo.

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

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

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

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

Riesgo de liquidez:

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

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

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

Riesgo de liquidez de las Unidades

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

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

Mitigación: Se tendrán en cuenta las rentabilidades y los rendimientos propios del Fondo con el fin de que sus inversiones sean atractivas en el mercado secundario para que este sea suficientemente líquido, profundo y suficientemente demandado.

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

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

Riesgo cambiario

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

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

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

Riesgos inherentes a los inmuebles y a los proyectos:

Riesgo de concentración:

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

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

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

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

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

Desvalorización de las inversiones:

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

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

Vacancia o imposibilidad de venta:

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

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

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

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

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

Deterioro de los activos:

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

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

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

Riesgo de contraparte:

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

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

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

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

Riesgos Constructivos:

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

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

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

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

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

Riesgo Regulatorio:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

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

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

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

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

Riesgos inherentes a las inversiones de los recursos líquidos:

Riesgo de mercado:

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

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

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

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

Riesgo de crédito

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

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

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

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

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

Riesgo de contraparte

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

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

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

Riesgo de Liquidez

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

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

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

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

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

Riesgo Operativo

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

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

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

Riesgo Tasa de Cambio

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

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

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

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

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

4.2 Riesgos Asociados al Compartimento

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

5. Compromisos de Inversión y Llamados a Capital

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

5.1 Compromisos de Inversión

Al 31 de marzo de 2026 el Fondo de Capital Privado Igneous – Compartimento Inmuebles I tuvo suscritos Compromisos de Inversión cuyo valor asciende a la suma de $ 536,124,920,920.00 Este valor no presenta variación con relación a los Compromisos de Inversión informados con corte al 31 de diciembre de 2025.

El 28 de junio de 2024 fue llevada a cabo la primera oferta privada de unidades de participación del compartimento Inmuebles I de este Fondo de Capital Privado. La oferta fue liderada por Corredores Davivienda. El inversionista Áreas Comerciales cedió 2,425 unidades de participación por valor total de $ 97,000,000.00 a 97 nuevos inversionistas. El valor de la cesión fue de $40,000.00 por unidad.

5.2 Llamados a Capital

En virtud de los Compromisos de Inversión y de acuerdo con las instrucciones impartidas por el Gestor Profesional a 31 de marzo de 2026 hemos efectuado los siguientes llamados a capital:

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

(Cifras expresadas en pesos)

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

A continuación, presentamos un resumen del comportamiento de la rentabilidad efectiva anual con corte al 31 de marzo de 2026, tomando como base para su cálculo el valor de la unidad:

FONDO DE CAPITAL PRIVADO IGNEOUS COMPARTIMENTO INMUEBLES I DESEMPEÑO DEL VALOR DE LA UNIDAD E.A. AL 31 DE MARZO DE 2026	
Concepto	**Porcentaje (%) E.A.**
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 180 Días	6.16%
Rentabilidad Neta Acumulada Últimos 365 Días	7.48%
Rentabilidad desde el inicio del Fondo	19.12%

Adicionalmente, la TIR[1] de este Compartimento al 31 de marzo de 2026 fue de 15.61%. Su cálculo fue realizado teniendo en cuenta los aportes realizados por los inversionistas del fondo, las distribuciones y el valor del fondo al 31 de marzo de 2026.

De igual manera presentamos el siguiente múltiplo de desempeño al 31 de marzo de 2026:

(Valor del Compartimento[2] + Distribuciones) / Aportes de Inversionistas	2.8x

A 31 de marzo de 2026 el valor de la unidad fue de $ 50,509.69439 presentando un desempeño positivo de 2.21% en comparación al valor de cierre a 31 de diciembre de 2025 y de 2.99% en comparación al valor de cierre a 30 de septiembre de 2025. La variación del valor de la unidad es causada por los ingresos generados en los contratos de arrendamiento, la variación de la UVR, la actualización a valor razonable de los bienes, derechos fiduciarios e inversiones, rendimientos financieros, los cuales son compensados parcialmente por los gastos operativos, variables que se registran en el estado de resultados del compartimento.

El desempeño de la UVR (índice que sigue el desempeño del IPC) fue creciente durante el 2026. A marzo de 2026 el IPC llegó a 3.07% en lo corrido del año. En los fondos de capital privado los inmuebles son re expresados a la UVR y por lo tanto se han valorizado.

Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
30 de septiembre de 2025	$ 49,043.0331	$ 1,118,617,018,709.31
31 de diciembre de 2025	$ 49,415.1620	$ 1,127,104,866,295.72

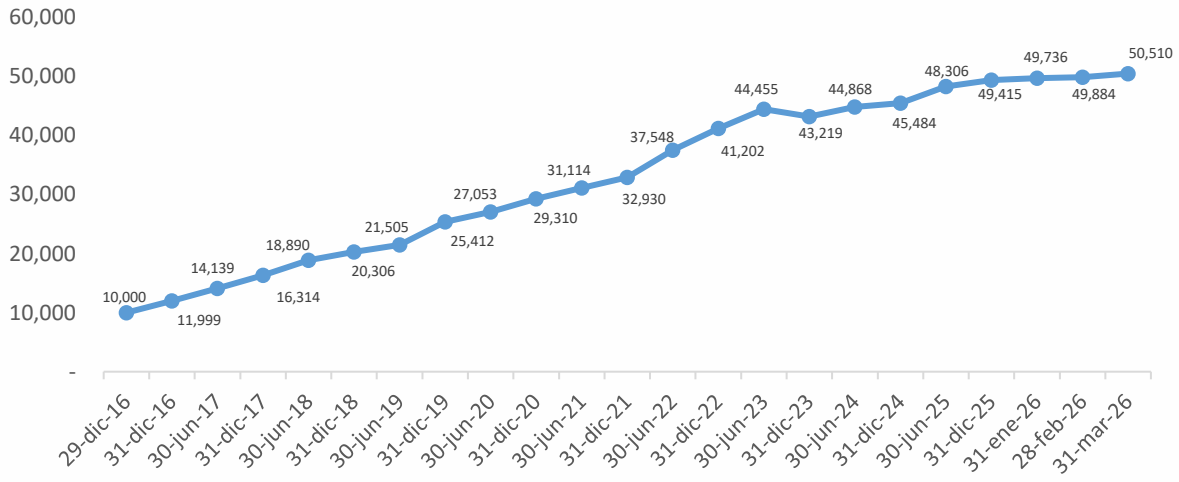
[1] Tasa Interna de Retorno.
[2] Valor del fondo es el valor patrimonial al 31 de marzo de 2026.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Fecha	Valor Unidad*	Valor Compartimento*
31 de marzo de 2026	$ 50,509.6944	$ 1,152,069,931,043.45

(Cifras en pesos colombianos)

En el siguiente gráfico indicamos el desempeño histórico del valor de la unidad hasta el 31 de marzo de 2026. Los valores expresados en el gráfico son semestrales hasta el mes de diciembre de 2025. Para el año 2026 expresamos los valores de cierre de forma mensual los cuales presentaron el siguiente comportamiento:



(Cifras en pesos colombianos)

Al 31 de marzo de 2026 el portafolio del compartimento administró un total de 97 activos distribuidos entre 91 inmuebles activos y 6 derechos fiduciarios, de los cuales fueron actualizados mediante avalúo 5 inmuebles durante el primer trimestre de 2026. De igual forma, el valor de los seis (6) derechos fiduciarios fueron actualizados durante el primer trimestre de 2026, conforme a los saldos de los estados financieros de cada uno de estos, los cuales fueron suministrados por las entidades administradoras de cada fideicomiso.

7. Composición del Portafolio.

A 31 de marzo de 2026 el portafolio del Compartimento estaba compuesto por recursos en efectivo, CDT, FIC, participación en emisores extranjeros, inversiones en derechos fiduciarios, cuentas por cobrar e inmuebles clasificados contablemente como propiedades de inversión, de acuerdo con la siguiente distribución:

Composición del Portafolio				
ACTIVO	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025	% Variación	% Participación
EFECTIVO	38,402.89	47,643.85	-19.40%	2.68%
CDT	51,343.15	52,059.83	-1.38%	3.58%

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Composición del Portafolio				
ACTIVO	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025	% Variación	% Participación
FIC (Fondos de Inversión Colectiva)	73,763.90	74,646.89	-1.18%	5.14%
EMISORES EXTRANJEROS	16,622.61	16,310.17	1.92%	1.16%
DERECHOS FIDUCIARIOS	180,916.14	179,508.93	0.78%	12.61%
CUENTAS POR COBRAR	10,307.40	2,116.25	387.06%	0.72%
INMUEBLES	1,063,257.43	1,042,823.92	1.96%	74.11%
Total	**$ 1,434,613.53**	**$ 1,415,109.85**	**1.38%**	**100.00%**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

7.1 Efectivo (Cuentas de Ahorro)

A continuación, presentamos un detalle de la calidad crediticia determinada por agentes calificadores de riesgo independientes de las cuentas de ahorro en las que invierte el Compartimento, al igual se presentan los saldos a 31 de marzo de 2026 y 31 de diciembre de 2025.

Entidad Financiera	Calidad crediticia	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Banco de Occidente S.A.	AAA	$ 15,774.95	$ 24,129.88
Itaú Corpbanca Colombia S.A.	AA+	22,627.78	23,513.80
Banco de Bogotá S.A.	AAA	0.16	0.16
Total		**$ 38,402.89**	**$ 47,643.85**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

A 31 de marzo de 2026 no existen restricciones sobre el efectivo. La variación frente al trimestre anterior se debe principalmente a los pagos de gastos asociados al fondo, anticipos realizados para compra de nuevas inversiones, así como ingreso de recursos por concepto de arrendamiento, traslado de recursos a inversiones ya existentes y rendimientos financieros producto de las tasas de interés de las cuentas bancarias y rendimientos producto de las inversiones en CDT que son consignados directamente a las cuentas del fondo.

7.1.1 Efectivo (Cuentas de Compensación)

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

Entidad Financiera	Calidad crediticia	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Banco de Occidente S.A.	AAA	$ 0.16	$ 0.16

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

La respectiva cuenta se encuentra activa y vigente a la fecha.

7.2 CDT

A continuación, presentamos un detalle por emisor de las inversiones que tiene el compartimento a 31 de marzo de 2026.

Emisor	Calidad crediticia	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
BANCO DAVIVIENDA S.A.	AAA	$ 5,125.90	$ 5,327.50
BANCO BBVA S.A.	AAA	33,248.83	33,501.55
BANCO SCOTIABANK COLPATRIA	AAA	5,019.45	5,153.25
BANCOLOMBIA S.A.	AAA	4,943.30	5,063.40
BANCO DE BOGOTÁ S.A.	AAA	3,005.67	3,014.13
TOTAL		**$ 51,343.15**	**$ 52,059.83**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

El respectivo título contiene las siguientes características:

BANCO DAVIVIENDA S.A.

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

BANCO BBVA S.A.

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

BANCO BBVA S.A.

Tasa Facial: *12.9568% T.V*
TIR Compra: *13.55% E.A*
Valor de Compra: *$ 10,000,000,000.00*
Fecha de Adquisición: *20 de abril de 2023*
Fecha de Vencimiento: *20 de abril de 2026*

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Periodicidad de Pago de intereses: *Trimestral*

BANCO BBVA S.A.

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

BANCO SCOTIABANK COLPATRIA S.A.

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

BANCO DE BOGOTA S.A.

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

BANCOLOMBIA S.A.

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

El VAR (Valor en Riesgo) asociado a este portafolio de CDT ha sido transmitido por la sociedad administradora. La valoración de estas inversiones es realizada de manera diaria a valor del mercado informado por parte del valorador de precios Precia S.A.

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

7.3 Fondo de Inversión Colectiva

Administrador		31 de marzo de 2026		31 de diciembre de 2025
Credicorp Capital Colombia S.A.	$	6,271.65	$	6,145.51
Corredores Davivienda S.A.		6,456.06		6,362.38
Aval Fiduciaria S.A.		57,391.92		58,554.11
Itaú Comisionista de Bolsa Colombia S.A.		3,644.28		3,584.89
Total	**$**	**73,763.90**	**$**	**74,646.89**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La variación presentada en los Fondos de Inversión Colectiva del fondo obedece principalmente al traslado estratégico de recursos hacia otros vehículos de inversión, con el propósito de garantizar el oportuno cumplimiento de las obligaciones y de los gastos propios del fondo, así como al reconocimiento de los rendimientos generados por dichos instrumentos.

7.4 Fuentes y Usos

A continuación, se presenta el Estado de Fuentes y Usos del efectivo del Fondo de Capital Privado Igneous correspondiente al primer trimestre del año 2026.

Concepto	Trimestre I Ene-Mar
Saldo inicial	**122,632.11**
Ingresos	
Arrendamiento	21,316.78
Otros Ingresos	7,321.09
Rendimientos	2,040.45
Ingresos CDT (Sebra)	1,586.21
Ingreso por venta de Activos	-
Total Ingresos	**32,264.53**
Pago o Traslados a Inversiones	**16,776.51**
Redenciones – Pago Mayor Valor de Unidad	**8,500.00**
Gastos	
Impuestos Prediales	5,550.22
Impuestos (IVA-Rete fuente)	5,370.18
Leasing	3,990.66
Comisión de Gestión - GP	610.90
Cuotas de Administración	571.30
Otros Gastos	372.24
Adecuaciones y Mantenimientos	215.34

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Concepto	Trimestre I Ene-Mar
Honorarios	181.13
Comisión Fiduciaria	140.17
Arrendamiento	138.41
Gastos Bancarios	99.44
Servicios Públicos	61.82
Gastos Legales	57.72
Otras Comisiones	19.83
Seguros	-
Total Gastos	**17,379.37**
Saldo Final	**112,240.77**
Saldo Extractos	**112,240.77**

7.5 Participación Emisores Extranjeros

Emisor	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC – DRAKE	$ 12,696.25	$ 14,103.69
DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND V OFFSHORE, LP	3,926.36	3,093.83
Total	**$ 16,622.61**	**$ 16,310.17**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC - DRAKE

Durante el segundo trimestre de 2023, fue suscrito compromiso de inversión para la sociedad DREP FAIR LAWN CAYMAN, LLC por valor total de USD $ 3,480,000, esta sociedad está constituida bajo las leyes de Delaware (Estados Unidos). Dicho Fondo tiene como objeto adquirir la propiedad que contiene aproximadamente 13.5 acres de tierra en el Borough of Fair Lawn, ubicado en Bergen County, Nueva Jersey (Estados Unidos).

Durante el primer trimestre de 2026 se llevó a cabo la valoración de los aportes realizados a la inversión con corte al 31 de diciembre de 2025, con base en los soportes e informes recibidos. Como resultado de dicho ejercicio, se reconoció una utilidad por USD 112,941, dejando el valor de la inversión en USD 3,379,287, equivalente a $ 12,696.21 millones de pesos a 31 de marzo de 2026, calculados utilizando una TRM de 3,757.08 correspondiente al 31 de diciembre de 2025.

DRAKE REAL ESTATE PARTNERS FUND V OFFSHORE, LP

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

Durante el primer trimestre de 2026 se realizó la actualización de la valoración de los aportes efectuados a la inversión hasta el 31 de diciembre de 2025, con base en los soportes e informes recibidos. Como resultado de este ejercicio, se determinó una valoración de los aportes por USD 118,687, lo que llevó el valor acumulado de la inversión a USD 941,126, equivalentes a 3,535.88 millones de pesos, calculados con una TRM de COP 3,757.08 vigente al 31 de diciembre de 2025.

Posteriormente, y en cumplimiento de la instrucción del Gestor Profesional y con la aprobación del Comité de Inversiones, se efectuó un nuevo aporte por USD 106,165.34, equivalente a $ 390.48 millones. De esta manera, el valor total de la inversión ascendió a USD 1,047,291.34, lo que corresponde a COP 3,934.75 millones con corte al 31 de diciembre de 2025.

7.6 Derechos Fiduciarios

Inversión en Derechos Fiduciarios	Porcentaje Participación	31 de marzo de 2026	31 de diciembre de 2025
Fideicomiso Central Point	25.00%	$ 120,955.73	$ 120,424.48
Fideicomiso Kala Kelita	100.00%	20,910.99	20,910.99
Fideicomiso FIC 92-11	20.00%	36,602.36	35,405.88
Fideicomiso FTP Igneous	100.00%	586.29	1,067.21
Fideicomiso Constellation II	2.86%	1,184.22	1,018.34
Fideicomiso Galaxy II	24.10%	676.55	682.03
Total		**$ 180,916.14**	**$ 179,508.93**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Durante el primer trimestre, los derechos fiduciarios registraron una variación del 0,78%, principalmente atribuible a la valoración positiva de los derechos fiduciarios de los fideicomisos FIC 92-11 y Central Point. Este comportamiento fue parcialmente compensado por la disminución del derecho fiduciario Galaxy II, derivada de la restitución de aportes en dicho fideicomiso y de los movimientos de recursos realizados para el pago de obligaciones financieras del fideicomiso FTP Igneous.

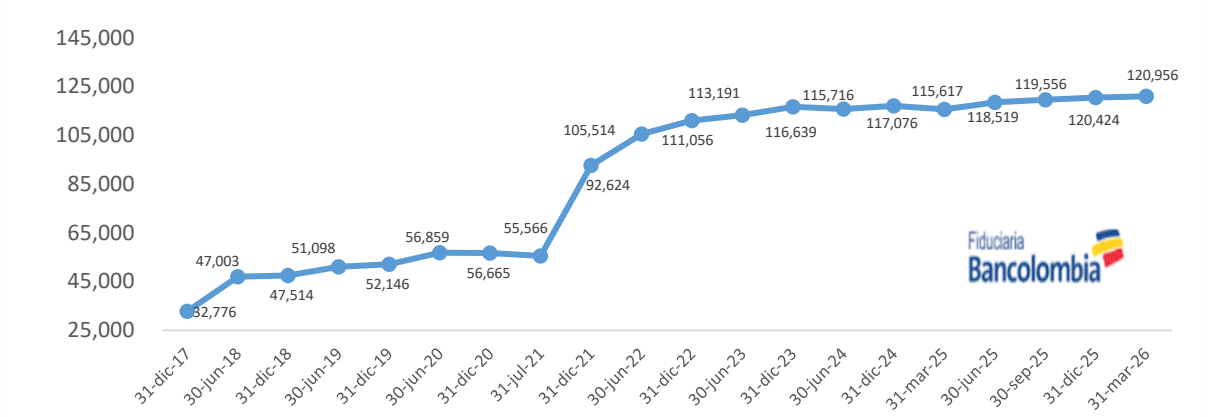
A continuación, se detalla el comportamiento y los movimientos asociados a cada uno de los derechos fiduciarios:

Fideicomiso Central Point. Por instrucción del Gestor Profesional, el Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.10407 con Fiduciaria Bancolombia S.A. denominado P.A. Central Point, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

con un derecho equivalente al 25%. A través de este vehículo administramos el Centro Empresarial Central Point.

En el siguiente gráfico mostramos el desempeño histórico del valor de Fideicomiso Central Point hasta el 31 de marzo de 2026.



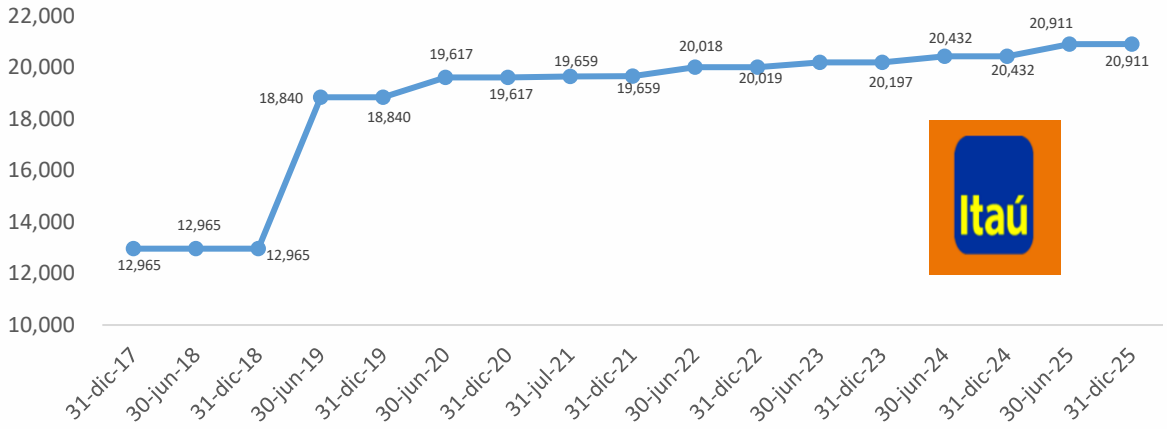
(Cifras expresadas en millones de pesos)

Para el cierre del mes de marzo de 2026 registramos un incremento en el valor de este fideicomiso en $ 531.25 millones producto del registro de la valorización positiva sobre el inmueble administrado. Lo anterior, conforme a estados financieros aportados al 28 de febrero de 2026 entregados por el administrador.

Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, recibió a título de aporte en especie el 100% de los derechos fiduciarios del Fideicomiso de Garantía, Administración y Pagos Fondo Igneous administrado por Itaú Asset Management Colombia S.A. En este fideicomiso se tiene como activo subyacente las oficinas 501, 502B, 503A y 503B del Edificio Citibank, en la Ciudad de Bogotá. Al cierre del mes de marzo de 2026, no se registró valorización del inmueble administrado. Esta información se basa en los estados financieros entregados por el administrador, correspondientes al 28 de febrero de 2026.

En el siguiente gráfico mostramos la evolución del valor histórico del valor de Fideicomiso de Administración y Pagos Fondo Igneous hasta el 31 de marzo de 2026.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

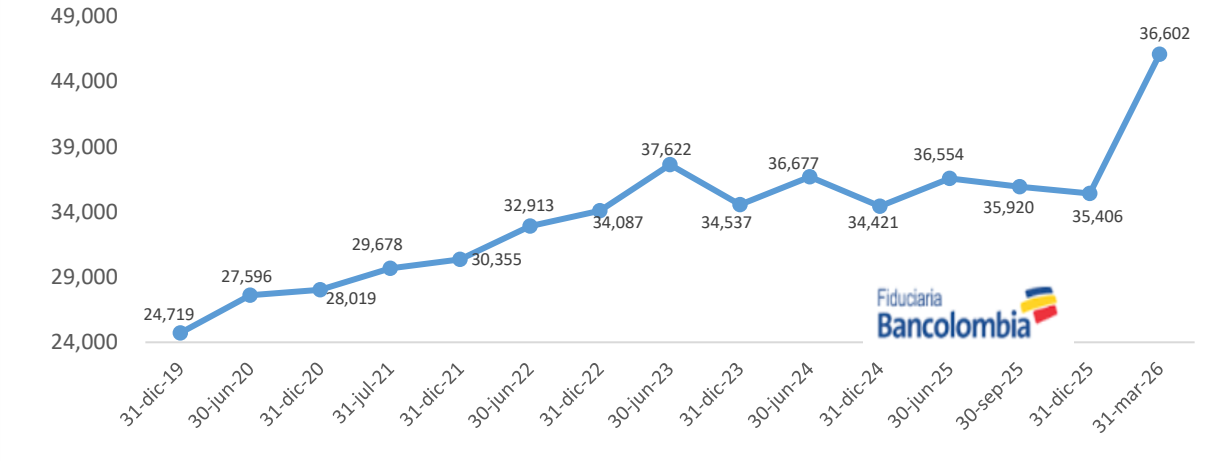


(Cifras expresadas en millones de pesos)

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

P.A. FIC 92-11. Luego de cumplir con los aportes establecidos en el acuerdo de entendimiento firmado con Fiduciaria Bancolombia S.A., se realizó cesión de posición contractual en calidad de fideicomitente con un derecho equivalente al 20% mediante el otrosí No. 3 del contrato de Fiducia Mercantil de Administración No.6911 denominado P.A. FIC 9211. El valor inicial fue de $24,719.4 millones de pesos.

Durante el primer trimestre del 2026 se realizó pago de comisión fiduciaria por $ 5.1 millones de pesos, se presentó una valorización durante este mismo periodo por $ 1,201.6 millones de pesos conforme a estados financieros aportados al 28 de febrero de 2026 entregados por el administrador.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

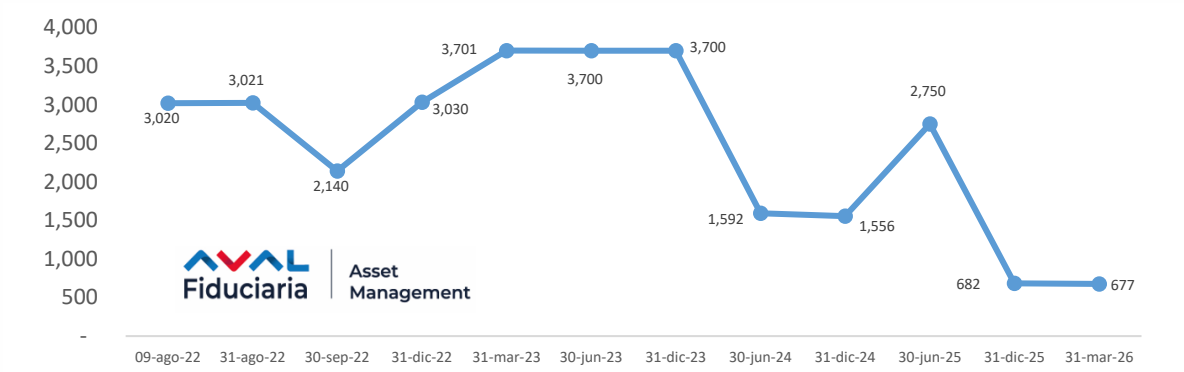
Fideicomiso FTP Igneous. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración y Fuente de Pago con Fiduciaria Bancolombia S.A,

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

mediante el cual se administrará el canon de arrendamiento de Almacenes Éxito y serán descontadas las obligaciones financieras vigentes con Bancolombia S.A.

Durante el primer trimestre de 2026 los retiros para pago de obligaciones financieras fueron superiores al recaudo realizado durante el trimestre, adicionalmente presentó una valoración producto de los rendimientos de la cuenta de ahorros del Patrimonio Autónomo por $ 3.4 millones de pesos.

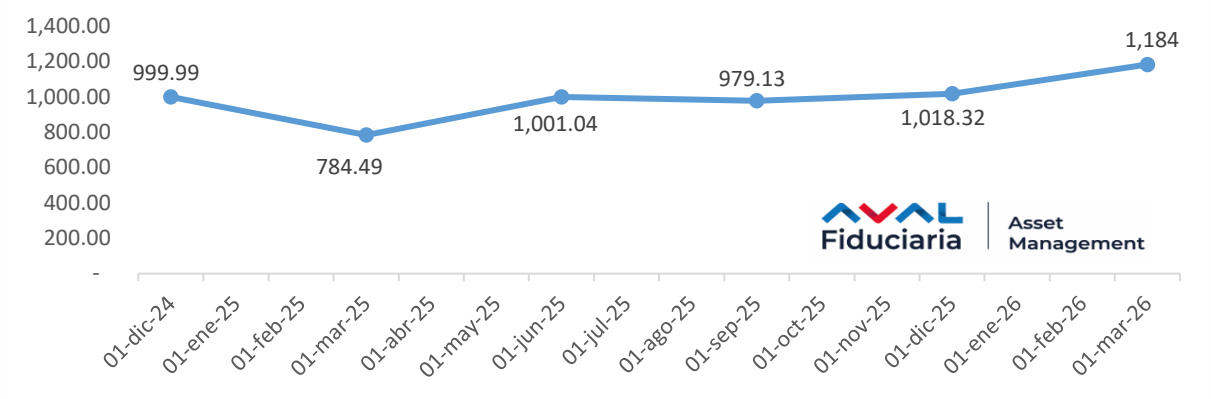
Fideicomiso Galaxy II. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración con Aval Fiduciaria S.A. (anteriormente Fiduciaria Bogotá S.A.), en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 24.0974425888611%, de acuerdo con confirmación del otrosí No. 2 en el cual se estableció el monto a aportar por cada uno de los fideicomitentes. El valor inicial fue de $ 3,029.5 millones. Para el primer trimestre de 2026, se presenta una pérdida en valoración por valor de $5,4 millones conforme al estado financiero entregado por sociedad administradora al 28 de febrero de 2026.



(Cifras expresadas en millones de pesos)

Fideicomiso Constellation II. El Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I, celebró un contrato de Fiducia Mercantil de Administración con Aval Fiduciaria S.A. (anteriormente Fiduciaria Bogotá S.A.), el 29 de noviembre de 2024, en el cual tiene la calidad de Fideicomitente con un derecho equivalente al 2.8571 %, de acuerdo con lo estipulado en el contrato. Para el primer trimestre de 2026 se realizaron giros de excedentes por valor de $ 21.2 millones de pesos, adicional del pago de la comisión fiduciaria por valor de $ 179 mil pesos, adicional fue realizada valoración por valor de $ 187.2 millones de pesos conforme al estado financiero entregado por sociedad administradora al 28 de febrero de 2026.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA



7.7 Cuentas por Cobrar y Anticipos

A 31 de marzo de 2026 registramos las siguientes cuentas por cobrar:

Cuentas por Cobrar		31 de marzo de 2026		31 de diciembre de 2025
Canon de Arrendamiento	$	1,932.93	$	1,646.37
Dirección de Impuestos y Aduanas Nacionales		127.27		222.64
Anticipo de Contratos		137.18		79.16
Diversos		8,110.03		168.08
TOTAL	**$**	**10,307.40**	**$**	**2,116.25**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

La variación se explica principalmente por el incremento en las cuentas por cobrar, asociado a mayores ingresos por concepto de arrendamientos. De forma adicional, se registra un aumento en la cuenta de diversos, derivado principalmente del reconocimiento del abono correspondiente al pago de dos inmuebles —el lote ubicado en Santa Marta y el lote San Gabriel, en el municipio de Tenjo—, así como del registro de reclamaciones por retenciones practicadas de manera errónea al Fondo y de impuestos actualmente en proceso de recuperación ante las entidades competentes.

7.8 Bienes Inmuebles

Durante la vida del compartimento Inmuebles I han sido administrados 93 inmuebles. A 31 de marzo de 2026 el grupo de Bienes Inmuebles administrados en el portafolio del compartimento está compuesto por noventa (91) inmuebles activos y dos (2) vendidos[3], de los cuales están representados así:

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
1	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Of 1403 - 1402 - 1401	Bogotá	Aporte 100%
2	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Of 1701 - 1801	Bogotá	Aporte 100%
3	Edificio Calimas Calle 71a N° 5 - 35	Bogotá	Aporte 75% Deuda 25%
4	Casa Calle 90 Calle 90 N° 16 -431	Bogotá	Aporte 100%
5	Edificio Granmar Oficina 401 - 301 - 201 - 102 – 101	Bogotá	Aporte 100%
6	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 706	Bogotá	Aporte 100%
7	Edificio Carrera Séptima Carrera 7 N° 71 - 52 Oficina 601	Bogotá	Aporte 100%
8	Edificio Av Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 201 Torre B	Bogotá	Aporte 100%
9	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 601	Bogotá	Aporte 100%
10	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 602 – 601	Bogotá	Aporte 100%
11	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1801 - 1701	Bogotá	Aporte 100%
12	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1901	Bogotá	Aporte 100%
13	Edificio Av. Chile Carrera 7 N° 71 - 21 Oficina 1401	Bogotá	Aporte 100%
14	Edificio Scotiabank Carrera 7 N° 115 - 33 Oficina 503 - 501	Bogotá	Aporte 100%
15	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Of 1001 a 1008	Bogotá	Aporte 100%
16	Edificio Teleport Calle 114 N° 9 - 01, Oficinas piso 11	Bogotá	Aporte 100%
17	Planta San Diego Km 1,5 Funza - Siberia 2B	Funza	Deuda 100%
18	Casa Av. 19 Carrera 19 N° 103 – 46	Bogotá	Aporte 84% Deuda 16%
19	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 411 - 410	Bogotá	Aporte 100%
20	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 102	Bogotá	Deuda 100%
21	Edificio Citibank Carrera 9a N° 99 - 02 Oficina 108	Bogotá	Deuda 100%
22	Edificio Street 100 Calle 100 N° 9a - 45 Oficina 603	Bogotá	Deuda 100%
23	Avenida 5 Calle 5 y 14 # 13-56 (CTL) Telecom Cúcuta	Cúcuta	Deuda 100%
24	Carrera 19 No. 12 - 11 Polideportivo -Telefónica Santa Marta	Santa Marta	Deuda 100%
25	Calle 74 No. 45 - 71 Batelsa Estadio - Telefónica Barranquilla	Barranquilla	Deuda 100%
26	Cra 69 No 25 B 44 Of 201, local 101, Dep. 1, 2 y 3 Telefónica	Bogotá	Deuda 100%
27	Lote Calle 18 No. 10 – 34 Interior Telefónica Central Girardot	Girardot	Deuda 100%
28	Bodega 134 A y 134 B Carrera 106 N° 15 A – 25	Bogotá	Vendido
29	Edificio Torre Samsung Carrera 7 N° 113 - 43 Oficina 602	Bogotá	Deuda 100%
30	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 Oficina 1803	Bogotá	Deuda 100%
31	Edificio Torres Unidas Av. Carrera 9 113 - 52 Oficina 1103	Bogotá	Deuda 100%
32	Edificio Torre Samsung Carrera 7 · 113 - 43 Oficina 1104-1105	Bogotá	Deuda 100%
33	Edificio Carrera 7a Oficina 1001	Bogotá	Deuda 100%
34	Éxito Calle 80	Bogotá	Aporte 90% Deuda 10%
35	Casa Avenida Chile Oficina 801 Y 903	Bogotá	Deuda 100%
36	Lote El Jardín	Bogotá	Aporte 48%

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Número de Inmueble	Nombre del inmueble	Ciudad	Aporte, Compra y/o Deuda
64	Edificio Torre Samsung Oficina 1802	Bogotá	Deuda 100%
65	Edificio WTC Oficina Itaú	Bogotá	Deuda 100%
66	Casa Pepe Sierra	Bogotá	Vendido
67	Complejo Portoazul Local 219	Barranquilla	Deuda 100%
68	Edificio Torre Samsung Oficina 608	Bogotá	Deuda 100%
69	Edificio Av. Chile oficina 901 Torre B	Bogotá	Deuda 100%
70	Oficina 702 Edificio Proksol	Bogotá	Deuda 100%
71	Oficina 1601-B Torre B Edificio Avenida Chile	Bogotá	Deuda 100%
72	Edificio Colón	Bogotá	Aporte 1.52% Deuda 98.48%
73	Oficina 901 Edificio Ahorramas	Bogotá	Aporte 100%
74	Oficina 603 Edificio Citibank – (Propiedad 78.903%)	Bogotá	Aporte 100%
75	Oficina 603 - 604 Edificio Scotiabank	Bogotá	Aporte 100%
76	Bodega 109 Zona Franca	Bogotá	Deuda 100%
77	Lote 113 Zona Franca	Bogotá	Compra 100%
78	Piso 11 Torres unidas II	Bogotá	Aporte 100%
79	Piso 4 Edificio Torre Samsung	Bogotá	Aporte 100%
80	Oficina 1501 Edificio Avenida Chile	Bogotá	Aporte 100%
81	Oficina 1001 Edificio Torre Proksol	Bogotá	Aporte 37.54% Deuda 62.46%
82	Oficina 401 Edificio Citibank	Bogotá	Aporte 100%
83	Oficina 401 Edificio Avenida Chile	Bogotá	Aporte 54.76% Deuda 45.24%
84	Casa Calle 100 con Av. 19	Bogotá	Deuda 100%
85	Oficina 1804 - 1805 Edificio Torre Samsung	Bogotá	Compra 100%
86	Local 1-91 Centro Comercial Milenio	Bogotá	Aporte 100%
87	Edificio Chestal	Bogotá	Compra 100%
88	Casa 98 No. 17 – 31	Bogotá	Deuda 100%
89	Locales 1 y 2 Centro Comercial Chico Norte	Bogotá	Deuda 100%
90	Local 106 CC Oviedo Medellín	Medellín	Aporte 45.73% Deuda 54.27%
91	Oficina 1101 Torre B Edificio Avenida Chile	Bogotá	Deuda 100%
92	Local 1-33 Plaza Mayor Centro Comercial	Chía	Aporte 100%
93	Lote 5 El Recuerdo	Tenjo	Compra 100%

Al 31 de marzo de 2026, el Fondo había realizado abonos con recursos propios a los dos inmuebles que se detallan a continuación. Dichos valores se reconocerán contablemente una vez se completen en su totalidad los pagos establecidos en las respectivas promesas de compraventa y se formalice su registro ante la Superintendencia de Notariado y Registro.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- Lote Santa Marta
- Lote San Gabriel

En el siguiente cuadro presentamos el desempeño de las inversiones en inmuebles durante el primer trimestre del año 2026. El cambio en el valor de estos activos se debe a la re-expresión diaria por UVR y a la actualización del valor de las inversiones vía avalúos comerciales. La tabla está guardando el mismo orden con el nombre de las propiedades anteriormente presentadas. Las cifras que presentamos a continuación están expresadas en millones de pesos:

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2025	(1) Compra o Aporte en el año 2026	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 31 de marzo de 2026	Saldo al 31 de marzo de 2026 = (1+4)
1	18,987.9	0.0	0.0	389.6	389.6	0.0	19,377.5
2	29,363.0	0.0	0.0	602.5	602.5	0.0	29,965.4
3	47,363.7	0.0	0.0	971.8	971.8	0.0	48,335.5
4	5,964.0	0.0	0.0	122.4	122.4	0.0	6,086.4
5	11,071.7	0.0	0.0	227.2	227.2	0.0	11,298.9
6	5,975.4	0.0	0.0	122.6	122.6	0.0	6,098.0
7	6,978.1	0.0	-187.6	140.7	-46.9	0.0	6,931.2
8	16,569.8	0.0	0.0	340.0	340.0	0.0	16,909.8
9	12,228.0	0.0	0.0	250.9	250.9	0.0	12,478.8
10	11,892.5	0.0	0.0	244.0	244.0	0.0	12,136.5
11	15,186.9	0.0	0.0	311.6	311.6	0.0	15,498.5
12	8,042.1	0.0	0.0	165.0	165.0	0.0	8,207.1
13	18,261.4	0.0	0.0	374.7	374.7	0.0	18,636.1
14	4,134.0	0.0	0.0	84.8	84.8	0.0	4,218.8
15	15,797.8	0.0	0.0	324.1	324.1	0.0	16,122.0
16	9,817.1	0.0	0.0	201.4	201.4	0.0	10,018.5
17	7,238.0	0.0	0.0	148.5	148.5	0.0	7,386.5
18	7,554.9	0.0	0.0	155.0	155.0	0.0	7,709.9
19	3,060.5	0.0	0.0	62.8	62.8	0.0	3,123.3
20	1,705.8	0.0	0.0	35.0	35.0	0.0	1,740.8
21	1,932.2	0.0	0.0	39.6	39.6	0.0	1,971.9
22	4,202.4	0.0	0.0	86.2	86.2	0.0	4,288.6
23	5,914.0	0.0	0.0	121.3	121.3	0.0	6,035.3
24	4,234.3	0.0	0.0	86.9	86.9	0.0	4,321.1
25	10,574.9	0.0	0.0	217.0	217.0	0.0	10,791.9
26	9,507.4	0.0	0.0	195.1	195.1	0.0	9,702.5
27	3,084.4	0.0	0.0	63.3	63.3	0.0	3,147.7
28[4]	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
29	3,480.5	0.0	0.0	71.4	71.4	0.0	3,551.9
30	2,254.2	0.0	0.0	46.3	46.3	0.0	2,300.4

[4] Corresponde a un inmueble vendido en periodos anteriores a 2025.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2025	(1) Compra o Aporte en el año 2026	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 31 de marzo de 2026	Saldo al 31 de marzo de 2026 = (1+4)
31	1,548.0	0.0	0.0	31.8	31.8	0.0	1,579.8
32	2,826.0	0.0	0.0	58.0	58.0	0.0	2,884.0
33	14,583.7	0.0	0.0	299.2	299.2	0.0	14,883.0
34	171,248.2	0.0	0.0	3,513.6	3,513.6	0.0	174,761.8
35	13,193.9	0.0	0.0	270.7	270.7	0.0	13,464.6
36	9,424.2	0.0	0.0	193.4	193.4	0.0	9,617.6
37	16,123.7	0.0	0.0	330.8	330.8	0.0	16,454.5
38	5,968.0	0.0	0.0	122.5	122.5	0.0	6,090.5
39	2,450.2	0.0	0.0	50.3	50.3	0.0	2,500.5
40	19,385.1	0.0	0.0	397.7	397.7	0.0	19,782.8
41	9,112.1	0.0	0.0	187.0	187.0	0.0	9,299.1
42	11,117.5	0.0	0.0	228.1	228.1	0.0	11,345.6
43	19,107.9	0.0	0.0	392.1	392.1	0.0	19,500.0
44	9,866.1	0.0	0.0	202.4	202.4	0.0	10,068.5
45	8,190.9	0.0	0.0	168.1	168.1	0.0	8,358.9
46	3,756.9	0.0	0.0	77.1	77.1	0.0	3,834.0
47	11,192.8	0.0	0.0	229.7	229.7	0.0	11,422.5
48	2,983.0	0.0	0.0	61.2	61.2	0.0	3,044.2
49	17,690.2	0.0	0.0	363.0	363.0	0.0	18,053.1
50	3,193.1	0.0	0.0	65.5	65.5	0.0	3,258.7
51	1,057.8	0.0	0.0	21.7	21.7	0.0	1,079.5
52	1,057.8	0.0	0.0	21.7	21.7	0.0	1,079.5
53	5,066.0	0.0	0.0	103.9	103.9	0.0	5,169.9
54	7,244.6	0.0	0.0	148.6	148.6	0.0	7,393.3
55	5,047.1	0.0	0.0	103.6	103.6	0.0	5,150.7
56	30,133.3	0.0	0.0	618.3	618.3	0.0	30,751.6
57	20,227.4	0.0	0.0	415.0	415.0	0.0	20,642.4
58	16,691.8	0.0	0.0	342.5	342.5	0.0	17,034.3
59	7,213.9	0.0	0.0	148.0	148.0	0.0	7,361.9
60	5,502.8	0.0	0.0	112.9	112.9	0.0	5,615.7
61	16,174.4	0.0	0.0	331.9	331.9	0.0	16,506.3
62	8,654.7	0.0	0.0	177.6	177.6	0.0	8,832.3
63	10,797.3	0.0	0.0	221.5	221.5	0.0	11,018.9
64	1,837.9	0.0	0.0	37.7	37.7	0.0	1,875.6
65	2,571.7	0.0	-78.3	51.9	-26.5	0.0	2,545.2
66	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	0.0
67	948.6	0.0	-22.3	19.1	-3.2	0.0	945.4
68	1,834.8	0.0	0.0	37.6	37.6	0.0	1,872.5
69	2,782.3	0.0	0.0	57.1	57.1	0.0	2,839.3
70	1,631.2	0.0	0.0	33.5	33.5	0.0	1,664.6
71	3,754.6	0.0	0.0	77.0	77.0	0.0	3,831.7
72	44,674.4	0.0	0.0	916.6	916.6	0.0	45,591.0
73	3,140.7	0.0	0.0	64.4	64.4	0.0	3,205.1

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

No. De Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2025	(1) Compra o Aporte en el año 2026	(2) Valorización por Avalúo Comercial	(3) Valorización por Re-Expresión UVR, neta	(4) Incremento en los activos netos de los inversionistas = (2+3)	(5) Retiros al 31 de marzo de 2026	Saldo al 31 de marzo de 2026 = (1+4)
74	9,713.6	0.0	0.0	199.3	199.3	0.0	9,912.9
75	3,427.9	0.0	0.0	70.3	70.3	0.0	3,498.2
76	7,019.6	0.0	0.0	144.0	144.0	0.0	7,163.6
77	4,130.0	0.0	0.0	84.7	84.7	0.0	4,214.8
78	8,812.3	0.0	0.0	180.8	180.8	0.0	8,993.1
79	16,406.6	0.0	0.0	336.6	336.6	0.0	16,743.2
80	8,598.6	0.0	0.0	176.4	176.4	0.0	8,775.1
81	6,109.2	0.0	-185.5	123.2	-62.3	0.0	6,046.9
82	6,578.2	0.0	0.0	135.0	135.0	0.0	6,713.1
83	8,510.4	0.0	0.0	174.6	174.6	0.0	8,685.0
84	15,038.7	0.0	-478.0	303.2	-174.8	0.0	14,863.9
85	2,168.5	0.0	0.0	44.5	44.5	0.0	2,213.0
86	7,580.8	0.0	0.0	155.5	155.5	0.0	7,736.3
87	16,016.7	0.0	0.0	328.6	328.6	0.0	16,345.3
88	18,681.4	0.0	0.0	383.3	383.3	0.0	19,064.7
89	3,441.4	0.0	0.0	70.6	70.6	0.0	3,512.0
90	19,477.9	0.0	0.0	399.6	399.6	0.0	19,877.5
91	21,793.6	0.0	0.0	447.2	447.2	0.0	22,240.7
92	4,535.1	0.0	0.0	93.0	93.0	0.0	4,628.1
93	1,400.3	0.0	0.0	28.7	28.7	0.0	1,429.0
Total	**1,042,823.9**	**0.0**	**-951.8**	**21,385.3**	**20,433.5**	**0.0**	**1,063,257.4**

Al 31 de marzo de 2026, 5 de los 91 inmuebles activos registrados en el compartimento fueron actualizados mediante avalúo comercial. Los inmuebles restantes serán actualizados en el transcurso del año.

7.9 Contratos de Leasing.

A 31 de marzo de 2026, el Compartimento Inmuebles I del Fondo de Capital Privado Igneous cuenta con un total de deuda que asciende a $ 274,604.5 millones de los cuales el compartimento paga intereses en periodos mensuales. El 79.0 % corresponde a Bancolombia, el 17.7% a Itaú, el 1.2% a Banco de Occidente, el 1.8% a Banco de Bogotá y por último está el Banco Davivienda con el 0.2%. Las condiciones generales de los contratos de Leasing las presentamos a continuación:

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Bancolombia	50	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	51	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	52	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	53	IBR+3.10	141 meses

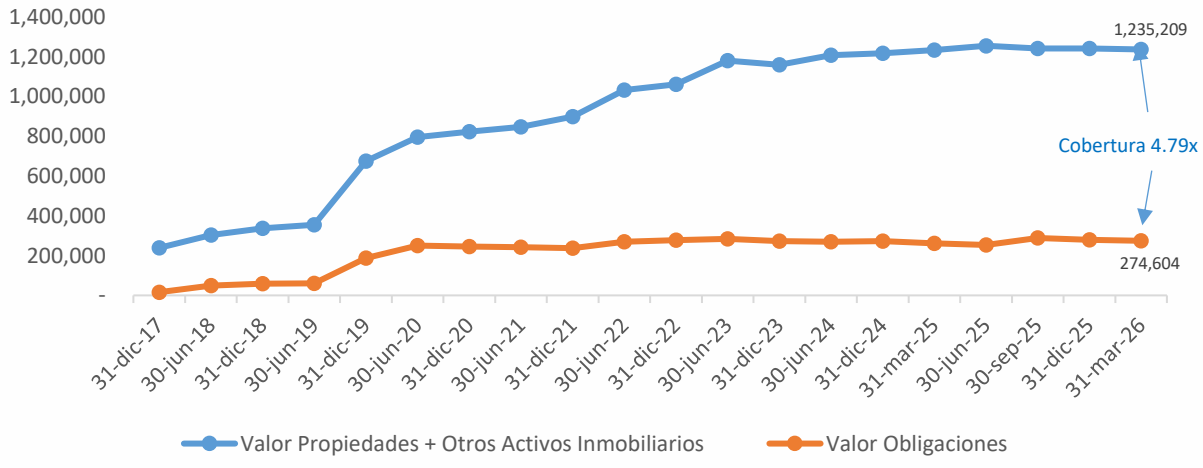
VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Bancolombia	54	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	55	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	61	IBR+3.10	94 meses
Bancolombia	63	IBR+3.10	76 meses
Bancolombia	58	IBR+3.10	50 meses
Bancolombia	40	IBR+2.60	122 meses
Bancolombia	42	IBR+2.60	122 meses
Bancolombia	34	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	56	IBR+2.60	113 meses
Bancolombia	33	IBR+2.60	120 meses
Bancolombia	41	IBR+2.60	123 meses
Bancolombia	25	IBR+2.60	120 meses
Bancolombia	59	IBR+3.10	99 meses
Bancolombia	60	IBR+3.10	94 meses
Bancolombia	44	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	26	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	45	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	48	IBR+3.10	141 meses
Bancolombia	43	IBR+2.60	120 meses
Bancolombia	46	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	47	IBR+3.10	118 meses
Bancolombia	24	IBR+3.10	120 meses
Bancolombia	62	IBR+3.10	92 meses
Bancolombia	3	IBR+2.60	120 meses
Bancolombia	57	IBR+3.10	26 meses
Bancolombia	68	4.86	120 meses
Bancolombia	71	IBR +2.45 %	120 meses
Bancolombia	72	IBR +2.45 %	120 meses
Bancolombia	84	IBR +3.65 %	120 meses
Bancolombia	88	IBR +3.65 %	36 meses
Bancolombia	89	IBR + 4.1 %	120 meses
Bancolombia	90	DTF + 3.5 %	56 meses
Bancolombia	91	IBR + 2.40%	120 meses
Itau	17	IBRM+4.1 puntos	144 meses
Itau	20	IBRM+3,85 puntos	144 meses
Itau	21	IBRM+3,85 puntos	144 meses
Itau	22	IBRM+3,85 puntos	144 meses

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Entidad Financiera	No. De Inmueble	Tasa Básica de Referencia	Plazo del contrato
Itau	23	IBRM+3,595 puntos	144 meses
Itau	27	IBRM+3,595 puntos	144 meses
Itau	30	IBRM+3,9 puntos	144 meses
Itau	31	IBRM+3,9 puntos	144 meses
Itau	32	IBRM+3,596 puntos	132 meses
Itau	35	DTF+3%	180 meses
Itau	36	DTF+3,5%	117 meses
Itau	37	IBRM + 3.0	218 meses
Itau	38	IBRM + 3.0	209 meses
Itau	49	IBR + 3.32%	144 meses
Itau	69	IBR +3 %	120 meses
Itau	18	IBR + 3.5%	120 meses
Itau	81	DTF+3,5%	93 meses
Itau	83	IBR + 2.98 %	33 meses
Occidente	64	IBR + 4.5%	120 meses
Occidente	65	IBR + 3.4%	120 meses
Occidente	67	IBR + 4.3%	120 meses
Davivienda	70	IBR + 4 %	120 meses
Banco de Bogotá	76	IBR +3.25 %	120 meses

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



Cifras expresadas en millones de pesos)

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

8. Pólizas.

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

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
100 Street	Oficina	1401	Chubb 550539	26-jul-25	26-jul-26
		1402			
		1403			
		603	Chubb 583511	26-jul-25	26-jul-26
		301	Chubb 583484	26-jul-25	26-jul-26
		302			
		701			
		702			
		1101			
		1102			
		1103			
		1301			
		1302			
		1303			
Carrera Séptima	Oficina	601	Chubb 578372	30-abr-25	29-abr-26
		1701			
		1801			
		1001			
Calimas	Edificio		Chubb 604935	2-nov-25	3-nov-26
Casa Calle 90	Casa				
Casa Av Norte	Casa				
Casa Av 9na	Casa				
Chico 100	Edificio				
Granmar	Edificio				
Citibank	Oficina	410	Chubb 564776	2-feb-26	2-feb-27
		501			
		601			
		706			
	Oficina	401	Chubb 561781	2-feb-26	2-feb-27
	Local	102			
		108			
	Oficina	407	Chubb 554204	2-feb-26	2-feb-27
		901			
AV Chile Torre A	Oficina	1501	Chubb 562147	28-feb-26	28-feb-27
		1701			
		1801			

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		401			
		801			
		903			
		1901			
AV Chile Torre B		201 A			
		601			
		901			
		407			
		1303			
		1501			
		1502			
		1601			
		1401			
Scotiabank	Oficina	501	Sura 935062	1-sep-25	1-sep-26
		502			
		503			
		603			
		604			
	Garajes	35			
	Depósitos	4			
	Oficina	1101	Sura 1230790	1-sep-25	1-sep-26
		1201			
Torre Samsung	Oficina	401	Chubb 575805	1-sep-25	1-sep-26
		402			
		403			
		404			
		405			
		406			
		602			
		1001			
		1002			
		1003			
		1004			
		1005			
		1006			
		1007			
		1008			
		1804			
		1805			
		1103	Chubb 586845	1-sep-25	1-sep-26
		1104			

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
		1105			
		1802	Chubb 575816	1-sep-25	1-sep-26
		608	Chubb 575814	1-sep-25	1-sep-26
Teleport	Oficina	1101	Chubb 553980	30-dic-25	31-dic-26
	Oficina	1102			
	Oficina	1103			
	Oficina	1104			
	Oficina	1105			
	Oficina	1106			
	Oficina	1107			
	Oficina	1108			
	Oficina	1109			
	Oficina	1110			
	Oficina	1111			
Planta San Diego	Bodega	2B	Axxa Colpatria 2384	1-jun-25	1-jun-26
Casa Av. 19	Casa				
Movistar Cúcuta	Local				
Movistar Girardot	Local				
Lote el Jardin	Lote				
Mccan Erickson	Edificio				
Lote las Pilas	Lote				
Movistar Santa Marta	Local		Sura 0556636	1-nov-25	1-nov-26
Movistar Barranquilla					
Movistar Bogotá					
Éxito Calle 80					
Corona Cúcuta			Zurich 1421379	30-may-25	29-may-26
Éxito Fusagasuga	Local		Sura 0827873	1-nov-25	1-nov-26
Éxito Popayán					
Éxito Cúcuta					
Éxito Barranquilla					
Coasmedas	Edificio		Axxa Colpatria 26357	31-mar-25	31-mar-26
Andino	Local		Sura 807255	01-nov-25	01-nov-26
Éxito Armenia	Local		Allianz 23506589	14-oct-25	13-oct-26
WTC	Local	152-153	Chubb 604935	3-nov-25	2-nov-26
Casa Pepe Sierra	Casa				
Porto Azul	Local	219	Allianz 23312632	1-sep-25	30-ago-26
Colón	Edificio		Sura 0827906	1-nov-25	1-nov-26
Casa Calle 100	Casa		Axxa Colpatria	01-jun-25	01-jun-26
Ahorramas	Oficina	901	Previsora 1002861	11-sep-25	11-sep-26
Zona Franca	Bodega	109	Chubb 541048	3-nov-25	2-nov-26
		113	Chubb 578379	3-nov-25	2-nov-26

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Edificio	Tipo	Unidad	Compañía	Inicio	Vencimiento
Proksol	Oficina	702	Previsora 1002935	30-may-25	30-may-26
Torres Unidas	Oficina	1101	Chubb 553961	1-ene-26	1-ene-27
		1102			
		1103			
		1104			
		1105			
		1106			
		1107			
		1108			
		1803	Axxa Colpatria	01-jun-23	01-jun-26
Chestal	Edificio		Aseguradora Solidaria	15-feb-26	15-feb-27
C.C. Chico Norte	Local	1	Sura 0946979	1-nov-25	1-nov-26
		2	Sura 0662666	1-nov-25	1-nov-26
C.C. Oviedo	Local	6	Sura 628874	30-jul-25	30-jul-26

Al 31 de marzo de 2026 el compartimento cuenta con pólizas de seguro al día. Las pólizas suscritas por el compartimento tienen renovación automática.

9. Estados Financieros.

El Estado de Situación Financiera al 31 de marzo de 2026 con cifras comparativas a 31 de diciembre de 2025 y el Estado de Resultado Integral a 31 de marzo de 2026 con cifras comparativas 31 de marzo de 2025, y sus respectivas Notas se anexan a la presente Rendición Trimestral de Cuentas (ver Anexos II y III).

10. Gastos del Compartimento

Los gastos a 31 de marzo de 2026 ascienden a la suma de $ 26,456.80 millones de pesos los cuales se discriminan a continuación. Presentamos comparativos para el cuarto trimestre de 2025 y el primer trimestre de 2025:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Detalle	31 de marzo de 2026	31 de diciembre 2025	31 de marzo de 2025
Gastos de intereses (leasing)	$ 8,377.96	$ 32,206.40	$ 8,110.55
Comisión servicios bancarios	2.00	8.48	2.50
Comisión Sociedad Administradora	140.64	553.31	132.25
Comisión Gestor Profesional	1,758.03	6,916.41	1,653.18
Comisiones Fiduciarias	39.09	133.65	33.55
Perdida en Venta de Inmueble	-	282.57	282.57
Honorarios	196.02	1,349.84	253.76
Impuestos GMF	163.45	430.59	119.90
Impuesto Predial-Otros	5,564.74	8,559.46	1,759.74
Seguros	120.25	491.86	104.70
Mantenimiento y reparaciones	174.81	1,161.56	414.59
Deterioro Cartera	-	5,483.96	-
Diversos	9,919.81	4,630.96	1,247.53
TOTAL	**$ 26,456.80**	**$ 62,209.05**	**$ 14,114.82**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Resaltamos los movimientos de las siguientes cuentas:

Gastos de intereses (leasing). El compartimento registró un incremento en la cuenta de Gastos por Intereses frente al mismo periodo del año anterior, explicado principalmente por el aumento en las tasas de interés aplicables a los créditos del compartimento, así como por la ampliación del crédito (“retanqueos”) realizados sobre las obligaciones del fondo.

Comisiones Fiduciarias. Este rubro corresponde a las comisiones pagadas por la administración de los fideicomisos en Fiduciaria Bancolombia, Fiduciaria Itaú y Aval Fiduciaria, las cuales presentan incrementos asociados al ajuste del salario mínimo.

Honorarios. A 31 de marzo de 2026 en la cuenta de Honorarios estamos registrando el valor pagado a la Revisoría Fiscal cuyo valor asciende $15.70, asesorías por $169.06, servicio de Precia por $0.05, diseño topográfico por $ 3.96 millones de pesos, estudio de títulos por $ 7.25 millones de pesos.

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

Deterioro Cartera. Corresponde al deterioro reconocido sobre los cánones de arrendamiento, solicitado por el Gestor Profesional, asociado a arrendatarios que presentan procesos de negociación o cobro jurídico de cartera. Este rubro no registra afectación durante lo transcurrido del año 2026.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

A continuación, presentamos los Gastos Diversos a 31 de marzo de 2026:

Detalle	31 de marzo de 2026	31 de diciembre 2025	31 de marzo de 2025
Custodia de Títulos Valores	$ 65.65	$ 373.92	$ 74.26
Arrendamiento Mobiliarios, planta eléctrica y otros	146.75	716.54	124.85
Anulación Facturas periodos anteriores**	201.73	55.77	55.77
Seguridad Privada	110.33	334.53	81.96
Servicio de Aseo	43.48	129.93	27.43
Gastos de Administración Propiedad Horizontal	647.94	2,378.05	577.59
Gastos de Papelería – Publicidad	1.42	8.26	0.04
Gastos Notariales	10.01	330.28	168.79
Afiliaciones y Sostenimiento	114.20	180.89	108.20
Servicios Públicos	28.30	122.77	28.62
Cambios por Re-expresión	-	0.02	0.02
Donaciones	50.00	-	-
Pago Mayor Valor de la Unidad	8,500.00	-	-
TOTAL	**$ 9,919.81**	**$ 4,630.96**	**$ 1,247.53**

(Cifras expresadas en millones de pesos)

Resaltamos los movimientos de las siguientes cuentas:

Pago Mayor Valor de la Unidad: Por instrucción del Gestor Profesional, se efectuó la tercera distribución del mayor valor de la unidad por $8.500 millones, distribuida a los inversionistas conforme su participación en el fondo.

Gastos de Administración: Se presenta un incremento como resultado de los aumentos en las cuotas de administración de las propiedades horizontales en las que el fondo posee inmuebles y asume directamente dicho gasto.

Anulación Facturas periodos anteriores. Corresponde a la nota crédito No. 434, generada para anular la factura No. 7635, dado que el inmueble fue entregado con anterioridad a la emisión de dicha factura. Adicionalmente, incluye la corrección de la factura No. 8224 correspondiente al mes de noviembre, en la que se registró la diferencia generada.

Afiliaciones y Sostenimiento. A 31 de marzo de 2026 se ha realizado pago de sostenimiento de emisores de la BVC por $ 114.20 millones

11. Reuniones celebradas durante el primer trimestre del año 2026

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

El 16 de marzo de 2026 fue celebrada Asamblea Ordinaria de Inversionistas No. 19 del Fondo de Capital Privado Igneous Compartimento Inmuebles I con el siguiente orden del día:

I. Verificación del Quórum.
II. Lectura y aprobación del orden del día.
III. Designación del Presidente y Secretario de la reunión.
IV. Designación de la comisión para aprobación del Acta.
V. Aprobación de los Estados Financieros al 31 de diciembre de 2025.
VI. Informe de Gestión de:
  a) Sociedad Administradora
  b) Gestor Profesional
  c) Comité de Inversiones
  d) Comité de Vigilancia
VII. Proposiciones y varios.
VIII. Cierre de la Sesión.

En esta Asamblea fueron aprobados los estados financieros del año 2025 sin observaciones. El acta correspondiente a la AOI No. 19 se encuentra en proceso de validación por las partes firmantes.

11.2 Comité de Inversiones

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

11.3 Comité de Vigilancia

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

Para el día 24 de marzo de 2026 se citó reunión de Comité de Vigilancia No. 35 en el que se trató el siguiente orden del día:

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

El acta No. 35 del Comité de Vigilancia se encuentra en proceso de validación por las partes involucradas.

12. Pago Mayor Valor de la Unidad.

Por instrucción del Gestor Profesional, se efectuó la tercera distribución del mayor valor de la unidad por $8.500 millones, distribuida a todos los inversionistas conforme su participación en el fondo.

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

Fecha del Pago	Valor del Pago
05 de abril de 2023	$ 10,000,000,001.00
26 de septiembre de 2023	$ 3,000,000,000.00
09 de febrero de 2026	$ 8,500,000,000.00
Total Girado por Mayor Valor de la Unidad	**$ 21,500,000,001.00**

13. Cesión de Unidades o Compromisos de Inversión.

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

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

No se registraron cesiones de compromisos ni de unidades de participación durante el primer trimestre de 2026

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

Durante el primer trimestre del año 2026, la Sociedad Administradora no identificó situaciones que hayan afectado en gran medida el normal funcionamiento del Fondo.

Los aspectos relevantes para el primer trimestre son los siguientes:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Temas	Aspectos Relevantes del periodo objeto de revelación
Técnico / Operativo	• Se encuentra en estudio la opción de llevar a cabo un portafolio delegado enfocado inicialmente en la preservación de capital del fondo, por lo tanto está en validación su manejo operativo y de custodio.
Normativo / Legal	• En cumplimiento a lo establecido por la Superintendencia Financiera mediante la Circular 012 del 2022, en el mes de marzo remitimos por correo electrónico información correspondiente al cuarto trimestre 2025. • Al 31 de marzo de 2026 realizamos las correspondientes actualizaciones a valor razonable de 5 inmuebles mediante avalúo comercial y actualización del valor de los derechos fiduciarios con los últimos estados financieros emitidos por las sociedades administradoras. • La Sociedad Administradora fue notificada del proceso adelantado por el Fondo de Capital Privado contra la sociedad Logic Zona Franca por parte del Juzgado Veintiuno Civil del Circuito de Bogotá, proceso que se encuentra aún en curso.
Tributario	• Con la finalidad de cumplir la obligación formal de reportar los beneficiarios finales de las estructuras sin personería jurídica, establecida por la DIAN mediante Resolución 000164 del 27 de diciembre de 2021, se remitió el formulario a cada uno de los inversionistas solicitando la información necesaria con los respectivos soportes de las personas naturales que ostentan la calidad de **beneficiarios finales**, con el fin de recopilar la respectiva información y trasmitirla a la DIAN. • Teniendo en cuenta la condición tributaria del Fondo como Gran Contribuyente, actualmente se están adelantando las notificaciones a los arrendatarios con el fin de que se abstengan de practicar retenciones que no correspondan conforme a la normativa aplicable.
Financiero	• Se realizó la ampliación de la obligación financiera No. 107206 con el Banco Itaú, por un valor de $4.100 millones (“retanqueo”). • Actualmente se encuentran en proceso de adquisición tres (3) inmuebles, los cuales ingresarán como propiedades de inversión del Fondo una vez se cumplan los giros establecidos en las respectivas promesas de compraventa. Al corte de este informe, el valor desembolsado por concepto de anticipo asciende a $8.036,0 millones de pesos.

15. Informe del Gestor Profesional.

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

16. Modificaciones al Reglamento y al Anexo del Compartimento.

Durante el primer trimestre del año 2026 no fueron presentadas modificaciones al reglamento.

17. Última versión del Reglamento y/o Adenda

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

https://www.avalfiduciaria.com/web/empresas/igneous

18. Gestión de Riesgo Operativo

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

19. Unidad de Atención al Consumidor Financiero

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

- **Formulario PQRS:** al cual se puede acceder a través de la página web: https://www.avalfiduciaria.com/solicitud-y-tramites
- **Línea gratuita Nacional de atención** al Consumidor Financiero: **01 8000 189799**
- **Línea directa de atención** al Consumidor Financiero Bogotá **(601) 7427445**
- **Correspondencia escrita o presencial**, que puede ser radicada en cualquier oficina de la Fiduciaria o del Banco de Occidente a nivel nacional, dentro de los horarios de atención.

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

- **Defensor del Consumidor Financiero:** Se recomienda consultar el alcance de las funciones del Defensor, información que se encuentra disponible en la página web: https://www.avalfiduciaria.com/defensor-del-consumidor-financiero.
- **Superintendencia Financiera de Colombia:** Recibe cualquier petición del consumidor financiero.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

- **AMV (Autorregulador del mercado de valores de Colombia):** Esta entidad tiene alcance con respecto a los siguientes productos: Fondos de Inversión Colectiva (FIC), Fondos de Capital Privado (FCP) y Portafolios Individuales de Inversión.

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

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

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

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

21. Defensor al Consumidor Financiero

El Defensor del Consumidor Financiero Principal es la doctora BERTHA GARCÍA MEZA y su suplente es el doctor CAMILO ALEJANDRO CARREÑO. Podrá dirigirse a ellos a las direcciones electrónicas:

- defensoria.avalfiduciaria@legalcrc.com

También están dispuestos los siguientes medios: Dirección física Carrera 10 No. 97 A – 13 Oficina 502, Bogotá D.C. - Teléfono (601) 6108164 o a cualquier oficina de Aval Fiduciaria en el horario de lunes a viernes 8 a.m. a 12 pm / 2:00 p.m. a 5:00 p.m.

22. Seguridad de la Información

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

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

Con el fin de poder atender vía correo electrónico los requerimientos de información inherentes a la administración del negocio al fideicomitente y/o interventor y/o supervisor, éstos deben registrar ante la Fiduciaria las direcciones de correo a las cuales deberá enviarse la información solicitada.
Igualmente, el Fideicomitente y/o Constituyente se compromete a actualizar ante la Fiduciaria cualquier cambio y/o de modificaciones de personas autorizadas, dirección de correo electrónico o cualquier otra información relevante para el normal desarrollo y ejecución del negocio fiduciario.

23. Advertencia.

Las obligaciones de la sociedad administradora del fondo de capital privado y del Gestor Profesional, en caso de existir, relacionadas con la gestión del portafolio son de medio y no de resultado. Los dineros entregados por los inversionistas a los fondos de capital privado no son depósitos, ni generan para la sociedad administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras - FOGAFIN, ni por ningún otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Compartimento del Fondo de Capital Privado está sujeta a los riesgos de inversión, derivados de la evolución de los precios de los activos que componen el portafolio del respectivo Compartimento del Fondo de Capital Privado.

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

24. Información Contacto Revisor Fiscal.

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

25. Información SARLAFT.

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

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

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

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

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

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

26. Anexos.

I. Estado de Cuentas con corte a 31 de marzo de 2026.
II. Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2026.
III. Notas a los Estados Financieros corte al 31 de marzo de 2026.
IV. Informe Comité de Inversiones.
V. Informe del Gestor Profesional.
VI. Matriz de Obligaciones de la Sociedad Administradora.
VII. Planilla Comunicado Final – Beneficiario Final.
VIII. Relación Trimestral de Pagos

Cordialmente,

Jaime Andres Toro Aristizabal
Firmado digitalmente por Jaime Andres Toro Aristizabal
Fecha: 2026.05.15 17:12:06 -05'00'

JAIME ANDRES TORO ARISTIZABAL
REPRESENTANTE LEGAL
AVAL FIDUCIARIA S.A.

Ivan Baene Ariza
Firmado digitalmente por Ivan Baene Ariza
Fecha: 2026.05.15 16:53:17 -05'00'

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

Elaboró: Lina Stephanie Posada Daza
Revisó: Angie Melisa Pereira

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

Aval Fiduciaria | Asset Management

www.avalfiduciaria.com

Síguenos como Aval Fiduciaria en:

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA