

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

Clase de valor: Unidades de participación
Sistema de negociación: Unidades desmaterializadas
Bolsa de Valores: Bolsa de Valores de Colombia
Monto de la emisión: COP \$1,256,216,902,438.99
Monto colocado: COP \$1,256,216,902,438.99

DEL 01 DE JULIO AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023

Avenida los Industriales, carrera 48 No. 26-85 Torre Sur
Medellín

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

CONTENIDO

	Pág.
1. Situación financiera	2
1.1. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES	2
1.2. CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	2
1.3. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA	3
2. Información adicional.....	4
2.1. VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR, DIFERENTES AL RIESGO DE MERCADO, Y LOS MECANISMOS IMPLEMENTADOS PARA MITIGARLOS COMPORTAMIENTO Y DESEMPEÑO	4
ANEXOS.....	5
GLOSARIO.....	5

1. SITUACIÓN FINANCIERA

1.1. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES

Los Estados financieros intermedios condensados por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de julio y 30 de septiembre de 2023 y 2022 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2022 se encuentran anexos al presente informe junto con el informe trimestral emitido por el Revisor Fiscal.

1.2. CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

A la fecha corte de este informe (trimestre reportado) y la fecha en que se transmite la información, no se presentan cambios materiales en los estados financieros del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

1.3.COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR, EN RELACIÓN CON LOS RESULTADOS REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES:

1.3.1. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación, en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior.

A continuación, se presenta la rentabilidad nominal histórica del Fondo a fecha de corte del 30 de septiembre de 2023:

Rentabilidad nominal histórica	
1 año	13.1%
3 años	13.4%
5 años	11.4%

En el trimestre objeto del presente informe, no se distribuyeron rendimientos a los inversionistas.

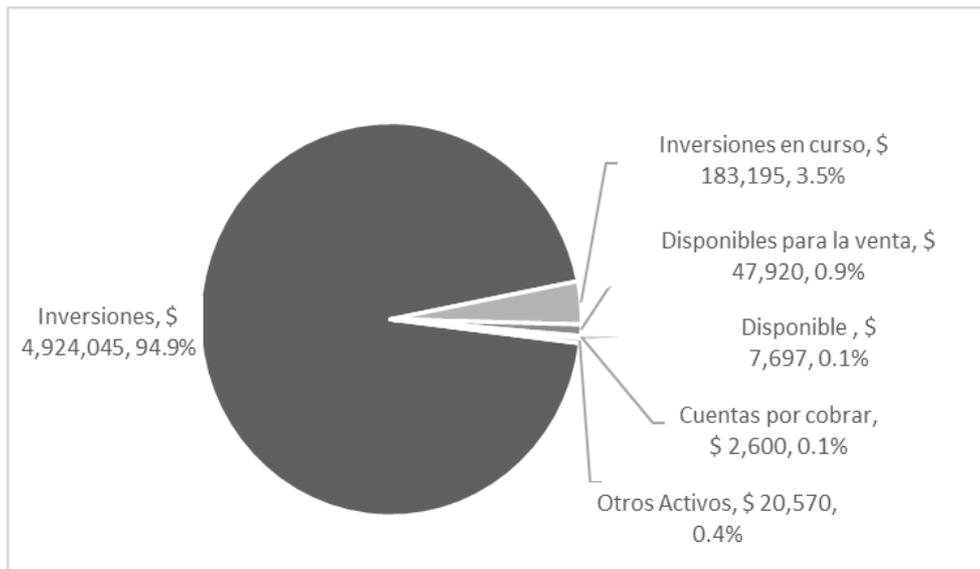
El valor de la unidad del Fondo para la apertura del 01 de julio del 2023 fue de \$47,061.45 y al 30 de septiembre de 2023 aumento a \$47,909.67, el valor de la unidad aumento en \$848.22 equivalente a 1.80%.



Activos que componen el portafolio de inversión, se encuentra detallado en la Nota 08, 10, 11, 12 y 13 de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 30 de septiembre de 2023.

A continuación, se presenta la composición de inversiones y el valor de la última valoración de los activos de inversión del Fondo (cifras en COP millones):

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL



El detalle de los flujos de efectivo del Fondo se encuentra en los EEFF adjuntos al presente informe.

- 1.3.2. Capítulo dedicado al análisis cuantitativo y/o cualitativo del riesgo de mercado al que está expuesto el emisor como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado, siempre que dicho riesgo resulte material para el trimestre reportado.**

Al corte del 30 de septiembre de 2023, no se presentó ningún cambio material en el análisis cuantitativo ni cualitativo del riesgo de mercado respecto de la información reportada en el último informe periódico de fin de ejercicio.

2. INFORMACIÓN ADICIONAL

2.1. VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR, DIFERENTES AL RIESGO DE MERCADO, Y LOS MECANISMOS IMPLEMENTADOS PARA MITIGARLOS COMPORTAMIENTO Y DESEMPEÑO

- 2.1.1. Variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado en el trimestre correspondiente respecto del último informe periódico de fin de ejercicio.**

Al corte del 30 de septiembre de 2023, no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado en el trimestre correspondiente respecto del último informe periódico de fin de ejercicio.

- 2.1.2. Una descripción de los nuevos riesgos identificados en el trimestre correspondiente, así como los procedimientos para evaluar y medir**

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

su grado de exposición a los mismos y los mecanismos implementados por la alta gerencia para su gestión, monitoreo y mitigación.

No se identificaron nuevos riesgos al 30 de septiembre de 2023.

ANEXOS

(i) Estados financieros intermedios condensados por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de julio y 30 de septiembre de 2023 y 2022 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2022.

GLOSARIO

ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS: La Asamblea de Inversionistas la constituyen los respectivos Inversionistas, reunidos con el quórum y en las condiciones establecidas en el Reglamento y cualquier norma que lo modifique o sustituya.

AVALUADOR DE LOS INMUEBLES: Será uno o más evaluadores que se encuentren inscritos en el Registro de Avaluadores (RAA).

BVC: Será la Bolsa de Valores de Colombia S.A

CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA: Es la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la SFC y modificada de tiempo en tiempo.

CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA: Es la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la SFC y modificada de tiempo en tiempo.

COMITÉ DE INVERSIONES: Es el órgano responsable del análisis de las inversiones, así como de la definición de las políticas para adquisición y liquidación de inversiones, teniendo en cuenta la política de riesgos del fondo de capital privado y la política de endeudamiento del mismo. El Comité de Inversiones del Fondo Inmobiliario Colombia está conformado por cinco miembros.

COMITÉ DE VIGILANCIA: Es el órgano del Fondo Inmobiliario Colombia que cumplirá las funciones a que se refiere el Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, y que estará conformado por cinco (5) miembros que serán elegidos por la Asamblea de Inversionistas. De los cinco (5) miembros por lo menos dos (2) de sus miembros serán independientes.

DECRETO 2555: Es aquel expedido por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público, y por el cual se recogen y reexpiden las normas en materia del sector financiero, asegurador y del mercado de valores.

FIDUCIARIA O SOCIEDAD ADMINISTRADORA: Es Fiduciaria Bancolombia S.A., Sociedad Fiduciaria, entidad constituida mediante escritura pública No. 1 del 2 de enero de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento que fue

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

otorgado mediante la Resolución No. 105 del 5 de enero de 1992 de la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, identificada con el NIT. 800.150.280-0, y quien actúa en su calidad de Sociedad Administradora del Fondo Inmobiliario Colombia.

FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA o FONDO: Es un Fondo de Capital Privado el cual está conformado por el conjunto de recursos transferidos por el (los) aportantes en especie y/o los aportantes en dinero y/o los Inversionistas para la administración e inversión de dichos recursos en forma colectiva en inversiones permitidas, en los términos señalados en el Reglamento, y según lo establecido en la Parte 3 del Libro 3 del Decreto 2555, o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

INFORMACIÓN RELEVANTE: Es la información que todo emisor de valores deberá divulgar, en forma veraz, clara, suficiente y oportuna al mercado, a través de la SFC, en la forma establecida en las leyes aplicables, por tratarse de una situación relacionada con él o con su emisión que habría sido tenida en cuenta por un experto prudente y diligente al comprar, vender o conservar los valores del emisor o al momento de ejercer los derechos políticos inherentes a tales valores.

INVERSIONISTAS: Son los aportantes que adquieren los valores de participación inmobiliaria emitidos por la Fiduciaria a nombre del Fondo Inmobiliario Colombia, quienes son propietarios colectivos del Fondo por partes alícuotas; con sus derechos y obligaciones.

En calidad de Inversionistas, podrán participar en el Fondo Inmobiliario Colombia las personas o entidades relacionadas en el respectivo Reglamento del Fondo.

PESOS: La expresión pesos en mayúscula sostenida, mayúscula inicial o en minúsculas significará la moneda de curso legal en la República de Colombia.

RNVE: Es el Registro Nacional de Valores y Emisores administrado por la SFC.

REVISOR FISCAL: Es la persona encargada de desempeñar las funciones indicadas en el respectivo reglamento del Fondo Inmobiliario Colombia y en la ley.

SARLAFT: Siglas correspondientes a “Sistema de Administración de Riesgo de Lavado de Activos y Financiación del Terrorismo”.

SFC: Es la Superintendencia Financiera de Colombia.

UNIDADES DE PARTICIPACIÓN: Es la unidad mediante la cual están expresados los derechos de participación en el Fondo Inmobiliario Colombia que confieren los Aportes a los Inversionistas.

**2713 -Fondo de Capital Privado
Fondo Inmobiliario Colombia-
Administrado por Fiduciaria
Bancolombia S.A.**

Estados financieros intermedios condensados por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de julio y 30 de septiembre de 2023 y 2022 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2022.



Informe de revisión de información financiera intermedia

A los señores miembros de la Junta Directiva de
Fiduciaria Bancolombia S. A. Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo de Capital Privado
Inmobiliario Colombia

Introducción

He revisado el estado de situación financiera intermedio condensado adjunto del Fondo de Capital Privado Inmobiliario Colombia al 30 de septiembre de 2023, los correspondientes estados intermedios condensados de resultados por los períodos de tres y nueve meses finalizados en esa fecha y los estados intermedios condensados de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de nueve meses finalizado en esa misma fecha, y las notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. La Administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios condensados de las entidades financieras. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera intermedia con base en mi revisión.

Alcance de la revisión

Llevé a cabo mi revisión de acuerdo con la Norma Internacional de Encargos de Revisión 2410, "Revisión de Información Financiera Intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad". Una revisión de información financiera intermedia consiste en realizar indagaciones, principalmente a las personas responsables de los asuntos financieros y contables y aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. Una revisión tiene un alcance sustancialmente menor que el de una auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia y, por consiguiente, no me permite obtener seguridad de haber conocido todos los asuntos significativos que pudieran haberse identificado en una auditoría. Por lo tanto, no expreso una opinión de auditoría.



**A los señores miembros de la Junta Directiva de
Fiduciaria Bancolombia S. A. Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo de Capital Privado Inmobiliario
Colombia**

Conclusión

Con base en mi revisión, nada ha llamado a mi atención que me haga pensar que la información financiera intermedia condensada que se adjunta no ha sido preparada, en todos los aspectos materiales, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios condensados de las entidades financieras.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jacqueline Peña Moncada'.

Jacqueline Peña Moncada
Revisor Fiscal de Fiduciaria Bancolombia S. A. Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo de
Capital Privado Inmobiliario Colombia
Tarjeta Profesional No. 95362-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
14 de noviembre de 2023

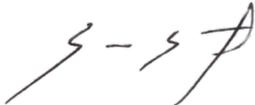
FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - 2713

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO
AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022
(En miles de pesos colombianos)

	<u>Nota</u>	<u>Al 30 de septiembre</u> <u>de 2023</u> <u>(No auditado)</u>	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2022</u>
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 3,990,031	\$ 8,105,801
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	7	3,706,521	82,738
Inversiones en derechos fiduciarios	8	3,006,482,523	2,669,314,892
Cuentas por cobrar	9	26,931,000	29,909,730
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	47,919,973	53,607,193
Activos por derecho de uso	11	70,123	20,390,223
Construcciones en curso	12	221,216,270	202,391,691
Propiedad de inversión	13	1,825,660,850	1,716,990,537
Otros activos	14	50,049,841	82,753,625
Total Activo		<u>\$ 5,186,027,132</u>	<u>\$ 4,783,546,430</u>
Pasivo			
Pasivos por arrendamiento	15	\$ 110,941	\$ -
Créditos en bancos y otras obligaciones financieras	16	1,753,930,769	1,653,476,513
Cuentas por pagar	17	10,924,982	27,708,457
Otros pasivos	18	760,954	1,580,623
Total Pasivo		<u>\$ 1,765,727,646</u>	<u>\$ 1,682,765,593</u>
Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo			
Aportes de inversionistas		\$ 1,256,216,902	\$ 1,256,216,902
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores		1,844,563,935	1,477,239,704
Rendimientos abonados del período		319,518,649	367,324,231
Total Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo	19	<u>\$ 3,420,299,486</u>	<u>\$ 3,100,780,837</u>
Total Pasivo y Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo		<u>\$ 5,186,027,132</u>	<u>\$ 4,783,546,430</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de los Fondos de Capital Privado administrados por la Sociedad Fiduciaria.


Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
Representante Legal


Rodrigo Patiño Sanabria
Contador Público
T.P. 52652-T


Jacqueline Peña Moncada
Revisor fiscal de Fiduciaria Bancolombia S. A.
Sociedad Fiduciaria
T.P. 95362-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S
(Véase mi informe de revisión limitada)

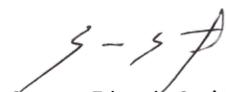
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - 2713

ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONITAS INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO
 POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

		Activos netos atribuibles a los inversionistas				
	Nota	Aportes en dinero	Aportes en especie	Rendimientos abonados de ejercicios anteriores	Rendimientos abonados del período	Total Activos netos atribuibles a los inversionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2022		\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,477,239,704	\$ 367,324,231	\$ 3,100,780,837
Traslado de rendimientos abonados del ejercicio anterior		-	-	367,324,231	(367,324,231)	-
Rendimientos abonados del período		-	-	-	319,518,649	319,518,649
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 30 de septiembre de 2023	19	\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,844,563,935	\$ 319,518,649	\$ 3,420,299,486
Saldos al 31 de diciembre de 2021		\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,292,259,349	\$ 184,980,355	\$ 2,733,456,606
Traslado de rendimientos abonados del ejercicio anterior		-	-	184,980,355	(184,980,355)	-
Rendimientos abonados del período		-	-	-	290,188,742	290,188,742
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 30 de septiembre de 2022		\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,477,239,704	\$ 290,188,742	\$ 3,023,645,348

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de los Fondos de Capital Privado administrados por la Sociedad Fiduciaria.


 Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
 Representante Legal


 Rodrigo Patiño Sanabria
 Contador Público
 T.P. 52652-T


 Jacqueline Peña Moncada
 Revisor fiscal de Fiduciaria Bancolombia S. A.
 Sociedad Fiduciaria
 T.P. 95362-T
 Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S
 (Véase mi informe de revisión limitada)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - 2713

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO

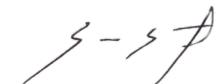
POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 Y POR EL PERÍODO DE TRES MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE JULIO Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022

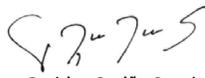
(En miles de pesos colombianos)

	Nota	Del 1 de enero al 30 de septiembre		Del 1 de julio al 30 de septiembre	
		2023	2022	2023	2022
Ingresos					
Rendimientos financieros		\$ 335,555	\$ 155,567	\$ 66,660	\$ 94,747
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio		2,126,062	522,963	1,458,936	161,799
Inversiones en derechos fiduciarios		335,710,280	276,169,948	97,623,456	79,054,827
Financieros - fondos de garantías - fondos mutuos de inversión		255,238	292,066	36,902	100,583
Comisiones y/o honorarios		1,335,972	517,450	389,731	173,633
Por venta de inversiones		-	8,478,526	-	8,478,526
Arrendamientos		163,093,398	125,812,903	55,981,766	41,847,510
Diversos		150,505,721	134,887,667	24,762,849	36,408,556
Recuperaciones deterioro (provisiones)		485,423	-	294,609	-
Total Ingresos	20	<u>\$ 653,847,649</u>	<u>\$ 546,837,090</u>	<u>\$ 180,614,909</u>	<u>\$ 166,320,181</u>
Gastos					
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		\$ 199,555,567	\$ 98,583,580	\$ 66,435,229	\$ 40,741,885
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio		981,865	264,245	743,304	7,101
Comisiones		24,079,957	20,409,047	8,576,861	6,996,095
Legales		225,444	255,806	225,096	78,937
Por venta de inversiones		-	2,010,969	-	30,242
Honorarios		1,668,847	4,868,642	52,017	2,348,349
Impuestos y tasas		17,618,852	19,856,670	4,983,073	7,264,095
Seguros		906,200	468,664	315,829	65,220
Mantenimiento y reparaciones		3,322,219	1,588,340	1,794,285	429,662
Rendimientos acreedores fiduciarios		-	68,300,000	-	23,920,000
Deterioro (provisiones)		1,306,814	5,273,752	253,803	128,588
Depreciación de la propiedad y equipo por derecho de uso		414,163	370,689	147,308	146,696
Diversos		84,249,072	34,397,944	13,022,644	16,016,556
Total Gastos	21	<u>\$ 334,329,000</u>	<u>\$ 256,648,348</u>	<u>\$ 96,549,449</u>	<u>\$ 98,173,426</u>
Rendimientos abonados del período		<u>\$ 319,518,649</u>	<u>\$ 290,188,742</u>	<u>\$ 84,065,460</u>	<u>\$ 68,146,755</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de los Fondos de Capital Privado administrados por la Sociedad


Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
Representante Legal


Rodrigo Patiño Sanabria
Contador Público
T.P. 52652-T


Jacqueline Peña Moncada
Revisor fiscal de Fiduciaria Bancolombia S. A.
Sociedad Fiduciaria
T.P. 95362-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S
(Véase mi informe de revisión limitada)

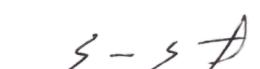
FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - 2713

ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO
 POR LOS PERÍODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)

	Nota	Al 30 de septiembre de 2023	Al 30 de septiembre de 2022
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Rendimientos abonados del período	19	\$ 319,518,649	\$ 290,188,742
Ajustes para reconciliar el resultado del período con el efectivo neto			
Valoración de inversiones - Fiducuenta	7 - 20 - 21	(1,144,197)	(258,718)
Valoración de inversiones - Derechos Fiduciarios	8 - 20 - 21	(335,710,280)	(276,169,948)
Recuperación provisiones	9 - 20 - 21	(485,423)	-
Deterioro cuentas por cobrar	9 - 20 - 21	283,990	3,171,449
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta	10 - 21	1,022,824	1,935,644
Depreciación activos por derecho de uso	11 - 21	414,163	370,689
Valoración propiedades de inversión	13 - 20 - 21	(73,520,275)	(104,656,419)
Amortización otros activos	14	16,431,913	14,870,298
Depreciación mobiliario arrendamientos	14	262,992	272,919
Amortización adecuaciones arrendamientos	14	738,896	1,230,171
Causación intereses arrendamiento	21	59,786	16,920
Causación de intereses de créditos en bancos y otras entidades financieras	21	199,495,782	98,566,660
Cambios netos en activos y pasivos			
(Incremento) de inversiones - Fiducuenta	7	(2,479,586)	(19,504,264)
(Incremento) Disminución de inversiones - Derechos Fiduciarios	8	(1,410,053)	24,175,512
Disminución Cuentas por cobrar	9	3,180,163	15,134,103
Venta de Inmuebles	10	10,508,083	98,004,584
Disminución (Incremento) Activos por derecho de uso	11	20,390,223	(14,035,323)
Adquisición de adecuaciones de terrenos - construcciones en curso	12	(18,824,579)	(49,849,070)
Adquisición de propiedades de inversión	13	(40,993,725)	(24,647,321)
Disminución (Incremento) otros activos	14	18,321,695	(37,352,846)
(Disminución) Pasivos por arrendamiento - principal	15	(373,345)	(380,529)
(Disminución) Pasivos por arrendamiento - Intereses	15	(59,786)	(16,920)
(Disminución) Cuentas por pagar	17	(16,783,475)	(68,210,199)
(Disminución) Incremento Otros pasivos	18	(819,669)	46,945
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		\$ 98,024,766	\$ (47,096,921)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Desembolsos de obligaciones financieras	16	101,774,362	133,725,507
Pago obligaciones financieras	16	(4,052,663)	(32,738,097)
Pago intereses obligaciones financieras	16	(199,862,235)	(95,196,066)
Flujos netos de efectivo (utilizado en) provisto por actividades de financiación		\$ (102,140,536)	\$ 5,791,344
(Disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo			
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6	8,105,801	50,808,148
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6	\$ 3,990,031	\$ 9,502,571

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

Los suscritos Representante Legal y Contador Público certificamos que hemos verificado previamente las afirmaciones contenidas en estos estados financieros y que los mismos han sido tomados fielmente de los libros de contabilidad de los Fondos de Capital Privado administrados por la Sociedad Fiduciaria.


 Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
 Representante Legal


 Rodrigo Patiño Sanabria
 Contador Público
 T.P. 52652-T


 Jacqueline Peña Moncada
 Revisor fiscal de Fiduciaria Bancolombia S. A.
 Sociedad Fiduciaria
 T.P. 95362-T
 Designado por PWC Contadores y Auditores S.A.S
 (Véase mi informe de revisión limitada)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERIODOS DE NUEVE MESES TERMINADOS AL 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 Y
TRES MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE JULIO Y 30 DE SEPTIEMBRE DE 2023 Y 2022 (NO
AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022.**

(En miles de pesos colombianos)

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

Fiduciaria Bancolombia S.A. (en adelante la Fiduciaria) de naturaleza anónima fue constituida mediante Escritura Pública No. 001 otorgada el 2 de enero de 1992 de la Notaría 6 de Bogotá D.C., autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia mediante Resolución 105 del 15 de enero de 1992, con permiso de funcionamiento vigente, filial del Grupo Bancolombia S.A con domicilio principal en la ciudad de Medellín, y su duración hasta el año 2100.

El objeto social de la Sociedad es la celebración de todas las operaciones, negocios, actos y servicios propios de la actividad Fiduciaria, ejecutados por medio del establecimiento que lleva su nombre y de acuerdo con las normas legales que le son aplicables, en desarrollo de su objeto la sociedad podrá realizar todas las actividades que las normas autoricen a establecimientos de su especie y efectuar las inversiones que le estén permitidas.

En desarrollo de su objeto social, la Fiduciaria administra el Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia (en adelante el Fondo), el cual es un Fondo de Inversión Colectiva Cerrado, de largo plazo y de riesgo medio, Su reglamento fue radicado mediante Comunicación No. 2008062806-005-000 del 10 de octubre de 2008, en la Superintendencia Financiera de Colombia y comenzó a operar en octubre de 2008.

Las obligaciones de la Sociedad Administradora relacionadas con la administración del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo 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 Fogafín, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza.

La Sociedad Administradora recibirá por la administración del Fondo, una comisión que se calculará convirtiendo en términos efectivos mensuales los porcentajes efectivos anuales expresados en la siguiente tabla como “Comisión de Administración” y multiplicando cada porcentaje obtenido por el Valor Bruto de los Activos del Fondo según el rango que aplique. Se entiende por Valor Bruto de los Activos del Fondo el valor contable de los activos totales del Fondo reflejado en los estados financieros del mismo al último día del mes para el cual se está calculando la remuneración, es decir sin deducirse del mismo el valor correspondiente a los pasivos del Fondo a la misma fecha.

La tabla para el cálculo de la remuneración es la siguiente:

Valor bruto de los activos del Fondo	Comisión de administración
Hasta los primeros COP \$ 500,000,000	1.5% del valor bruto de los activos
El exceso sobre COP \$ 500,000,000 y hasta COP \$ 750,000,000	1.25% del valor bruto de los activos
El exceso sobre COP \$ 750,000,000 y hasta COP \$ 1,000,000,000	1% del valor bruto de los activos
El exceso sobre COP \$ 1,000,000,000	0.5% del valor bruto de los activos

Estas comisiones se causarán diariamente y se pagarán mensualmente.

Hasta que tenga lugar una Oferta Pública de Valores de Participación Inmobiliaria, la Fiduciaria concedió un descuento del diez (10) por ciento sobre la remuneración calculada y causada. Transcurrido este término, la Fiduciaria estará facultada para revisar la posibilidad de prorrogar el descuento, en consideración al crecimiento del volumen de Fondo y la evolución de los gastos correspondientes a la administración y gestión del mismo. De no otorgarse la prórroga, se restablecerá el cobro pleno de la remuneración en los términos del Reglamento.

La Fiduciaria hace parte del Grupo Bancolombia, teniendo a Bancolombia S.A. como accionista, con una participación del 94.97%.

Fiduciaria cuenta con cinco (5) oficinas, de las cuales dos (2) son sucursales y tres (3) son agencias. La dirección del domicilio principal de los negocios es Av. Los Industriales Cra. 48 No. 26 – 85 Medellín.

El objeto principal del Fondo es la administración e inversión en forma colectiva de los recursos del Fondo, los cuales podrán provenir de sumas y/o activos transferidos por los aportantes o inversionistas del Fondo, de interés, créditos, cánones de arrendamiento, entre otros.

Al 30 de septiembre de 2023, el principal inversionista del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es Bancolombia S.A. con el 80.43% de participación.

La administración e inversión de los referidos recursos se efectúa en los siguientes proyectos y activos:

- a) Inversiones en proyectos de construcción.
- b) Derechos Fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de proyectos de construcción.
- c) Proyectos de infraestructura que representen directa o indirectamente inversiones significativas en bienes inmuebles, incluyendo inversiones en Derechos Fiduciarios para la realización de dichos Proyectos.
- d) Lotes.
- e) Otros bienes inmuebles.
- f) Valores provenientes de procesos de titularización de activos inmobiliarios.
- g) Valores provenientes de procesos de titularización de créditos hipotecarios.
- h) Valores de participación inmobiliaria emitidos por el Fondo Inmobiliario Colombia.
- i) Valores de Renta Fija.

- j) Los demás bienes y activos en los que, de conformidad con la ley aplicable, los Fondos de Capital Privado pueden invertir, para efectos del manejo de los excedentes de liquidez del fondo.

Los activos descritos en los literales, a), c) y d) podrán tener la calidad de activos improductivos.

Con el objeto de cumplir con lo consagrado en la política de inversión, el Fondo podrá celebrar contratos de inversión y contratos de explotación sobre bienes inmuebles y sobre los bienes muebles necesarios para la explotación de los Activos.

Al 30 de septiembre de 2023 no se realizaron reformas estatutarias al reglamento del fondo susceptibles por presentar.

El FCP Fondo Inmobiliario Colombia, por corresponder a un Fondo de Inversión Colectiva Cerrado permite que los Inversionistas rediman su participación al vencimiento del término de duración del Fondo o por la liquidación anticipada del mismo en desarrollo del proceso de liquidación; sin embargo, el Fondo podrá redimir parcial y anticipadamente los Valores de Participación Inmobiliaria en los siguientes eventos:

- a. Cuando se trate de ventas, liquidación o desinversión anticipada en los Proyectos de los Activos que tengan la calidad de Activos Improductivos que conformen el portafolio del Fondo Inmobiliario Colombia, de acuerdo con lo estipulado en el parágrafo primero de la Cláusula 3.2 del Reglamento.
- b. Cuando se presenten redenciones y amortizaciones de Proyectos y/o Activos que tengan la calidad de Activos improductivos.

En estos casos, la redención parcial de los Valores de Participación Inmobiliaria en circulación se realizará a prorrata de las participaciones de los Inversionistas en el Fondo inmobiliario Colombia. Esta redención parcial deberá ser autorizada por el Comité de Inversiones.

La redención parcial mediante la figura de “Distribución del Mayor Valor de la Aporte” consistente en la reducción del valor de los Valores de Participación Inmobiliaria, para todos los efectos del Reglamento, se considera como la distribución de los Rendimientos y la misma se hace de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.7.10 del Reglamento.

La redención parcial y anticipada de Unidades de participación se realizará una vez aprobada por el Comité de Inversiones y previa instrucción del Gerente a la Fiduciaria, a prorrata del monto de capital que éstas representen respecto del valor total del Fondo Inmobiliario Colombia.

Los Rendimientos se distribuirán a los Inversionistas cada trimestre calendario, mediante la figura de una “Distribución del Mayor Valor del Aporte” consagrada en el artículo 3.3.2.4.3. del

Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue. Esta distribución se realizará mediante la reducción del Valor de las Unidades. El primer trimestre calendario corresponde al período comprendido entre el 1° de enero y el 31 de marzo de 2009, el siguiente a partir del primer día del mes siguiente, y así sucesivamente. Para efectos de la distribución de rendimientos se seguirá la metodología establecida en el Decreto 1848 de 2013 modificado por el Decreto 1859 de 2014 y las demás normas que lo modifiquen, adicionen o sustituyan.

El Reglamento del Fondo contempla un término de 30 años de duración, contados a partir de la fecha de cierre de aportes I, prorrogable con una antelación de un año (1) a la expiración del plazo de duración del Fondo, por periodos de diez (10) años adicionales, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas, sin que exceda en ningún caso, el plazo máximo aprobado para el funcionamiento de la Fiduciaria.

El Fondo tiene como domicilio principal el mismo lugar donde funcionen las oficinas principales de la sociedad administradora cuyo domicilio es Medellín.

El Gerente del Fondo es Pablo Muñoz Toro, identificado con cédula de ciudadanía No. 3.396.384 expedida en Envigado y domiciliado en la ciudad de Medellín.

El Gerente, a la luz del Reglamento del Fondo, debe cumplir con las siguientes obligaciones:

- a. Velar por la adecuada toma de decisiones, en la compra y venta de los activos y proyectos que conforman el portafolio del Fondo Inmobiliario Colombia;
- b. Ejecutar la política de inversión del Fondo Inmobiliario Colombia de conformidad con el reglamento y las instrucciones impartidas por el Comité de Inversiones. Para este fin deberá buscar la mejor ejecución de la operación;
- c. Autorizar la recepción, adquisición o enajenación de activos inmobiliarios del Fondo Inmobiliario Colombia que en valor individual no superen un monto equivalente a VEINTICINCO MIL (25.000) Salarios Mínimos Legales Vigentes y/o el Cinco Por Ciento (5.0 %) del valor de los activos del Fondo Inmobiliario Colombia, al momento de suscribir la promesa de compraventa, la respectiva escritura de compraventa, etc. Este valor deberá ser certificado por el Revisor Fiscal de la Fiduciaria.
- d. Acudir al Comité De Inversiones en los eventos en que considere que se requiere su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión y administración de riesgos del Fondo Inmobiliario Colombia.
- e. Asegurarse de que se haya efectuado el depósito de los valores que integran el Fondo Inmobiliario Colombia a nombre de ésta en una entidad legalmente facultada para el efecto;
- f. En la toma de decisiones de inversión deberá tener en cuenta las políticas diseñadas por el Comité De Inversiones para identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos;
- g. Asegurarse que los intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento de los activos y/o proyectos del Fondo Inmobiliario Colombia, sean cobrados oportuna e íntegramente y, en general, ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando hubiere lugar a ello;

- h. Asegurarse de que el portafolio del Fondo Inmobiliario Colombia se valore de conformidad con las normas generales y especiales aplicables, dependiendo de la naturaleza de los activos o proyectos;
- i. Velar porque la contabilidad del Fondo Inmobiliario Colombia refleje de forma fidedigna su situación financiera;
- j. Verificar el envío oportuno de la información que la Fiduciaria debe remitir a los Inversionistas y a la Entidad Supervisora, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas en el Decreto 2555 de 2010 o por cualquier otra norma que lo modifique, adicione o derogue y por la mencionada Entidad Supervisora;
- k. Mantener actualizados los mecanismos de suministro de información, en los términos del artículo 3.3.4.1.1 del Decreto 2555 de 2010 o por cualquier otra norma que lo modifique, adicione o derogue y demás instrucciones impartidas por la Entidad Supervisora.
- l. Asegurarse de que la Fiduciaria cuente con personal idóneo para el cumplimiento de las obligaciones de información;
- m. Proponer a los órganos de administración el desarrollo de programas, planes y estrategias orientadas al cumplimiento eficaz de las obligaciones de información a cargo de la Fiduciaria;
- n. Cumplir con las directrices, mecanismos y procedimientos señalados por la Junta Directiva de la Fiduciaria, y vigilar su cumplimiento por las demás personas vinculadas contractualmente cuyas funciones se encuentren relacionadas con la gestión propia;
- o. Informar a la Entidad Supervisora los hechos que imposibiliten o dificulten el cumplimiento de sus funciones, previa información a la Junta Directiva;
- p. Presentar la información a la Asamblea De Inversionistas, de conformidad con lo señalado en el Reglamento;
- q. Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de Conflictos de interés, según las reglas establecidas en el Decreto 2555 de 2010 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, el Anexo 3 del Reglamento y las directrices señaladas por la Junta Directiva de la Fiduciaria;
- r. Acudir a la Junta Directiva de la Fiduciaria en los eventos en que considere que se requiere de su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión del Fondo Inmobiliario Colombia;
- s. Ejercer una supervisión permanente sobre el personal vinculado a la gestión del Fondo Inmobiliario Colombia, administrado por la Fiduciaria;
- t. Mantener actualizados los mecanismos de suministro de información, en los términos del Reglamento y demás instrucciones impartidas por la Entidad Supervisora.
- u. Velar por el cumplimiento de los manuales de control interno y código de conducta adoptados por la fiduciaria, en lo relacionado con la operatividad del Fondo Inmobiliario Colombia.
- v. Garantizar el flujo permanente de información adecuada y suficiente a los administradores inmobiliarios y al Administrador de los Valores;
- w. Velar para que la información que se envía a la Entidad Supervisora, al mercado y a los inversionistas, se realice oportunamente y que la misma cumpla con las condiciones establecidas en el Reglamento.
- x. Ordenar la publicidad necesaria para la promoción de los valores de participación inmobiliaria con cargo a los Recursos del Fondo Inmobiliario Colombia.

- y. Tratándose de personas naturales vinculadas al Fondo en calidad de Inversionistas, además de las funciones establecidas en los literales anteriores, el Gerente tendrá la obligación especial de suministrar la información y documentación que requieran las personas naturales vinculadas como Inversionistas sobre el Fondo Inmobiliario Colombia a efectos de garantizar una debida revelación de información de la administración y gestión del Fondo dentro de los límites de confidencialidad que exige este Reglamento y la Ley.
- z. Ejecutar el proceso de, fusión o cesión del Fondo, previa autorización de la Asamblea de Inversionistas.
- aa. Notificar a los inversionistas, dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes, del acaecimiento de cualquiera de los eventos de persona clave indicados en la cláusula 7.7. de Reglamento.
- bb. Documentar con detalle y precisión los problemas detectados en los envíos de información de la sociedad administradora a los inversionistas y a la SFC, categorizados por fecha de ocurrencia, frecuencia e impacto. Así mismo, deberá documentar los mecanismos implementados para evitar la reincidencia de las fallas detectadas.
- cc. Las demás asignadas por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora, las derivadas, establecidas en el Reglamento y las señaladas por las normas aplicables.

Con corte a 30 de septiembre de 2023, el Fondo no presentaba inconsistencias con respecto a los límites establecidos por el Reglamento del Fondo.

La última rendición de cuentas de acuerdo con la cláusula 7.3 del Reglamento, Rendición de Cuentas de la Fiduciaria, se realizó el 29 de agosto de 2023 informando sobre el periodo comprendido entre el 1 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023.

NOTA 2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

A. Bases de preparación de los estados financieros intermedios condensados.

Los estados financieros intermedios condensados a 30 de septiembre de 2023 han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34): Información financiera intermedia, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones que normalmente se requieren para los estados financieros anuales completos, y deben leerse en conjunto con los estados financieros del Fondo al cierre del ejercicio finalizado al 31 de diciembre de 2022, que fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB, así como las interpretaciones emitidas por International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), de acuerdo con el Marco Técnico Normativo emitido mediante los Decretos Reglamentarios 2270 de diciembre 14 de 2019 y 2420 del 2015 y sus modificatorios, emitidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo.

En opinión de la Administración, estos estados financieros intermedios condensados no auditados reflejan todos los ajustes que son necesarios para una representación fiel de los resultados financieros para los períodos intermedios presentados.

Los resultados de las operaciones para el período de nueve meses finalizado el 30 de septiembre de 2023, no son necesariamente indicativos de los resultados del año completo.

Los estados financieros intermedios condensados se presentan en pesos colombianos y sus cifras están expresadas en miles, excepto el valor de la unidad expresado en pesos colombianos.

El Fondo es catalogado como una entidad de inversión debido a que:

- 1) Obtiene fondos de uno o más inversores con el propósito de prestar a dichos inversores servicios de gestión de inversiones;
- 2) Se compromete con sus inversores a que su propósito de negocio sea únicamente la inversión de fondos para obtener rendimientos por la apreciación del capital, ingresos de inversiones, o ambos, y
- 3) Mide y evalúa el rendimiento de sus inversiones sobre la base del valor razonable con cambios en resultados.

B. Políticas contables significativas

En el mes de febrero de 2023, se actualiza la política contable del FCP Fondo Inmobiliario Colombia en su capítulo de construcciones en curso y actualización en la redacción del capítulo de activos mantenidos para la venta.

Las demás políticas se mantienen, junto con los métodos contables de cálculo utilizados en los estados financieros intermedios condensados igual que en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2022.

C. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros requiere que la administración del Fondo realice juicios, estimaciones y supuestos para la aplicación de las políticas de contabilidad y los montos de activos, pasivos, ingresos y gastos presentados. Estas estimaciones realizadas se refieren a:

Valor razonable de las propiedades de inversión

La valoración de cada uno de los inmuebles se actualiza diariamente, acogiendo el siguiente procedimiento: (i) Se divide el valor inicial de cada uno de los inmuebles por el valor de la Unidad de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para el día del aporte o compra; (ii) El número de Unidades de Valor Real (UVR) así obtenido, se convierte diariamente a pesos, multiplicando el número de unidades de participación por el valor de la Unidades de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para cada día; (iii) El valor en pesos así obtenido es el valor de mercado de cada inmueble; (iv) Con la periodicidad que el comité de inversiones lo considere, y a más tardar cada año contado a partir del último avalúo, cada inmueble es sujeto de un nuevo avalúo por parte del Fondo; (v) el valor dado por un nuevo

avalúo realizado por el evaluador de los inmuebles se convierte en el nuevo valor de mercado de los inmuebles, sustituyendo al valor determinado de conformidad con los pasos establecidos en los puntos i, ii, iii; (vi) a este nuevo valor inicial, se le aplica nuevamente el procedimiento establecido en los puntos i, ii, iii; (vii) el procedimiento descrito anteriormente se realiza en forma recurrente durante la permanencia de cada inmueble en el Fondo o hasta la liquidación del mismo.

Intereses de las obligaciones financieras

Los intereses de las obligaciones financieras a pagar mensualmente en cabeza del Fondo son reportados por los acreedores financieros al momento del desembolso y posteriormente a éste, cada entidad financiera reporta el valor de los intereses mensualmente de forma anticipada, dichos valores son verificados de acuerdo con las condiciones pactadas.

Durante el período terminado al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio, distintos de las indicadas en los Estados Financieros.

Valor razonable de instrumentos financieros

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como títulos negociables y derivados estandarizados) se basan en precios de mercados cotizados al cierre de la negociación en la fecha de cierre del ejercicio. Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración. El Fondo implementa las metodologías de valoración de su proveedor de precios oficial, basándose en condiciones de mercado existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil, incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado donde se usa al máximo datos del mercado.

Las Inversiones del Fondo se efectuarán a través de los contratos de inversión, y en general de cualquier mecanismo contractual, societario o de empresa, o a través de cualquier vehículo jurídico legalmente permitido en Colombia o en el exterior, según aplique, según las instrucciones del Gerente, todo ello, de conformidad con las políticas de inversión establecidas en el reglamento. El Fondo podrá actuar en calidad de coinversionista en los activos o proyectos, en los que efectúe inversiones.

Jerarquías para clasificación

El Fondo utiliza una jerarquía de valor razonable para reflejar la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo las mediciones del valor razonable. De acuerdo con esta jerarquía

Los instrumentos financieros son clasificados en niveles como se muestra a continuación:

Nivel 1: Las mediciones de valor razonable de Nivel 1 corresponde a los activos y pasivos cuyos precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos son idénticos a los cuales puede acceder el Fondo en la fecha de medición.

Nivel 2: Las mediciones de valor razonable Nivel 2 utilizan variables diferentes a los precios cotizados directamente en un mercado activo (Nivel 1) y aplica los que sean observables indirectamente (cotizaciones de activos o pasivos con características similares según categorías del proveedor oficial de precios).

Nivel 3: Las mediciones de valor razonable Nivel 3 utilizan variables no observables en el mercado para el activo o pasivo.

La determinación de lo que se constituye como “observable” requiere un juicio significativo por parte del Fondo. El FCP Fondo Inmobiliario Colombia considera datos observables aquellos datos del mercado que ya están disponibles, que son distribuidos o actualizados regularmente, que son confiables y verificables, que no tienen derechos de propiedad, y que son proporcionados por fuentes independientes que participan activamente en el mercado en referencia.

Estimaciones a valor razonable

El valor razonable es el precio que sería recibido por vender un activo o pagado al transferir un pasivo en una transacción ordenada entre participantes del mercado principal en la fecha de medición, o en su ausencia, en el mercado más ventajoso al cual la entidad tenga acceso en el momento.

A continuación, se revela la jerarquía del valor razonable de los activos medidos a valor razonable con corte a 30 de septiembre de 2023:

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados				
- Instrumentos títulos participativos (1)	3,706,521	-	-	3,706,521
- Derechos fiduciarios (2)	-	3,006,482,523	-	3,006,482,523
- Propiedades de inversión (3)	-	-	1,825,660,850	1,825,660,850
Total activos medidos a valor razonable	3,706,521	3,006,482,523	1,825,660,850	4,835,849,894

A continuación, se revela la jerarquía del valor razonable de los activos medidos a valor razonable con corte a 31 de diciembre de 2022:

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados				
☒ Instrumentos títulos participativos (1)	82,738	-	-	82,738
☒ Derechos fiduciarios (2)	-	2,669,314,892	-	2,669,314,892
☒ Propiedades de inversión (3)	-	-	1,716,990,537	1,716,990,537
Total activos medidos a valor razonable	82,738	2,669,314,892	1,716,990,537	4,386,388,167

Técnicas de valoración utilizadas en la determinación del valor razonable

En la determinación de los valores razonables de los instrumentos financieros del Fondo se utilizaron las siguientes técnicas de valoración:

- (1) La técnica de valoración utilizada es apropiada bajo la circunstancia de una participación en un fondo de inversión colectiva (FIC) abierto, en el cual se cuenta con suficiente información disponible, de forma tal que los datos de la entrada son observables. el valor de la unidad es reportado por la sociedad administradora y sobre el cual cabe mencionar que no se realiza ajuste alguno, debido a que corresponde a un cálculo que refleja las condiciones de mercado con transacciones ordenada, además, la metodología de valoración es consistente entre periodos y corresponde a un enfoque de mercado, bajo lo establecido en el capítulo XI de la circular básica contable y financiera.

Se considera que estas participaciones en FIC's abiertos son nivel 1, bajo los preceptos establecidos en IFRS 13, en términos que cumplen con las características de un enfoque de mercado y bajo los preceptos antes indicados; con una liquidez alta y teniendo en cuenta que el adherente (inversionistas) del FIC abierto puede disponer de los recursos en el corto plazo.

- (2) El activo subyacente del derecho fiduciario está representando en inmuebles los cuales están medidos a valor razonable y la técnica de valoración utilizada corresponde a avalúos técnicos realizados por expertos Avaluadores.
- (3) La valoración de cada uno de los inmuebles se actualiza diariamente, acogiendo el siguiente procedimiento:
 - (i) Se divide el valor inicial de cada uno de los inmuebles por el valor de la Unidad de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para el día del aporte o compra;
 - (ii) El número de Unidades de Valor Real (UVR) así obtenido, se convierte diariamente a pesos, multiplicando el número de unidades de participación por el valor de la Unidades de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para cada día;
 - (iii) El valor en pesos así obtenido es el valor de mercado de cada inmueble;
 - (iv) Con la periodicidad que el comité de inversiones lo considere, y a más tardar cada año contado a partir del último avalúo, cada inmueble será sujeto de un nuevo avalúo por parte del FCP Fondo Inmobiliario Colombia. Dichos avalúos son realizados aplicando la metodología que el evaluador por su experticia considere adecuada para valorar el inmueble, las metodologías pueden ser el enfoque de ingresos, comparativo de mercado, método del costo y la técnica residual.

- (v) el valor dado por un nuevo avalúo realizado por el evaluador de los inmuebles se convierte en el nuevo valor de mercado de los inmuebles, sustituyendo al valor determinado de conformidad con los pasos establecidos en los puntos i, ii, iii;
- (vi) a este nuevo valor inicial, se le aplica nuevamente el procedimiento establecido en los puntos i, ii, iii;
- (vii) el procedimiento descrito anteriormente se realiza en forma recurrente durante la permanencia de cada inmueble en el Fondo o hasta la liquidación de este.

Los objetivos y estrategias de inversión del FCP Fondo Inmobiliario Colombia giran en torno a la consolidación de un portafolio de inversión Inmobiliaria conformado por activos generadores de renta y activos en construcción o con potencial de desarrollo, según las directrices del Comité de Inversiones.

Para el desarrollo de dicha estrategia el Reglamento del Fondo consagra los activos aceptables para invertir, los criterios de diversificación del portafolio (Límites) los cuales se relacionan a continuación:

Activos aceptables para invertir

Las inversiones del Fondo estarán representadas en proyectos y activos, tales como:

- a. Inversiones en proyectos de construcción.
- b. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de proyectos de construcción.
- c. proyectos de infraestructura que representen directa o indirectamente inversiones significativas en bienes inmuebles, incluyendo inversiones en derechos fiduciarios para la realización de dichos proyectos.
- d. Lotes.
- e. Otros bienes inmuebles.
- f. Valores provenientes de procesos de titularización de activos inmobiliarios.
- g. Valores provenientes de procesos de titularización de créditos hipotecarios.
- h. Valores de participación inmobiliaria emitidos por el Fondo Inmobiliario Colombia.
- i. Valores de renta fija.
- j. Los demás bienes y activos en los que, de conformidad con la ley aplicable, los Fondos De Capital Privado pueden invertir, para efectos del manejo de los excedentes de liquidez del Fondo.

Los activos descritos en los literales, a), c) y d) podrán tener la calidad de Activos Improductivos.

Las inversiones del Fondo Inmobiliario Colombia se efectuarán a través de los Contratos de Inversión, y en general de cualquier mecanismo contractual, societario o de empresa, o a través de cualquier vehículo jurídico legalmente permitido en Colombia o en el exterior, según aplique, según las instrucciones del Gerente, todo ello, de conformidad con las políticas de

inversión establecidas. El FCP Fondo Inmobiliario Colombia podrá actuar en calidad de co-inversionista en los activos o proyectos, en los que efectúe Inversiones.

Con el objeto de cumplir con lo consagrado en la política de inversión, el Fondo podrá celebrar Contratos de Inversión y Contratos de Explotación sobre bienes inmuebles y sobre los bienes muebles necesarios para la explotación de los Activos.

Límites a la inversión

Estará definido un porcentaje máximo de inversión en forma individual e independiente por cada clase de activo, sobre el valor total de los Activos del FCP Fondo Inmobiliario Colombia así:

a. Inversiones en proyectos de construcción y de infraestructura	Hasta un 80%
b. Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de proyectos de construcción o infraestructura.	Hasta un 80%
c. Lotes	Hasta un 80%
d. Otros bienes inmuebles	Hasta un 95%
e. Titularización e activos inmobiliarios	Hasta un 35%
f. Titularización créditos hipotecarios	Hasta un 35%
g. Valores de participación inmobiliaria	Hasta un 35%
h. Valores de renta fija	Hasta un 25%
i. Operaciones administración de liquidez	Hasta un 25%
j. Los demás bienes y activos en los que, de conformidad con la ley aplicable, los Fondos de capital privado pueden invertir, para efectos del manejo de los excedentes de liquidez del Fondo.	Hasta un 25%

NOTA 3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

CAMBIOS NORMATIVOS

El Decreto 1611 de 2022 modifica las siguientes Normas Internacionales de Información Financiera para el Grupo 1 que hacen parte del DUR 2420 de 2020 para los estados financieros de propósito general: NIC 1: Información a revelar sobre políticas contables, NIC 8: Modifica la definición de estimaciones contables, y NIIF 16: Reducciones de alquiler relacionadas con el COVID-19, más allá del 30 de junio de 2021. La aplicación de estas normas será de obligatorio cumplimiento a partir del 1ro de enero de 2024 o la adopción de forma anticipada.

NOTA 4. JUICIOS CONTABLES SIGNIFICATIVOS, ESTIMACIONES Y CAUSAS DE INCERTIDUMBRE EN LA PREPARACIÓN DE LOS ESTADOS FINANCIEROS

Durante el periodo de nueve meses terminado al 30 de septiembre de 2023 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del período, distintos de los indicados en los Estados Financieros.

Negocio en Marcha

El Fondo prepara los estados financieros sobre la base de un negocio en marcha. En la realización de este juicio la Gerencia considera la posición financiera, sus intenciones actuales, el resultado de las operaciones y el acceso a los recursos financieros en mercado financiero y analiza el impacto de tales factores en las operaciones futuras del Fondo. A la fecha de este informe no tenemos conocimiento de ninguna situación que nos haga creer que el Fondo no tenga la habilidad para continuar como negocio en marcha.

En términos de la situación financiera, el endeudamiento del Fondo está indexado a IPC y a IBR, por lo que, en el actual escenario de alta inflación y altas tasas de interés, la principal incertidumbre está asociada a la evolución del gasto por intereses del Fondo y por ende a su capacidad de generar caja para distribuir a los inversionistas. La administración realiza las gestiones tendientes a optimizar el spread de la deuda del Fondo, a través de la estructuración de fuentes alternativas de financiación.

No hay evidencia que sugiera potenciales restricciones del Fondo para acceder a créditos nuevos a través de la banca, que pudieran materializar un evento de riesgo liquidez. Tampoco hay evidencia que sugiera la potencial dificultad de alguno de los arrendatarios del Fondo para cumplir con sus obligaciones contractuales con el Fondo.

Impactos macroeconómicos en la elaboración de los estados financieros

Desde lo macroeconómico, el impacto en los resultados del Fondo es vía dos frentes principalmente:

1. Efecto de la inflación en el valor razonable de los inmuebles y en consecuencia en el ingreso por valorizaciones. Lo anterior, dado que la normatividad obliga a actualizar el valor razonable de los inmuebles del portafolio según cambio en el valor de la UVR.
2. Efecto de la inflación y de las altas tasas de interés en el monto del egreso por intereses del Fondo, dado que la deuda está indexada principalmente a IPC y a IBR.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS

El Fondo Inmobiliario Colombia es un Fondo de Capital Privado que, por la naturaleza de sus inversiones, envuelve el riesgo propio de los proyectos y/o activos que lo conforman. La rentabilidad o apreciación del valor de los valores de participación inmobiliaria se determina de acuerdo con los métodos de valoración establecidos en su reglamento. El riesgo medio propio de la naturaleza del Fondo envuelve la contingencia de pérdida inherente de este tipo de activos y/o proyectos, por lo tanto, ni el estructurador, ni los administradores inmobiliarios, ni el administrador de los valores, ni el gerente, ni la Fiduciaria pueden garantizar resultados para los Inversionistas.

De acuerdo con los activos y proyectos objeto de inversión del Fondo, se considera que el perfil general de riesgo del Fondo es medio, por cuanto la política de inversión y la gestión de

riesgos asociada al mismo contribuyen a que se mantenga exposiciones medias a los factores de riesgo del Fondo.

Riesgo de liquidez

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas debido a la incapacidad de atender los compromisos de pago, aunque sea de forma temporal, por no disponer de activos líquidos o por no poder acceder a financiación a un precio razonable. Puede materializarse como la contingencia de incurrir en pérdidas por la venta de activos a descuentos inusuales y significativos, con el fin de disponer rápidamente de los recursos necesarios para cumplir con sus obligaciones contractuales.

El Fondo ha definido la metodología de brechas de liquidez como mecanismo para medir y monitorear el riesgo de liquidez. A través de dicha metodología se miden los potenciales descalces entre los flujos activos (ingresos por cánones de arrendamiento, terminaciones anticipadas, rendimientos financieros, rendimientos de vehículos de inversión y los ingresos por potenciales ventas de inmuebles) y los flujos pasivos (gastos operacionales, de administración y financiación y los compromisos de inversión, vencimientos de capital de créditos que no serán renovados). Con base en la brecha de liquidez se determinan las necesidades de caja correspondientes para cada periodo de medición y su correspondiente fuente de financiación.

Adicional a las brechas de liquidez se hacen las siguientes mediciones y evaluaciones que generan alertas tempranas para la gestión de la liquidez del Fondo:

- **Cupo de crédito vs. compromisos de inversión:** La sumatoria de los cupos de crédito disponibles con los bancos debe ser superior a los compromisos de inversión de los próximos seis meses.
- **No renovaciones de los cupos de crédito:** Cuando se evidencie la no renovación de los cupos de créditos de dos bancos, o una disminución en más del 15% del total de los cupos aprobados.
- **Concentración de vencimientos:** cuando se evidencie que en los próximos 6 meses se presenta una concentración de vencimientos de la deuda financiera superior al 20% del total de la deuda.
- **Comportamiento de la liquidez de los bancos de relación.** Se evalúa si se presentan restricciones por parte de las entidades financieras para que el Fondo pueda gestionar desembolsos con cargo a los cupos de créditos aprobados.

El Fondo ha establecido las siguientes medidas de mitigación del riesgo liquidez:

- Tomar endeudamiento anticipadamente para incrementar los niveles de caja del Fondo.
- Evaluar fuentes alternativas de financiación.
- Renovar anticipadamente los vencimientos de deuda financiera de los próximos meses para asegurar que el Fondo no tenga que incurrir en la amortización de dicho capital.
- Acordar con las contrapartes la postergación del pago de los compromisos de inversión en el marco de los contratos de inversión.

Al 30 de septiembre de 2023 no se presentaron eventos materiales que pusieran en riesgo la liquidez y la solvencia del Fondo. El Fondo cumplió cabalmente con sus pagos y compromisos de inversión y logró la renovación de la totalidad los créditos cuyo vencimiento estaba pactado para el tercer trimestre de 2023.

El aumento en la inflación y en las tasas de interés de mercado, tuvieron como consecuencia un incremento de la tasa de interés promedio del Fondo, pasando de 13.12% en septiembre de 2022 a 15.61% en septiembre 2023.

Para evaluar el impacto del riesgo liquidez en el desempeño financiero del Fondo, considerando el actual escenario de alta inflación y altas tasas de interés, se realizó un análisis de sensibilidad con el objetivo de estimar cuál hubiese sido el impacto en la caja generada en la operación durante el tercer trimestre de 2023 ante diferentes escenarios de tasas de interés promedio de la deuda del Fondo, manteniendo el resto de las variables constantes, según el comportamiento real observado. Las cifras a continuación se presentan en millones de pesos.

Tasa de interés promedio deuda	14.5%	15.0%	15.6%	16.5%	17.0%
Estimación impacto en caja generada en la operación 3Q23 por diferentes escenarios en tasa de interés promedio deuda FIC	36,650	27,982	16,758	1,977	-6,692

Datos de entrada para el cálculo:

Gasto por intereses a 3Q23	66,435
Saldo promedio mensual 3Q23 obligaciones financieras	1,733,681
Tasa de interés promedio 3Q23	15.6%
Caja generada	16,758

Riesgo de crédito

Es el que se deriva de la incapacidad de la contraparte para cumplir oportunamente sus compromisos adquiridos con el Fondo. El Fondo enfrenta riesgos de carácter crediticio en los contratos celebrados con las contrapartes en: (i) venta de activos a plazo, (ii) promesa, opción u otros negocios preparatorios para la adquisición de activos o proyectos, (iii) explotación económica de los inmuebles, e (iv) inversión de excedentes de liquidez.

Previamente a la celebración de los contratos de arrendamiento por parte del Fondo se analiza entre otros, las características del contrato y del inmueble, la actividad económica del potencial arrendatario, su desempeño financiero, entre otros. De acuerdo con los resultados del análisis de estos criterios, se evalúa si el potencial arrendatario requiere de garantías o no, y se define si se acepta o no iniciar un proceso de negociación para la celebración de contrato de arrendamiento.

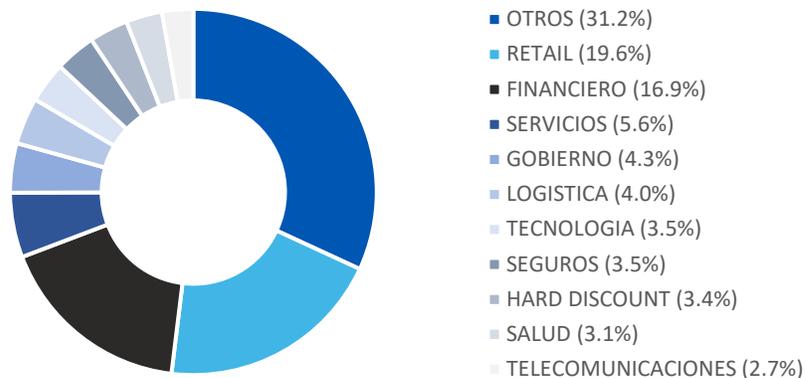
La información financiera de los arrendatarios es actualizada y analizada por lo menos una vez al año, como medida para generar alertas tempranas en su desempeño financiero.

Por otro lado, el Manual de Política de Inversión del Fondo establece límites de exposición por arrendatario y sector económico, con los que se busca tener una adecuada diversificación de las fuentes de ingreso como medida de mitigación del riesgo de crédito:

- Los bienes inmuebles arrendados a una misma entidad o a entidades de un mismo grupo económico no deben concentrar más del 40% de los activos del Fondo.
- Se procura diversidad entre sectores económicos, buscando que los ingresos generados por un mismo sector económico, no concentre más del 40% de los ingresos de los activos del Fondo.

Los anteriores límites son medidos mensualmente y son presentados con esa periodicidad al Comité de Inversiones del Fondo. A continuación, se presenta la medición a junio de 2023.

Canon mensual por sector económico del arrendatario:



Adicionalmente se realiza un adecuado control a las cuentas por cobrar a terceros, estableciendo planes de acción y seguimientos periódicos a los compromisos adquiridos para la recuperación de dichas cuentas por cobrar.

Las cuentas por cobrar se provisionan según altura de mora, siguiendo la metodología de pérdida esperada, tal como se encuentra detallado en la Nota 9. Cuentas por cobrar de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Durante el tercer trimestre de 2023 no se realizaron castigos de cartera.

Para evaluar el impacto del riesgo de crédito en el desempeño financiero del Fondo se realizó un análisis de sensibilidad con el objetivo de estimar cuál habría sido el impacto en la caja generada en la operación durante el tercer trimestre de 2023 ante diferentes niveles de recaudo de cánones de arrendamiento, manteniendo el resto de las variables constantes según

el comportamiento real observado. Las cifras a continuación se presentan en millones de pesos.

% Recaudo cánones de arrendamiento	80.0%	95.0%	98.1%	99.0%	100%
Estimación impacto en la caja generada en la operación 3Q23 por diferentes escenarios en % Recaudo cánones de arrendamiento ¹	-4,746	4,365	6,251	6,794	7,402

Datos de entrada para el cálculo:

Ingresos por arrendamiento 3Q23 ²	60,740
Ingresos por arrendamiento 3Q23 no recaudado	1,151
% Recaudo ingresos por arrendamiento	98.1%

Nota: 1/ Caja generada en la operación incluye rendimientos recibidos por el Fondo por el PA Viva Malls y el PA FIC9211. No incluye ingresos por valorizaciones ni utilidad (pérdida) en venta de inversiones. 2/ Incluye los ingresos por arrendamiento de P.A Flormorado Plaza y P.A FIC 9211. No incluye ingresos por arrendamiento de P.A Viva Malls

Riesgo de mercado

1.1 Descripción

Es la posibilidad de incurrir en pérdidas y/o disminución del patrimonio del Fondo como consecuencia de cambios en el precio de mercado de los activos. Estos cambios en el valor de las propiedades de inversión se presentan por circunstancias propias de cada activo (contratos, vencimientos, mercado) o por circunstancias generales que afecten la economía del país.

La mayor concentración de activos del Fondo está representada en propiedades de inversión de acuerdo con los límites establecidos en la política de inversión del Reglamento, lo cual hace parte de las medidas de mitigación del riesgo de mercado. El FCP Fondo Inmobiliario Colombia, contrata firmas de evaluadores con alto nivel de experticia, reconocidas en el mercado, con experiencia local e internacional en valoración de activos en el sector inmobiliario, firmas que cuentan con personal calificado e inscritos en los registros exigidos por la normativa colombiana.

1.2 Procedimiento para la medición y monitoreo

Tal como lo establece el reglamento y la norma el valor razonable de los inmuebles debe ser actualizado mínimo una vez al año. Dado lo anterior, la administración del fondo analiza los reportes de avalúos entregados por las firmas evaluadoras monitoreando las variaciones en los supuestos de mercado para identificar las razones del cambio en el valor de la propiedad, la cual se puede derivar de variaciones en precios de rentas y venta, plazos de contratos, períodos de vacancia, probabilidades de renovación, así como, el análisis de la proyección de variables tales como el IPC y las tasas. Los resultados de los referidos avalúos son conocidos por los miembros del comité de inversiones.

1.3 Mecanismos para la mitigación

La Administración busca que las inversiones en activos que realice el Fondo cumplan con estándares de calidad en especificaciones técnicas, adecuada ubicación y potencial de valorización en el largo plazo.

El reglamento del Fondo establece lineamientos para mitigar el riesgo mercado, tales como los activos aceptables para invertir, los porcentajes máximos de inversiones de forma individual e independiente por cada clase de activo, así como, los límites de diversificación por ubicación geográfica y tipo de inmuebles.

Así mismo, se hace seguimiento periódico a la concentración de las inversiones del fondo por tipo de uso de los inmuebles, es decir, oficinas, retail, bodegas, grandes superficies, entre otros.

La Administración del Fondo realiza permanentemente las siguientes acciones tendientes a la conservación y valorización de las propiedades:

- Mantenimiento de la relación con los arrendatarios y copropiedad en las que aplique.
- Gestión constante de colocación de espacios a condiciones de mercado.
- Renegociación de condiciones de contratos de arrendamiento a términos de mercado.
- Cobertura de seguros idónea.
- Mantenimiento necesario para el uso de los inmuebles.
- Seguimiento a los gastos de los activos y las gestiones adecuadas para lograr eficiencias.

1.4 Estimación cuantitativa del impacto del riesgo de mercado en el desempeño del Fondo

Para evaluar el impacto del riesgo de mercado en el valor de las propiedades de inversión del Fondo, se proyectó el valor al cierre de 2023 considerando efectos en la valorización por UVR y variaciones en el valor de los avalúos generadas por estimaciones en las rentas de mercado, incrementos anuales de contratos, vacancias y variaciones en las tasas de descuento entre 50pbs y 100pbs, el resultado consolidado proyecta una disminución de valor real al cierre de 2023 entre -4% y -7%.

El resultado de la proyección del valor de los activos al cierre de 2023 consideró los siguientes criterios:

1. UVR: Se estimó la valorización por UVR de los activos al cierre de 2023 considerando la proyección del área de Investigaciones Económicas de Bancolombia del IPC en 9.3%.
2. Disminución en renta de mercado y probabilidad de vacancia: De acuerdo con las perspectivas del mercado para 2023 por tipología y ubicación, se asignaron niveles de riesgo entre alto, medio y bajo.

3. VALORIZACIÓN MÍNIMA ESPERADA: Se incluyó el crecimiento mínimo esperado que corresponde al promedio ponderado de las tasas de incremento real de los contratos de arriendo del FIC.
4. VIVA MALLS: Teniendo en cuenta la reactivación del portafolio Viva Malls, se proyectó un crecimiento igual al promedio ponderado de los contratos de arriendo

Al cierre del tercer semestre de 2023, la valorización real año corrido del portafolio de inmuebles corresponde a 2.12%

1.5 Eventos de materialización del riesgo de mercado durante 2022.

En promedio los avalúos realizados en 2022 presentaron una variación del 9.59% en comparación con el avalúo anterior, es decir, no se presentaron eventos de materialización del riesgo de mercado.

Riesgo operacional

La administración de riesgo operacional se fundamenta en un conjunto de políticas, metodologías y procesos definidos con el fin de lograr una adecuada identificación, medición, gestión y monitoreo de la exposición al riesgo, y que soporta la toma de decisiones frente a los riesgos relevantes que se deriven en la administración de los negocios. Debido a la naturaleza de este riesgo, su gestión se encuentra desagregada a lo largo de la Sociedad Administradora y su organización, en la cual todos los empleados juegan un rol importante en la administración de los riesgos operacionales inherentes a los productos, canales, procesos o actividades bajo su responsabilidad.

El sistema de administración de riesgo operacional (SARO), se fundamenta en una metodología que cuenta con 4 etapas complementarias que permiten una administración integral del riesgo: identificar, medir, controlar y monitorear.

Para ejecutar cada una de las anteriores etapas Fiduciaria Bancolombia, como sociedad administradora del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, cuenta con un conjunto de herramientas de tipo cuantitativo y de gestión.

Dentro de dichas herramientas se cuentan:

- Evaluaciones de riesgos y controles: son utilizadas para identificar y medir los riesgos inherentes de los diferentes procesos y actividades que ejecuta la entidad, estas evaluaciones son acompañadas por el equipo de Riesgo Operacional, los riesgos identificados son medidos a través de métodos cuantitativos y de expertos para estimar la severidad y la frecuencia de ocurrencia del riesgo, a través de esta misma herramienta se identifican los controles existentes para mitigar los riesgos y mediante un trabajo colaborativo entre la segunda y tercera línea de defensa se estima y se testea la efectividad de dichos controles.
- Indicadores de Riesgo: son herramientas de medición y monitoreo que permiten tener un seguimiento periódico de la evolución de los elementos del riesgo como el tamaño

inherente de las operaciones, las causas de materialización o la efectividad de los controles.

- **Niveles de Atribución de Riesgo:** Fiduciaria Bancolombia, sociedad administradora del Fondo, a través de su área de metodologías de riesgo operacional define niveles de atribución de riesgos para administrar las decisiones de tratamiento sobre los riesgos, estos niveles permiten entregar umbrales individuales de apetito al riesgo que garantizan que a mayores niveles de exposición al riesgo, las decisiones se tomen de manera colegiada buscando mayor equilibrio costo-beneficio en las posibles alternativas de tratamiento al riesgo (aceptación, mitigación, transferencia vía tercerización o aseguramiento o eliminación del riesgo). En todo caso, el Reglamento del Fondo consagra las instancias u órganos en quienes recae la responsabilidad de aprobación de los diferentes negocios.
- **Monitoreo al Sistema de administración de riesgos:** consiste en un conjunto de métricas que buscan identificar alertas tempranas de desviaciones o evoluciones adversas de los riesgos o situaciones de cambios en el entorno del proceso que puedan implicar cambios en el perfil de riesgos del Fondo.
- **Base de datos de pérdidas:** Fiduciaria Bancolombia a través de su área de riesgo operacional cuenta con un proceso de reporte de eventos de pérdidas por riesgo operacional que permite capturar todas las materializaciones que se presenten por alguna tipología de riesgo considerada dentro del alcance de riesgo operacional, esta información es utilizada en la estimación del cálculo de requerimiento de capital de la entidad y en las estrategias de transferencia de riesgo mediante la contratación de pólizas de seguros.

La cultura de riesgo operacional en la Fiduciaria Bancolombia, sociedad administradora del FCP Fondo inmobiliario Colombia, es uno de los ejes fundamentales en el desarrollo de la dinámica de la Fiduciaria, siendo uno de los principales vehículos para empalmar las necesidades del negocio con las capacidades operativas.

Actualmente el Fondo Inmobiliario Colombia presenta un perfil de riesgo operacional de \$7,568MM representado en 42 riesgos operacionales de nivel tolerable y 1 riesgo de nivel moderado, en 14 procesos. Dentro de los principales riesgos se tienen:

- Error en el análisis de la capacidad de pago de los arrendatarios con una exposición residual de \$760MM.
- Inoportunidad en el trámite de las licencias para el gerenciamiento de los proyectos inmobiliarios con una exposición residual de \$589MM.

Cabe resaltar que actualmente el Fondo Inmobiliario Colombia no presenta materialización de riesgos operacionales que representen pérdidas económicas y que afecten los estados financieros para el año en curso.

Riesgo Legal

El riesgo legal que pueda enfrentar el Fondo es el inherente al manejo y naturaleza de los activos o proyectos. Para mitigar el riesgo legal, las inversiones que se realicen tendrán en cuenta el marco jurídico aplicable. En todo caso, es importante resaltar que pueden presentarse cambios normativos o en los precedentes judiciales que no son previsibles al momento de realizar la inversión. Los riesgos asociados con cambios en la regulación nacional o extranjera que impongan mayores cargas a los inversionistas en proyecto o activos, tales como nuevas contribuciones o valorizaciones impositivas. Estos riesgos son inherentes a los activos o proyectos y no existen mecanismos que los mitiguen.

Durante el periodo no se presenta cambios en los objetivos, políticas y métodos utilizados para medir el riesgo legal.

Límites de exposición

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, estuvieron vigentes para el portafolio del Fondo, límites de exposición al riesgo de crédito, contraparte, mercado y liquidez cuyo cumplimiento ha sido monitoreado de forma sistemática por el Middle Office.

NOTA 6. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el efectivo está compuesto por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Cuentas moneda legal		
Cuenta de ahorros-Bancolombia S.A.	\$ 3,961,093	\$ 8,078,034
Cuenta de ahorros-Itau Corpbanca Colombia S.A.	28,938	27,767
Subtotal cuentas moneda legal	<u>\$ 3,990,031</u>	<u>\$ 8,105,801</u>
Total efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 3,990,031</u>	<u>\$ 8,105,801</u>

La disminución en el efectivo y equivalente se debe a los diferentes pagos realizados desde las cuentas de ahorros del fondo, producto de la operación normal del negocio.

Al 30 de septiembre de 2023, se presentan las siguientes partidas conciliatorias (en miles de pesos colombianos):

<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Número Partidas</u>	<u>Menores a 30 días</u>	<u>Valor</u>	<u>Mayores a 30 días</u>	<u>Valor</u>
Notas crédito no registradas en extracto	26	26	735,978	-	-
Notas débito no registradas en extracto	-	-	-	-	-
Notas crédito no contabilizadas en libros	23	22	758,226	1	5,150
Notas débito no contabilizadas en libros	3	2	28,939	1	74,317

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existían restricciones ni embargos sobre el efectivo.

NOTA 7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los saldos de las inversiones medidas al valor razonable en instrumentos de patrimonio se presentan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>% de participación</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>% de participación</u>
Inversiones a valor razonable en instrumentos de patrimonio Emisores Nacionales	\$ 3,706,521	0.1%	\$ 82,738	0.0031%

El aumento se debe principalmente a los rendimientos externos generados además de las transferencias internas realizadas desde la cuenta bancaria 005-436438-07 a las cuentas de el fondo de inversión colectiva – Fiducuenta número 2002406 al 30 de septiembre 2023 y al 31 de diciembre de 2022 en la cuenta 2223-2001041.

El Fondo Fiducuenta Colombia es administrado por la Sociedad Fiduciaria Bancolombia y no existe afectación de independiencia, el saldo de la inversión al 30 de septiembre de 2023 equivale al 0.284466% sobre el valor total del Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existían restricciones ni embargos sobre el FIC Fiducuenta.

NOTA 8. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Los saldos de las inversiones en derechos fiduciarios al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se presentan a continuación:

<u>Especie</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	
	<u>Vr. mercado</u>	<u>% de participación</u>	<u>Vr. mercado</u>	<u>% de participación</u>
Inversiones derechos fiduciarios (1)	2,946,643,441	97.9%	2,646,921,941	99.2%
Anticipo para derech fiduciarios (2)	59,839,082	2.0%	22,392,951	0.8%
Total	\$ 3,006,482,523	99.9%	\$ 2,669,314,892	100.0%

(1) Corresponde a los derechos fiduciarios que posee el Fondo en los siguientes patrimonios autónomos:

Patrimonio Autónomo	Año de Constitución	% Participación	Total Participación 30 de septiembre de 2023	Total Participación 31 diciembre 2022	Sociedad fiduciaria
P.A. Viva Malls (1.1)	2016	49%	\$ 1,712,989,323	\$ 1,530,458,880	Fiduciaria Credicorp
P.A. Central Point	2017	75%	346,350,414	317,949,309	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A 5	2013	100%	200,833,457	183,068,064	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Flormorado Plaza	2022	100%	160,411,450	143,471,392	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Calle 92	2014	65%	114,227,707	113,501,315	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Polaris	2017	100%	73,269,626	67,344,923	Fiduciaria Itaú
P.A. Fic Clínica Del Prado	2016	77.05%	72,050,024	66,223,919	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Lote la 30	2020	100%	49,379,889	46,516,602	Acción Fiduciaria
P.A. Fic A 6	2017	100%	42,345,183	38,939,249	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Koba barranquilla	2021	100%	42,008,849	38,612,005	Alianza Fiduciaria
P.A. Ed. Corfinsura	2013	100%	33,579,493	32,536,709	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Galería la 33	2022	100%	31,581,104	-	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic Inmuebles	2012	100%	22,972,876	23,510,045	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Inmuebles Cem	2015	100%	14,160,459	13,297,585	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Twins Bay	2012	100%	13,500,000	13,500,000	Acción Fiduciaria
P.A. Lote Av San Martin	2019	100%	9,062,500	9,062,500	Alianza Fiduciaria
P.A. Florencia Ferrara	2021	55%	6,200,775	7,226,724	Alianza Fiduciaria
P.A. Distrito Vera Recursos B2	2020	33.33%	1,714,405	1,696,942	Alianza Fiduciaria
P.A. San Jorge	2020	0,01%	4,653	4,653	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Lote Palermo	2019	0.0067%	1,254	1,125	Fiduciaria Bancolombia
Total Inversiones Derechos Fiduciarios			\$ 2,946,643,441	\$ 2,646,921,941	

(1.1) La variación del Pa Viva Malls corresponde a la valoración que reconoce el FCP producto del resultado del Patrimonio autónomo donde es inversionista con un porcentaje de participación del 49% y la distribución de rendimientos que realiza el patrimonio al fondo.

(2) Corresponde a los anticipos realizados a los siguientes derechos fiduciarios que posee el Fondo, los mismos se encuentran pendientes de legalizar en los estados financieros de cada uno de los patrimonios autónomos:

Patrimonio Autónomo	Año de Constitución	% Participación	Total Participación 30 septiembre 2023	Total Participación 31 diciembre 2022	Sociedad fiduciaria
P.A. Lote Palermo (2.1)	2019	0.0067%	\$ 48,193,000	\$ -	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Central Point (2.2)	2017	75%	8,564,359	3,567,941	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A6 (2.3)	2017	100%	2,540,118	2,481,078	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A5	2013	100%	541,605	1,036,827	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Galerías la 33	2022	100%	-	15,307,105	Fiduciaria Bancolombia
Total Anticipos Derechos Fiduciarios			\$ 59,839,082	\$ 22,392,951	

(2.1) Al 30 de septiembre de 2023, corresponde al reconocimiento contable del Otrosíe N°6, el FIC adquiere la porción del Inmueble equivalente a \$48.193 millones de pesos sobre un valor de avalúo de \$98.609 millones de pesos, lo cual corresponde al 48.87% del Inmueble. Por su parte, la Congregación conservará el 51,3% del valor del Inmueble.

(2.2) Al 30 de septiembre de 2023 corresponde a pago por liquidación de gastos notariales que le corresponde al fondo por la compra de los inmuebles en Proyecto Central Point y para el año 2022 corresponde a pagos realizados al tercero Arista para la elaboración de un piso técnico y giro contractual de acuerdo con la PCV.

(2.3) Corresponde a los anticipos girados a terceros por gastos preoperativos, los cuales son legalizados al momento de las activaciones.

NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponden a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Venta de bienes y servicios (1)	\$ 23,130,106	\$ 27,355,390
Arrendamientos (2)	2,623,833	2,348,843
Anticipos a contratos y proveedores (3)	1,200,747	34,919
Impuestos por cobrar	317,800	-
Diversas (4)	278,255	205,343
Intereses (5)	226,781	232,019
Deudores (6)	2,935	784,106
Deterioro (Provisiones) (7)	(849,457)	(1,050,890)
Total cuentas por cobrar	\$ 26,931,000	\$ 29,909,730

(1) Al 30 de septiembre de 2023 corresponde a los valores pagados como anticipos realizados para la compra de inmuebles, según contratos de compraventa:

Proyecto	Tercero	Giro Anticipo	Valor del contrato	Anticipo total	Saldo
Proyecto Barranquilla nueva sede (1.1)	VILLAMER Y CIA	1,800,000	54,746,761	1,800,000	52,946,761
Lote Reynolds (1.2)	BANCOLOMBIA SA	10,517,600	52,588,000	10,517,600	42,070,400
Optima Torre Tuya (1.3)	DEPARTAMENTO DE ANTIOQUIA	133,480	12,712,000	8,882,960	3,829,040
	OPTIMA S.A VIVIEN	8,606,312			
	SUPERINTENDENCIA	143,167			
Inmueble Mar y Sol (1.4)	HECTOR OSVALDO VARELA	1,785	7,000,000	1,926,785	5,073,215
	CLAUDIA PATRICIA	481,250			
	ADRIANA MARÍA MARTINEZ	481,250			
	JOHN JAIRO MARTINEZ	481,250			
	JORGE ARNOLDO MARTINEZ	481,250			
Cedi Montería (1.5)	MARCELA LUCIA	2,760,800	25,815,000	2,760,800	-2,760,800

1.1 Corresponde a la compra de 10 pisos de oficinas, 3 locales y 304 parqueaderos del proyecto Core Trade ubicado en la ciudad de Barranquilla, que consiste en un complejo inmobiliario en el cual se desarrollarán tres torres para uso de oficinas, hotel y vivienda.

Como parte del pago estipulado en la Promesa de Compraventa inicial, se realiza la transferencia del derecho de dominio de dos inmuebles el día 21 de diciembre de 2020. Así mismo, las oficinas, locales y parte de los parqueaderos fueron recibidos el 28 de diciembre de 2020.

Dentro de los inmuebles negociados, 90 parqueaderos aún se encuentran en construcción y no podrán ser escriturados, por lo cual se está buscando una forma alternativa de cumplir la obligación

1.2 Consiste en la compra del Lote Reynolds ubicado en la ciudad de Barranquilla. Como parte del pago estipulado en la Promesa de Compraventa inicial, se realiza el primer anticipo correspondiente al 20% del valor total del inmueble en el mes de diciembre 2021. Con respecto al inmueble Santillana, Se trata de la compra de un local comercial y tres parqueaderos, ubicados en la torre norte del Edificio Santillana en Medellín. El inmueble se encuentra vacante. La escritura pública de compraventa se firmó por las partes el 28 de diciembre de 2022 y se encuentra en proceso de ingreso a registro. Una vez el inmueble esté registrado a nombre del FIC, se procederá con el pago del 100% del valor pactado y con la entrega del activo por parte del vendedor

1.3 Mediante un contrato de transacción Óptima y el FIC acordaron dar por terminadas las acciones legales con ocasión del proyecto Torre Tuya así como el contrato para el desarrollo del Proyecto, y acordaron la adquisición por parte del FIC, del lote sobre el cual se iba a desarrollar el proyecto, imputando al precio del mismo el valor del anticipo ya entregado. Así mismo se dio por terminado el contrato de arrendamiento con Tuya.

1.4 Corresponde a la compra de lote Mar y Sol en la ciudad de Cartagena, el valor total de la transacción será \$7'000,000,000.00.

1.5 El proyecto consiste en la construcción de un Centro de Distribución Build to Suit llamado Monte pino Nutresa en la ciudad de Montería, Córdoba y este se construirá en un lote de 7.237,29 m2 y área rentable de 4.465 m2 aproximadamente, la cual podrá ser ampliada en el futuro por acuerdo entre las PARTES, en un área aproximada de 704 m2.

Al 31 de diciembre de 2022 corresponde a los valores pagados como anticipos realizados para la compra de inmuebles, según contratos de compraventa:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>		
	<u>Valor del contrato</u>	<u>Anticipo</u>	<u>Saldo</u>
Proyecto Barranquilla nueva sede (1.1)	\$ 54,746,761	\$ 1,800,000	\$ 52,946,761
Lote Reynolds (1.2)	52,588,000	12,854,484	39,733,516
Optima S.A Vivienda y Construcción (1.3)	7,985,431	7,985,431	-
Torre protección (1.4)	4,658,000	4,715,475	(57,475)
Total	\$ 119,978,192	\$ 27,355,390	\$ 92,622,802

1.1 Corresponde a la compra de 10 pisos de oficinas, 3 locales y 304 parqueaderos del proyecto Core Trade ubicado en la ciudad de Barranquilla, que consiste en un complejo inmobiliario en el cual se desarrollarán tres torres para uso de oficinas, hotel y vivienda.

Como parte del pago estipulado en la Promesa de Compraventa inicial, se realiza la transferencia del derecho de dominio de dos inmuebles el día 21 de diciembre de 2020. Así mismo, las oficinas, locales y parte de los parqueaderos fueron recibidos el 28 de diciembre de 2020.

Dentro de los inmuebles negociados, 90 parqueaderos aún se encuentran en construcción y no podrán ser escriturados, por lo cual se está buscando una forma alternativa de cumplir la obligación

1.2 Consiste en la compra del Lote Reynolds ubicado en la ciudad de Barranquilla. Como parte del pago estipulado en la Promesa de Compraventa inicial, se realiza el primer anticipo correspondiente al 20% del valor total del inmueble en el mes de diciembre 2021. Con respecto al inmueble Santillana, Se trata de la compra de un local comercial y tres parqueaderos, ubicados en la torre norte del Edificio Santillana en Medellín. El inmueble se encuentra vacante. La escritura pública de compraventa se firmó por las partes el 28 de diciembre de 2022 y se encuentra en proceso de ingreso a registro. Una vez el inmueble esté registrado a nombre del FIC, se procederá con el pago del 100% del valor pactado y con la entrega del activo por parte del vendedor

1.3 Mediante un contrato de transacción Óptima y el FIC acordaron dar por terminadas las acciones legales con ocasión del proyecto Torre Tuya así como el contrato para el desarrollo del Proyecto, y acordaron la adquisición por parte del FIC, del lote sobre el cual se iba a desarrollar el proyecto, imputando al precio del mismo el valor del anticipo ya entregado. Así mismo se dio por terminado el contrato de arrendamiento con Tuya.

1.4 Consiste en la adquisición de la oficina 652 de la Torre Protección en San Fernando Plaza, Medellín, cuyo inquilino es Regus Colombia LTDA. La oficina se encuentra ubicada en el piso sexto y tiene un área rentable de 656.06 m², la cual cuenta con 22 celdas de parqueaderos.

(2) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los valores por cobrar por arrendamientos con los siguientes terceros:

Tercero	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Administración de copropiedades	\$ 624,695	\$ -
Distribuciones Baru S.A.	345,027	345,027
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	320,324	417,012
Agencia Nacional de Minería	297,311	-
Fundación Social Entidad sin Animo de Lucro	230,059	-
Red Polar S.A.S.	114,654	819,286
Colliers International	99,127	-
Soluciones Logi Sticas Enviexpr Ess Transportes S.A	97,662	3,423
Regus Bussiness Colombia Vi Lim	55,397	-
Softserve Colombia S.A.S	52,669	-
Luis David Echeverri Duque	48,057	-
Corpaul	40,225	-
Grupo Decor S.A.S	39,737	-
Escuela Nacional Del Deporte	34,894	4,151
Mapfre Seguros Generales De Colombia Sa	33,254	-
Laboratorio Lorena Vejarano Sas	28,869	-
City Parking Ltda	23,645	-
Brink's Incorporated	22,949	-
Jvp Peralta Consultores Sas	17,061	-
Potenco S.A.S	15,094	-
British Council	14,575	14,575
Indigo Technolo Gies Sas	13,734	426
Movet S.A.S	12,334	-
Bancolombia Sa	11,122	-
Everise Colombia S.A.S	9,639	-
Vivir En El Po Blado Sas	6,301	20,412
Alvaro Perez Velez	4,079	-
Zuluaga olarte Ana patricia	4,079	-
Fundación de servicio social	3,474	-
Koba Colombia S.A.S	1,548	-
Eps Famisanar Ltda	750	-
Firenzecorp S.A.S	677	-
Corporación Cantoalegre	536	-
Merlin Studios Ltda	140	140
Jiper S.A.S	126	-
Administradora fondo de pensiones y cesantías	9	-
Seven4N S A S	-	338,795
Caja Colombiana De Subsidio Familiar Colsubsidio	-	220,454
Socoda S.A.S	-	64,479
Ai-Rad S.A.S	-	63,804
Montealegre Castillo Nancy	-	27,635
Ips Punto De Salud S.A	-	6,611
Jeronimo Martins Colombia Sas	-	1,501
Accedo Colombia S.A.S.	-	1,112
Total	\$ 2,623,833	\$ 2,348,843

(3) Al 30 de septiembre de 2023 la cuenta de anticipos para gastos corresponde a Sistemas en protección contra por valor de \$1,165,828 y a Distribución de productos tecnológicos S.A.S por valor de \$34,919 igual que al 31 de diciembre de 2022.

(4) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre 2022, las cuentas por cobrar diversas se conformaban así:

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Asociación Cultural Ballet Met (4.1)	\$ 70,553	\$ -
Clinica del Prado S.A (4.2)	66,513	-
Corporación el balcón (4.3)	55,167	-
Soluciones Logísticas Enviexpress Transportes S.A	37,537	-
Orquesta filarmónica de medellín	7,939	-
Empresa Metropolitana	7,273	-
Potenco SAS	7,222	-
Escuela Nacional del Deporte	4,892	-
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	4,237	4,237
Luis Humberto Uribe Morelli	4,075	-
Up Equipment S.A.S.	3,789	261
Movet S.A.S	3,414	-
Baco Foods Colombia S.A.S	1,915	-
Comidas Varpel S.A.S	1,599	-
Cadena Comercial Oxxo Colombia	726	-
Medios y programas S.A.S	461	-
Administración De Copropiedades Y Edificios Isaza	385	39,679
Habitus Construcciones	329	-
Arus S.A	229	-
Interrapidísimo SA	-	6,476
Fondo De Capital Privado Igneous	-	4,538
Synergix Sas	-	150,152
Total	\$ 278,255	\$ 205,343

(4.1) Corresponde a reembolso de gastos de seguridad, aseo, mantenimiento, SSPP, impuestos y seguros de las zonas comunes, pagados por el FCP Fondo Inmobiliario Colombia para el sostenimiento del inmueble Palermo.

(4.2) Cuenta de cobro por concepto de reembolso predial Trimestre I de 2023 correspondiente al porcentaje del 22.95%.

(4.3) Corresponde a reembolso por gastos de seguridad, aseo, mantenimiento, SSPP, impuestos y seguros de las zonas comunes, pagados por el FCP Fondo Inmobiliario Colombia para el sostenimiento del inmueble Palermo.

(5) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los valores por cobrar por intereses de mora de arrendamientos de los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Distribuciones Baru S.A.	\$ 218,184	\$ 218,184
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	4,545	13,835
Regus Business Colombia Vi Lima	1,554	-
Mapfre Seguros generales de Colombia	772	-
Potenco	438	-
Laboratorio Lorena Vejarano S.A	419	-
Indigo Technolo Gies Sas	314	-
JVP Peralta Consultores S.A.S	293	-
City Parking LTDA	262	-
Total	\$ 226,781	\$ 232,019

(6) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los valores por cobrar por concepto de honorarios por acompañamiento profesional con los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Alianza Fiduciaria S A Fideicomiso (6.1)	\$ 2,935	\$ -
Londoño Gómez S.A.S (6.2)	-	181,847
Alianza Fiduciaria S A (6.2)	-	602,259
Total	\$ 2,935	\$ 784,106

(6.1) Corresponde a honorarios por tiempo de dedicación del equipo de gerencia operativa del FIC en la Gestión Estratégica del Fideicomiso Distrito Vera entre enero y junio de 2023.

(6.2) Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a Honorarios por tiempo de dedicación del equipo de gerencia operativa del FIC en la Gestión Estratégica del Fideicomiso Florencia Ferrara.

(7) El resultado de la evaluación de las cuentas por cobrar al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 que presentan deterioro fue el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Saldo inicial al 1 de enero de 2023</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Castigos</u>	<u>Sado final al 30 de septiembre de 2023</u>
Deterioro	1,050,890	3,661,875	(3,863,308)	-	849,457

El siguiente es el detalle de los terceros que presentaron deterioro:

A 30 de septiembre de 2023

ARRENDATARIO	NIT	Valor pendiente de		Fecha de vencimiento	Días de vencimiento	Rango de mora	%	Total deteriorado
		pago	Intereses de mora					
INDIGO TECHNOLOGIES S.A.S.	900.556.261-7	13,734	-	2023-09-06	24	1	2.87%	394.17
FIRENZECORP S.A.S	900.430.690-1	677	-	2023-08-06	55	2	38.83%	262.92
LUIS DAVID ECHEVERRI DUQUE (Notaria 3)	71.705.444	48,057	-	2023-09-11	19	1	2.87%	1,379.24
REGUS BUSINESS COLOMBIA VI LIMITADA	900.466.524-2	55,397	1,554	2023-08-16	45	2	38.83%	22,113.96
ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD FAMISANAR S.A.S	830.003.564-7	750	-	2023-09-11	19	1	2.87%	21.52
IU ESCUELA NACIONAL DEL DEPORTE	805.001.868-0	34,894	-	2022-11-09	325	4	100%	34,894.01
POTENCO S.A.S.	900.563.153-9	15,094	438	2023-09-06	24	1	2.87%	445.77
SOLUCIONES LOGISTICAS ENVIEXPRESS.TRANSPORTES S.A.	900.301.751-1	97,662	-	2023-08-06	55	2	38.83%	37,922.28
BANCOLOMBIA S.A.	890.903.938-8	11,122	-	2023-06-07	115	4	100%	11,122.00
CITY PARKING S.A.S.	830.050.619-3	23,645	262	2023-08-21	40	2	38.83%	9,283.02
LORENA VEJARANO S.A.S.	900.435.146-9	28,869	419	2023-08-06	55	2	38.83%	11,372.56
ÁLVARO PÉREZ VÉLEZ	70.094.397	4,079	-	2023-06-16	106	4	100%	4,078.78
ANA PATRICIA ZULUAGA OLARTE	43.036.455	4,079	-	2023-06-16	106	4	100%	4,078.78
MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.	891.700.037-9	33,254	772	2023-09-11	19	1	2.87%	976.56
AGENCIA NACIONAL DE MINERÍA	900.500.018-2	297,311	-	2023-09-22	8	1	2.87%	8,532.83
FUNDACION GRUPO SOCIAL	860.079.456-5	230,059	-	2023-09-24	6	1	2.87%	6,602.71
RED POLAR S.A.S.	900.939.964-0	114,654	-	2023-09-08	22	1	2.87%	3,290.56
SOFTSERVE COLOMBIA S.A.S.	901.530.250-7	52,669	-	2023-09-11	19	1	2.87%	1,511.59
BRINK'S INCORPORATED	900.883.688-1	22,949	-	2023-09-25	5	1	2.87%	658.63
CORPORACIÓN DE FOMENTO ASISTENCIAL DEL HOSPITALUNIV	890.981.683-8	19,158	-	2023-09-04	26	1	2.87%	549.85
JVP PERALTA CONSULTORES SAS	830.104.466-7	17,062	293	2023-09-06	24	1	2.87%	498.09
MOVET S.A.S	901.395.300-8	12,329	-	2023-09-23	7	1	2.87%	353.85
EVERISE COLOMBIA SAS	901.574.980-4	9,639	-	2023-09-27	3	1	2.87%	276.64
ARYSTA LIFESCIENCE COLOMBIA S.A.S.	860.022.207-2	3,474	-	2023-09-18	12	1	2.87%	99.69
JIPER S.A.S. (SANTA LEÑA)	901.038.325-1	126	-	2023-09-06	24	1	2.87%	3.63
EGA-KAT ZONA FRANCA S.A.S.	900.857.441-8	320,324	-	2023-08-11	50	2	38.83%	124,381.67
GRUPO DECOR S.A.S	800.165.377-1	39,737	-	2023-09-06	24	1	2.87%	1,140.46
DISTRIBUCIONES BARU S.A	900.060.329-9	563,211	-	2018-05-03	1,977	4	100.00%	563,211
								<u>\$ 849,457</u>

Se detallan los rangos de mora a continuación:

Días de mora	Rango de mora	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
		% PE	% PE
0 a 29	1	2.87%	3.02%
30 a 59	2	38.83%	35.72%
60 a 89	3	45.87%	44.43%
90 o más	4	100.00%	100.00%

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se realizó el castigo de la cuenta por cobrar de los siguientes terceros:

Tercero	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022	Rango de mora
Mercaderia Sas	\$ -	\$ 9,193,821	4
Inversiones Ti Nko Sas	-	223,300	4
P.A. Fic Calle 92	-	217,614	4
I.M.D Uribe Y Cia S.C.A	-	1,542	1
Open Market Ltda	-	1,414	1
Almacenes Exito Sa	-	153	1
Total	<u>\$ -</u>	<u>\$ 9,637,844</u>	

Las cuentas por cobrar no tienen garantías otorgadas.

El modelo de deterioro de las cuentas por cobrar del Fondo se basa en la metodología de pérdidas esperadas definida por la Vicepresidencia de Riesgos del Grupo Bancolombia. A 30 de septiembre de 2023 no se presentaron cambios en los parámetros utilizados para calcular el deterioro de las cuentas por cobrar.

NOTA 10. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los activos no corrientes mantenidos para la venta se detallan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Inmuebles mantenidos para la venta	\$ 51,960,627	\$ 56,905,784
Derecho inmuebles mantenidos para la venta	(4,040,654)	(3,298,591)
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	\$ 47,919,973	\$ 53,607,193

A continuación se relacionan los inmuebles que se encuentran mantenidos para la venta a corte del 30 de septiembre de 2023:

Al 30 de septiembre de 2023				
Fecha clasificación				Valor Total al
Disp Venta	Inmueble	Valor del inmueble	Deterioro	30/09/2023
13/04/2021	UNIPLEX LOCAL 1	2,812,992	(61,892)	2,751,100
21/05/2019	CALLE 70	755,000	(77,000)	678,000
21/05/2019	VILLACENTRO	548,271	(21,429)	526,842
18/07/2019	LA UNION	457,117	(10,117)	447,000
19/10/2020	UNICENTRO TUNJA LOCAL 1-013	3,933,079	(280,900)	3,652,179
13/04/2021	GREEN OFFICE LOCAL 2	2,955,720	-	2,955,720
13/04/2021	GREEN OFFICE PARQUEADERO 158	35,429	(429)	35,000
13/04/2021	GREEN OFFICE PARQUEADERO 159	35,429	(429)	35,000
13/04/2021	MURILLO	2,142,606	(160,606)	1,982,000
13/04/2021	ACOPI	1,745,835	(87,135)	1,658,700
15/09/2022	CEDI	22,546,230	-	22,546,230
10/08/2023	GUAYAQUIL	4,564,885	(352,485)	4,212,400
10/08/2023	LA SEVILLANA	1,437,849	-	1,437,849
31/08/2023	AVENIDA BOLIVARIANA	1,398,762	-	1,398,762
14/09/2023	BOULEVAR ENVIGADO	3,603,191	-	3,603,191
Total		\$ 48,972,395	\$ (1,052,422)	\$ 47,919,973

La variación frente al año 2022 corresponde al retiro por venta de inmuebles en Ciénaga, Montería y Ocaña.

Se reconoce pérdida por deterioro de acuerdo con la NIIF 5 debido a la reducción del valor negociado de los inmuebles.

Al 30 de septiembre de 2023:

Concepto	Saldo inicial	Reclasificación a disponibles (1)	Reconocimiento disponibles para la venta	Reclasificación a construcciones en curso	Reclasificación a propiedades de inversión (2)	Retiro de inmuebles (3)	Saldo a 30/09/2023
Otros activos no Corrientes Mantenedidos para la venta	\$ 56,905,784	11,004,687	-	-	(5,161,000)	(10,788,844)	\$ 51,960,627

(1) Traslado de inmuebles de propiedad de inversión a disponibles para la venta 2023:

Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Valor traslado a disponibles
Guayaquil	4,564,885	-	4,564,885
La Sevillana	1,437,849	-	1,437,849
Avenida Bolivariana	1,398,762	-	1,398,762
Boulevard Envigado	3,603,191	-	3,603,191
Total	\$ 11,004,687	\$ -	\$ 11,004,687

(2) Se realizó el traslado de 3 matrículas del rubro de disponibles para la venta a propiedades de inversión:

Inmueble	Valor del inmueble	Valor último Avaluó	Valor de la Reclasificación
Centro Sur Plaza	1,574,965	1,419,000	1,419,000
Gracentro	1,299,863	1,282,000	1,104,000
Link 760 Local 103 Y El Uso Exclusivo De Los Parqueaderos No. 1 Y 2 (Sucursal: La Salle)	2,656,199	2,638,000	2,638,000
Total	\$ 5,531,027	\$ 5,339,000	\$ 5,161,000

(3) Al 30 de septiembre de 2023 se realizó la venta de los siguientes bienes inmuebles:

Al 30 de septiembre de 2023

Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Utilidad/Pérdida	Valor Venta
Ciénaga	707,663	(15,663)	-	692,000
Montería	3,256,035	(101,035)	-	3,155,000
Ocaña	1,950,248	(43,164)	-	1,907,084
Armenia Centro	4,874,898	(120,898)	-	4,754,000
Total	\$ 10,788,844	\$ (280,760)	\$ -	\$ 10,508,084

Al 31 de diciembre de 2022:

Concepto	Saldo inicial	Reclasificación a disponibles (1)	Reconocimiento disponibles para la venta (2)	Reclasificación a construcciones en curso (3)	Reclasificación a propiedades de inversión (3)	Retiro de inmuebles (4)	Saldo a 31/12/2022
Otros activos no corrientes mantenidos para la venta	297,712,993	25,251,547	31,521,474	-	(166,293,213)	(131,287,017)	56,905,784

(1) Traslado de inmuebles de propiedad de inversión a disponibles para la venta 2022:

Inmueble	Valor del inmueble	Valor deterioro	Valor traslado a disponibles
Cedi	22,546,230	-	22,546,230
C.C Unicentro Pasto Local 2-52	559,224	-	559,224
C.C Unicentro Pasto Local 2-53	530,423	-	530,423
C.C Unicentro Pasto Local 2-54	1,084,314	-	1,084,314
C.C Unicentro Pasto Local 2-55	531,356	-	531,356
TOTAL	25,251,547	-	25,251,547

(2) Al 31 de diciembre de 2022 se realizó el reconocimiento del inmueble Carvajal por \$31,521,474 el cual se reconoció como disponibles para la venta dado que desde el momento de la negociación de la compra el inmueble estaba destinado para la venta de tal forma que el traslado se realizó desde el rubro de prominentes vendedores.

(3) Al 31 de diciembre de 2022 se realizó el traslado de 92 matrículas del rubro de disponibles para la venta a propiedad de inversión:

Inmueble	Valor del inmueble	Valor último Avalúo	Valor de la Reclasificación
Astrocentro	1,984,811	1,898,000	1,984,811
Autopista 98	4,348,213	4,160,000	4,348,213
Avenida 127	1,162,311	1,112,000	1,162,311
Avenida 19	7,890,107	7,747,000	7,890,107
Avenida 82	10,274,655	10,253,000	10,274,655
Barrio Siete De Agosto	996,111	985,000	996,111
Belen	1,946,097	1,924,390	1,946,097
Bello	4,015,793	3,971,000	4,015,793
Belmira 2 (Sucursal: Centro Comercial Palatino)	2,770,110	2,659,000	2,770,110
Boulevard Envigado	3,096,526	3,090,000	3,096,526
Cabecera Del Llano	2,963,358	2,696,680	2,696,680
Calle 140	2,071,101	2,048,000	2,071,101
Calle 57	1,140,756	547,500	1,140,756
Carrera Octava 2	12,069,103	11,935,933	12,069,103
Central De Abastos Medellin (Sucursal: Centro De Pagos Plaza Mayorista)	3,065,059	1,912,000	1,912,000
Centro Coltejer	4,014,632	3,969,852	4,014,632
Centro Comercial Oviedo	4,510,651	4,478,000	4,510,651
Centro Comercial Punto De La Oriental	4,658,017	4,648,200	4,658,017
Chapinero Garaje	234,448	224,300	234,448
Chapinero Local 102	956,272	914,879	956,272
Chapinero Local 103	72,980	69,821	72,980

Inmueble	Valor del inmueble	Valor último Avalúo	Valor de la Reclasificación
Chia	2,201,863	2,177,567	2,201,862
Chico 94	3,931,701	3,774,000	3,794,000
Colseguros (Sucursal: Carrera Decima)	2,380,482	2,285,000	2,380,482
Coltabaco	5,203,722	4,995,000	5,172,000
Country Plaza	2,316,842	2,291,000	2,316,842
Guayaquil	3,778,865	3,770,900	3,778,865
Isla Oviedo	2,839,555	2,819,000	2,839,555
La America	1,674,246	1,655,571	1,674,246
La Ceja	2,163,540	2,158,980	2,163,540
La Riviera Local 4258 (Sucursal: Banca Colombia Oviedo)	2,701,352	2,593,000	2,701,352
La Sevillana	1,160,220	1,110,000	1,160,220
Laureles	2,768,715	2,762,880	2,768,715
Mercantil	2,372,463	2,346,000	2,372,463
Metropolis Local 201 Y Local 202	2,041,901	1,960,000	2,041,901
Montevideo (Sucursal: Montevideo Bogotá)	1,900,975	1,880,000	1,900,975
Multicentro Ibague Local 217	2,598,538	2,602,000	2,598,538
Ocean Mall	3,064,308	3,231,854	3,064,308
Oeste	790,219	781,500	790,219
Oviedo Autoservicio Local 1352 (Sucursal: Oviedo Autoservicio Hall Cajeros)	1,430,373	1,373,000	1,430,373
Plazoleta	3,452,617	3,445,340	3,452,617
Polo Club	996,099	994,000	996,099
Portal De La 80	4,558,857	4,376,000	4,558,857
Puente Aranda	1,980,086	1,958,000	1,980,086
Quirigua	772,618	764,000	772,618
Rionegro	4,415,107	4,222,000	4,415,107
San Fdo. Plaza	14,118,344	13,500,818	14,118,344
San Lucas Plaza Local 186	3,724,750	3,716,900	3,724,750
Tequendama	1,259,418	1,245,370	1,259,418
Terminal De Transporte	1,231,904	1,302,000	1,231,904
Toberin	4,200,833	4,019,000	4,200,833
Ugi	3,341,009	3,207,000	3,341,009
Unicentro Tunja Local 1-011	2,269,741	2,301,450	2,269,741
Total	\$167,882,374	\$162,863,685	\$166,293,213

(4) Se realizaron las siguientes ventas de inmuebles al 31 de diciembre de 2022:

Al 31 de diciembre de 2022

Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Utilidad/Pérdida	Valor Venta
Avenida Libertador	673,855	-	-	673,855
Malaga	1,091,066	(24,148)	-	1,066,918
Santa Teresita	2,904,040	-	-	2,904,040
Avenida Quinta	1,063,488	(17,488)	-	1,046,000
Clínica Iberoamérica	88,956,872	-	(1,956,872)	87,000,000
Apartado Conavi	609,946	(125,022)	(4,924)	480,000
Carvajal	31,521,474	-	8,478,526	40,000,000
C.C Unicentro Pasto	2,705,317	-	(25,317)	2,680,000
Saldaña	716,045	(21,045)	-	695,000
Calarca	1,044,914	(25,914)	-	1,019,000
Total	\$ 131,287,017	\$ (213,617)	\$ 6,491,413	\$ 137,564,813

NOTA 11. ACTIVOS EN DERECHO DE USO

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de los activos en derecho de uso es:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Derecho uso maquinaria y equipo (1)	\$ 484,286	\$ 1,672,372
Anticipo activos por derecho de uso	-	20,390,223
Depreciación por derecho de uso maquinaria (1)	(414,163)	(1,672,372)
Total activos por derecho de uso	\$ 70,123	\$ 20,390,223

(1) Al 30 de septiembre de 2023 corresponde a un contrato de arrendamiento con las siguientes condiciones:

Contrato	IPC Proyectado	Tasa de descuento	Fecha inicio contrato	Plazo (meses)	Fecha de vencimiento
Central Point - Mobiliario Solinoff	11.56%	0.06%	01/01/2023	11	16/11/2023

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo neto de depreciación acumulada de activos por derecho de uso corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Maquinaria y equipo	\$ (414,163)	\$ (1,672,372)

Adicionalmente, se espera mejorar el funcionamiento de los diferentes sistemas que componen la edificación, tales como:

- Movilidad vertical
- Eléctrico
- HVAC
- Seguridad Humana

En el mes de agosto se finalizó la repotenciación estructural del edificio. Continúa en ejecución la construcción de la nueva escalera de evacuación en el costado noroccidental y las adecuaciones internas del edificio.

La ejecución de la obra fue aprobada por el Comité de Inversiones en el mes de marzo de 2022

Fecha inicio:	2Q 2022
Fecha de finalización:	1Q 2024
Avance obra:	77,19%

- (2) El FIC adquirió dos inmuebles ubicados en el Municipio de Cota Cundinamarca; actualmente, se realizaron los estudios y la ingeniería de detalle necesaria para la ejecución de las obras de urbanismo con la empresa Dinpro. Se adjudicó a la empresa Ménsula S.A. la construcción de la Fase 1. Al 30 de junio de 2023, se hizo entrega del 100% de las obras de urbanismo de la etapa 1 al equipo de gestión inmobiliaria.
- (3) En el lote remanente de la Planta Socoda en Guarne se realizarán nuevas construcciones para el mismo inquilino (Socoda S.A.S) que incluyen CEDI de aproximadamente 5.000m², restaurante de 450 m² aprox. y showroom de 150 m² aprox. en el corto plazo (2023-2024); y oficinas administrativas y ampliación de la planta de madera en el mediano plazo (2025-2028). Como se establece en el contrato de arrendamiento, sobre las nuevas construcciones se pagará un canon de arrendamiento de 0.67% del valor del proyecto (costos directos e indirectos). A la fecha aún no ha iniciado construcción.
- (4) Sobre el inmueble Lote La Candelaria corresponde al valor de adquisición, no hay un proyecto en desarrollo en este momento, pero se tienen la intención.

NOTA 13. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de las propiedades de inversión corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Inmuebles Comerciales	\$ 1,825,660,850	\$ 1,716,990,537

Se detalla a continuación el comportamiento de la propiedad de inversión al 30 de septiembre de 2023 y durante el año 2022:

Modelo: Valor Razonable

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Saldo al inicio del año	\$ 1,716,990,537	\$ 1,357,789,783
Adquisiciones (1)	40,993,725	86,141,425
Reclasificación a propiedades de inversión (2)	5,161,000	166,293,213
Adiciones - Desembolsos posteriores - adecuaciones (3)	-	(1,165,676)
Retiros (Mantenidos para la ventas) (4)	(11,004,687)	(25,251,547)
Ganancias ajustes al valor razonable (5)	73,520,275	133,183,339
Saldo al final del período	<u>\$ 1,825,660,850</u>	<u>\$ 1,716,990,537</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, corresponde a la adquisición de las siguientes matriculas inmobiliarias y a la reclasificación de los proyectos que ya culminaron en el fondo:

Al 30 de septiembre de 2023	
INMUEBLE	VALOR COMPRA
San Fernando Plaza	4,743,937
Santillana	2,380,575
Cedi Auteco Rionegro	29,137,963
San Fernando	4,731,250
Total	40,993,725

Año 2022	
INMUEBLE	VALOR COMPRA
Bodega la Candelaria	20,924,930
Inmueble Corfinsura	2,388,953
Inmuebles CEMSA	23,884,521
Bodega Socoda	17,071,863
Total	64,270,267

Por otra parte, al 31 de diciembre de 2022 se realizaron las siguientes reclasificaciones de construcciones en curso que finalizaron en un 100% como propiedades de Inversión:

Año 2022		
Nombre propiedad	Matricula	Valor transacción
CEDI Colsubsidio	50N-20412546CEDI1	\$ 21,871,158

- (2) Al 30 de septiembre de 2023 se realizó el traslado de 3 matrículas del rubro de disponible para la venta a propiedades de inversión por valor de \$5,161,000 y al 31 de diciembre de 2022 se realizaron el traslado de las 92 matrículas del rubro de disponibles para la venta a propiedad de inversión por \$ 166,293,213 (Ver nota 10).
- (3) Al 31 de diciembre de 2022, corresponde a la adecuación realizada en los siguientes inmuebles:

Al 31 de diciembre de 2022		
Nombre propiedad	Matricula	Valor transacción
CEC OFICINA 501	50N-20745475	(388,559)
CEC OFICINA 601	50N-20745476	(388,559)
CEC OFICINA 701	50N-20745477	(388,558)
Total		(1,165,676)

Para el año 2022 las certificaciones generadas de Wework y las matrículas relacionadas se encuentran ajustadas con el ultimo avalúo realizado.

- (4) Corresponde a la reclasificación a disponibles para la venta y venta de inmuebles como se detalla a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Reclasificación a otros activos no		
Corrientes mantenidos para la venta (4.1)	\$ (11,004,687)	\$ (25,251,547)
Total	\$ (11,004,687)	\$ (25,251,547)

- (4.1) Corresponde al traslado de propiedades de inversión a mantenidos para la venta de las matrículas detalladas en la Nota 10.

- (5) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Indexación UVR propiedad de inversión	\$ 148,518,674	\$ 176,515,559
Avalúos propiedad de inversión	(74,998,399)	(43,332,220)
Saldo al final del periodo	\$ 73,520,275	\$ 133,183,339

En lo corrido del año de 2023 se han realizado avalúos mensualmente, incorporándose en cada reporte las condiciones vigentes de los contratos y los efectos de mercado en cada propiedad; al 30 de septiembre de 2023 se han realizado 117 avalúos por valor de COP \$2,339,995 MM que comprenden el 55,08% de inmuebles del portafolio FIC a avaluar durante el 2023 y que presentaron una valorización promedio acumulada de 8.32% con respecto al avalúo anterior.

Importes reconocidos en los resultados del período - Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, fueron reconocidos en los ingresos y gastos del periodo los siguientes importes correspondientes a propiedades de inversión, dada la información de los patrimonios autónomos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos por arrendamientos	157,866,050	179,977,655
Gastos directos de operación provenientes de: (1)		
Propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamientos	(20,595,583)	(14,034,251)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamientos	(5,463,723)	(17,951,341)
Total afectación del resultado	<u>131,806,743</u>	<u>147,992,063</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, corresponde a gastos de: administración, servicios públicos, honorarios por avalúos, mantenimientos, prediales, seguros, entre otros.g

Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo a 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, ha sido determinado de acuerdo con la valoración realizada por DRC Valoración S.A., Logan Valuación S.A.S, Colliers International Colombia y Francisco Ochoa Avalúos S.A., quienes tienen la capacidad apropiada y experiencia en la realización de valoraciones en los sitios y tipos de activos que fueron valorados, Dichas compañías proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente. Así mismo, en cumplimiento con el reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, dichas firmas avaluadoras se encuentran acreditados ante la Lonja de Propiedad Raíz y se encuentran inscritos en el Registro de Avaluadores (RAA).

A continuación, el detalle por tipología de inmuebles al 30 de septiembre de 20g23 y a 31 de diciembre de 2022:

Tipo de inmueble	Valoración 30/09/2023	%	Valoración 31/12/2022	%
Oficina	3,315,765	66.70%	1,498,442	49.98%
Local	525,671	10.60%	512,451	17.09%
Grandes superficies	304,457	6.10%	294,442	9.82%
Clínica	76,626	1.50%	70,430	2.35%
Bodega	557,111	11.20%	522,954	17.44%
Lote	178,116	3.60%	88,219	2.94%
Parqueadero	11,044	0.20%	11,253	0.38%
Total general	<u>4,968,790</u>	100%	<u>2,998,191</u>	100%

NOTA 14. OTROS ACTIVOS

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo de los otros activos corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Anticipos a contratos (1)	\$ 30,750,520	\$ 65,108,027
Mayor valor adecuaciones PI (2)	8,794,882	9,505,631
Fondo rotatorio (3)	3,726,436	5,342,927
Otros gastos pagados por anticipado (4)	3,544,130	-
Mayor valor mobiliario PI (2)	1,968,250	2,231,242
Polizas de seguros (4)	1,265,623	565,798
Total otros activos	<u>\$ 50,049,841</u>	<u>\$ 82,753,625</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los anticipos a contratos, los cuales corresponden a proyectos que tiene el fondo, se conforman así:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Proyecto Cartón De Colombia (1.1)	\$ 19,996,372	\$ 16,074,650
Proyecto Palermo (1.2)	6,159,084	47,868,455
Proyecto San Jorge (1.3)	4,087,642	709,172
Proy. Lote Reynolds (1.4)	455,750	455,750
Todo Fine S.A.S (1.5)	46,912	-
Proyecto Cedi Koba Oriente (1.6)	4,760	-
Total anticipos a contratos	<u>\$ 30,750,520</u>	<u>\$ 65,108,027</u>

(1.1) En este proyecto se construirán inmuebles para el uso de oficinas, vivienda, y comercio.

El grupo inversionista y desarrollador está conformado por el FIC, Londoño Gómez, Arquitectura y Concreto, Inver Kiwi y Mechí, cada uno con un porcentaje de participación y rol dentro del proyecto.

Este desarrollo se llevará a cabo a través de Fideicomisos Inmobiliarios.

El lote sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario será comprado al tercero Cartón de Colombia, y los pagos serán realizados en un período de tiempo que va entre enero 2021 y junio de 2026, en proporción a las porciones de lote que vayan siendo transferidas por el vendedor, de acuerdo con el cronograma de pagos y transferencias acordado. Cada socio realiza el pago de acuerdo con su porcentaje de participación. No existirá una asociación con Cartón de Colombia.

Varias franjas del área del lote que, desde el plan parcial que lo regula, está destinada para el desarrollo de parques, vías, zonas verdes y espacio público en general, serán cedidos a nombre del municipio de Medellín para el cumplimiento de las obligaciones del proyecto.

La etapa 1 de Cartón de Colombia esta compuesta por 2 torres de 152 apartamentos cada una. El proyecto Ferrara del Rio comenzó su construcción en el mes de julio de 2022 y Florencia del Rio comenzó fundaciones en el mes de abril 2023.

La etapa 2 de Cartón de Colombia esta subdividida en 2 fases, de la cual, la primera, Linz del Rio, esta compuesta por 1 torre de 152 apartamentos. Se realizó lanzamiento del proyecto en el mes de marzo de 2023.

(1.2) El proyecto Palermo se localiza en el predio que anteriormente ocupa el Colegio San Jorge de Palermo en el barrio El Poblado, en Medellín. Su planteamiento se desarrolla en concordancia con la Operación Urbana Especial Palermo, aprobada por el Municipio de Medellín.

Torre A

Fase preoperativa: Inicio abril 2022.

Estado fase preoperativa: Diseños en etapa de desarrollo con avance de 83%.

(1.3) El proyecto Selecto se encuentra en fase de estructuración, en esta fase se vienen realizando los estudios legales, ambientales, técnico y comerciales. A partir de dichos estudios, se realizaría la viabilidad del proyecto y se definiría el cronograma y la ejecución.

En el terreno se desarrollará un proyecto de uso mixto, en el cual la vivienda se destinaria para la venta, mientras que el componente comercial, oficinas y servicios se destinaria para la renta.

El proyecto se desarrollaría por etapas cada vez que se cumplan los puntos de equilibrio comercial.

Al 30 de septiembre de 2023, se realizó el estudio de suelos inicial, la definición de productos (áreas y tipologías de aptos para cada torre), la arquitectura y el pre-dimensionamiento estructural, adicionalmente se avanza con la construcción de la sala de ventas para la comercialización de la Etapa 1 de Vivienda.

(1.4) Consiste en la compra del Lote Reynolds ubicado en la ciudad de Barranquilla. Se encuentra en estudio de viabilidad del terreno.

(1.5) Valor registrado y reclasificado para el mes de Octubre.

(1.6) Corresponde a estudio de niveles para el terreno predio el Rosario, en el municipio de Rionegro, para posible futuro Cedi para Koba.

(2) Corresponde a adecuaciones y mobiliario que se ejecutan sobre inmuebles del FIC previo a su uso por parte de los arrendatarios, y según lo pactado en los contratos de arrendamiento, el FIC se compromete a pagar/invertir una suma de dinero con el fin de poner a punto los inmuebles.

El registro de dichas adecuaciones se realiza como activo del Fondo y se lleva de manera periódica el correspondiente gasto asociado en proporción al ingreso del contrato de

arrendamiento. Se toma como base de referencia para este reconocimiento la siguiente argumentación:

- Los costos se relacionan directamente con los contratos de arrendamiento y son necesarios para cumplir con las condiciones contractuales de los mismos.
- Los costos generan o mejoran recursos del fondo que se utilizarán para el cumplimiento de los contratos de arrendamiento.
- Se espera recuperar los costos (en el entendido que los valores invertidos en las mejoras irán incluidos dentro del canon de arrendamiento).

Al 30 de septiembre de 2023						
Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2023	Mas nuevos activos	Reclasificaciones	Menos amortización	Saldo a 30/09/2023
	Wework Colombia	7,875,263	-	-	(497,681)	7,377,582
	TCS Solution Center	794,330	-	-	(105,833)	688,497
	Proyecto Flexiwork	468,650	-	-	(78,976)	389,674
Adecuaciones	FIC 48 P.A A5	-	-	286,309	(42,655)	243,654
	Everise Colombia S.A.S	-	-	80,052	(12,724)	67,328
	Brinks Incorporated	-	-	28,147	-	28,147
	P.A FIC A5	286,624	-	(286,309)	(315)	-
	Inversiones Tinkko	80,764	-	(80,052)	(712)	-
	Totales	\$ 9,505,631	\$ -	\$ 28,147	\$ (738,896)	\$ 8,794,882

Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2023	Mas nuevos activos	Remediciones	Menos depreciación	Saldo a 30/09/2023
	Wework Colombia	831,990	-	-	(52,600)	779,390
	FIC 48 P.A A5	-	-	646,288	(96,286)	550,002
	TCS Solution Center	330,813	-	-	(44,076)	286,737
Mobiliario	Proyecto Flexiwork	263,387	-	-	(44,386)	219,001
	Deceval S.A	116,460	-	-	(18,013)	98,447
	Everise Colombia S.A.S	-	-	41,228	(6,553)	34,675
	P.A FIC A5	646,999	-	(646,288)	(711)	-
	Inversiones Tinkko	41,593	-	(41,228)	(367)	(2)
	Totales	\$ 2,231,242	\$ -	\$ -	\$ (262,992)	\$ 1,968,250

Año 2022						
Clase de Activo	Tercero	Saldo al 01/01/2022	Mas nuevos activos	Reclasificaciones	Menos amortización	Saldo a 31/12/2022
	Wework Colombia	\$ 7,909,126	\$ 619,521	\$ -	\$ (653,384)	\$ 7,875,263
	Inversiones Tinkko	94,437	-	-	(13,673)	80,764
Adecuaciones	TCS Solution Center	935,828	-	-	(141,498)	794,330
	Invias	595,754	-	-	(595,754)	-
	Proyecto Flexiwork	-	527,955	-	(59,305)	468,650
	P.A FIC A5	-	287,253	-	(629)	286,624
	Totales	9,535,145	1,434,729	-	(1,464,243)	9,505,631

Clase de Activo	Tercero	Saldo al 01/01/2022	Mas nuevos activos	Reclasificaciones	Menos amortización	Saldo a 31/12/2022
	Wework Colombia	\$ -	\$ 1,054,920	\$ -	\$ (222,930)	\$ 831,990
	Inversiones Tinkko	48,635	-	-	(7,042)	41,593
Mobiliario	TCS Solution Center	389,742	-	-	(58,929)	330,813
	Proyecto Flexiwork	-	296,717	-	(33,330)	263,387
	Deceval S.A	-	120,419	-	(3,959)	116,460
	P.A FIC A5	-	648,420	-	(1,421)	646,999
	Totales	438,377	2,120,476	-	(327,611)	2,231,242

(3) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las cuentas del fondo rotatorio se conforma por:

<u>Proyecto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Proyecto San Martin	\$ 3,726,436	\$ 5,342,927

Estos fondos se utilizan para cubrir algunos costos asignados a construcciones o gastos que luego serán legalizados.

(4) El movimiento de los gastos pagados por anticipado fue el siguiente:

Gastos Pagados por Anticipado	Saldo Inicial 2023	Adiciones	Amortización	Saldo 30 de septiembre de 2023
Póliza de seguros	\$ 565,798	\$ 1,614,500	\$ (914,675)	\$ 1,265,623
Impuesto predial	-	19,061,368	(15,517,238)	3,544,130
Total	\$ 565,798	\$ 20,675,868	\$ (16,431,913)	\$ 4,809,753

Gastos pagados por anticipado	Saldo inicial 2022	Adiciones	Amortizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Polizas de seguros	\$ 391,910	\$ 1,104,391	\$ (930,503)	\$ 565,798
Impuesto predial	-	18,805,199	(18,805,199)	-
Total	\$ 391,910	\$ 19,909,590	\$ (19,735,702)	\$ 565,798

NOTA 15. PASIVOS POR ARRENDAMIENTO

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 los pasivos por arrendamiento – derecho de uso corresponden a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Pasivos por arrendamiento - Derecho de uso	\$ 110,941	\$ -

A continuación, se detalla el movimiento de los pasivos por arrendamientos:

Tipo	Saldos al 1/01/2023	Remediciones	Menos amortización pasivo	Más interés causado	Menos interés pagado	Saldo pasivo al 30/09/2023
Bienes inmuebles	\$ -	484,286	(373,345)	59,786	(59,786)	\$ 110,941

Tipo	Saldos al 1/01/2022	Menos amortización pasivo	Más interés causado	Menos interés pagado	Saldo pasivo al 31/12/2022
Bienes inmuebles	1	(1)	-	-	-
Muebles y enseres	496,076	(496,076)	29,703	(29,703)	-
Totales	496,077	(496,077)	29,703	(29,703)	-

NOTA 16. CRÉDITOS EN BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existían cincuenta y nueve (59) y cincuenta y ocho (58) créditos adquiridos respectivamente, por el Fondo a través de las diferentes entidades bancarias, para realizar la cancelación de créditos adquiridos anteriormente y la compra de nuevos inmuebles.

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Créditos bancarios – Capital	\$ 1,741,056,635	\$ 1,643,334,935
Créditos bancarios – Intereses	12,874,134	10,141,578
Total Créditos	\$ 1,753,930,769	\$ 1,653,476,513

A continuación, se detalla el movimiento al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Saldo inicial	\$ 1,653,476,513	\$ 1,345,722,446
Apertura de nuevos créditos	101,774,362	343,511,257
Pagos de capital	(4,052,663)	(42,253,755)
Intereses causados	202,594,792	151,469,548
Intereses pagados	(199,862,235)	(144,972,983)
Saldo final	\$ 1,753,930,769	\$ 1,653,476,513

Las condiciones de los créditos vigentes a 30 de septiembre de 2023 son las siguientes:

OBLIGACIONES FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA						
No.	ENTIDAD	No. OBLIGACIÓN	FECHA DESEMBOLO	FECHA VENCIMIENTO	SALDO VIGENTE	INTERESES PENDIENTES POR PAGAR 30-09-2023
1	BANCOLOMBIA S.A.	5980081278	22/04/2019	14/04/2024	\$ 95,532,561.00	\$ 717,561.00
2	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	02/07/2019	02/07/2024	\$ 22,656,627.00	\$ 278,604.00
3	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11/07/2019	11/07/2024	\$ 8,590,996.00	\$ 72,608.00
4	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29/07/2019	29/07/2024	\$ 19,100,000.00	\$ 16,034.00
5	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	05/12/2019	05/12/2024	\$ 2,068,765.00	\$ 21,472.00
6	BANCOLOMBIA S.A.	237767	30/12/2019	13/12/2024	\$ 4,272,000.00	\$ 31,131.00
7	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10/02/2020	10/02/2025	\$ 86,853,095.00	\$ 722,959.00
8	BANCO ITAÚ	001029738-02	12/03/2020	13/03/2024	\$ 62,670,614.00	\$ 551,197.00
9	BANCOLOMBIA S.A.	5980069487	25/03/2020	25/03/2024	\$ 6,221,285.00	\$ 14,369.00
10	BANCO ITAÚ	085930938-01	24/07/2020	03/06/2024	\$ 39,849,190.00	\$ 436,561.00
11	BANCOLOMBIA S.A.	5980072444	11/02/2021	11/02/2024	\$ 1,389,731.00	\$ 9,416.00
12	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18/02/2021	17/02/2026	\$ 89,737,696.00	\$ 447,796.00
13	BANCOLOMBIA S.A.	5980072679	26/02/2021	26/02/2024	\$ 1,029,116.00	\$ 1,747.00
14	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	01/03/2021	26/02/2026	\$ 60,263,114.00	\$ 709,889.00
15	BANCOLOMBIA S.A.	5980072807	15/03/2021	12/03/2024	\$ 704,547.00	\$ 3,925.00
16	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16/03/2021	16/03/2026	\$ 50,178,111.00	\$ 283,567.00
17	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700210630	05/04/2021	05/04/2031	\$ 15,500,000.00	\$ 167,866.00
18	BANCOLOMBIA S.A.	5980073053	14/04/2021	14/04/2024	\$ 882,863.00	\$ 5,230.00
19	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211067	16/04/2021	16/04/2031	\$ 131,420,137.00	\$ 800,229.00
20	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211075	16/04/2021	16/04/2025	\$ 5,245,302.00	\$ 30,429.00
21	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211174	19/04/2021	19/04/2031	\$ 46,485,086.00	\$ 209,538.00
22	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211182	19/04/2021	19/04/2025	\$ 16,124,105.00	\$ 67,227.00
23	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211752	27/04/2021	27/04/2028	\$ 78,268,738.00	\$ 93,800.00
24	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211745	27/04/2021	27/04/2031	\$ 79,223,858.00	\$ 105,855.00
25	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211810	28/04/2021	24/04/2031	\$ 125,553,031.00	\$ 103,599.00
26	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	08/06/2021	08/06/2024	\$ 162,077,632.00	\$ 1,462,336.00
27	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	08/06/2021	08/06/2024	\$ 997,033.00	\$ 8,996.00
28	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25/06/2021	25/06/2026	\$ 46,381,849.00	\$ 114,099.00
29	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25/06/2021	25/06/2026	\$ 3,618,151.00	\$ 8,901.00
30	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	01/07/2021	01/07/2024	\$ 251,004.00	\$ 3,034.00
31	BANCO ITAÚ	859487924-00	07/09/2021	08/09/2024	\$ 30,966,251.00	\$ 273,553.00
32	BANCO ITAÚ	008593663-00	01/10/2021	01/10/2024	\$ 602,430.00	\$ 22,775.00
33	COLPATRIA	506010000851-00	14/02/2022	14/02/2024	\$ 1,193,457.00	\$ 7,869.00
34	BANCOLOMBIA S.A.	5980076385	30/03/2022	30/03/2027	\$ 2,405,340.00	\$ 31,371.00
35	BANCO ITAÚ	008593553-00	06/04/2022	06/04/2025	\$ 10,271,084.00	\$ 103,567.00
36	BANCOLOMBIA S.A.	5980076537	20/04/2022	20/04/2027	\$ 1,530,362.00	\$ 6,858.00
37	BANCOLOMBIA S.A.	5980076957	08/06/2022	07/06/2027	\$ 7,242,719.00	\$ 68,368.00
38	BANCOLOMBIA S.A.	5980077218	07/07/2022	07/07/2027	\$ 9,389,698.00	\$ 101,563.00
39	BANCOLOMBIA S.A.	5980077220	07/07/2022	07/07/2027	\$ 4,792,380.00	\$ 51,772.00
40	COLPATRIA	506010000862-00	01/08/2022	01/02/2024	\$ 30,000,000.00	\$ 393,884.00
41	COLPATRIA	506010000864-00	18/08/2022	18/02/2024	\$ 28,800,000.00	\$ 156,420.00
42	BANCOLOMBIA S.A.	306614	14/09/2022	14/09/2030	\$ 28,600,000.00	\$ 40,981.00
43	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700247418	11/11/2022	05/08/2023	\$ 40,572,938.00	\$ 1,145,705.00
44	BANCOLOMBIA S.A.	314595	23/12/2022	23/12/2030	\$ 27,674,936.00	\$ 97,766.00
45	BANCO ITAÚ	085914223-00	14/02/2023	14/02/2024	\$ 14,000,000.00	\$ 374,384.00
46	BANCO ITAÚ	085954884-00	07/03/2023	07/03/2024	\$ 10,000,000.00	\$ 122,200.00
47	BANCO ITAÚ	085957865-00	24/03/2023	24/04/2024	\$ 8,000,000.00	\$ 24,424.00
48	BANCO ITAÚ	008050090-00	30/03/2023	30/04/2024	\$ 1,204,819.00	\$ 19,020.00
49	BANCOLOMBIA S.A.	5980081806	05/05/2023	05/05/2024	\$ 882,548.00	\$ 10,345.00
50	BANCOLOMBIA S.A.	5980081805	05/05/2023	05/05/2024	\$ 9,252,757.00	\$ 105,116.00
51	BANCO ITAÚ	085910523-00	10/05/2023	10/05/2024	\$ 9,103,337.00	\$ 92,874.00
52	COLPATRIA	506080007833-00	10/05/2023	11/07/2023	\$ 81,603,614.00	\$ 801,334.00
53	COLPATRIA	506080007858-00	25/05/2023	25/11/2023	\$ 15,750,000.00	\$ 280,135.00
54	BANCOLOMBIA S.A.	5980082273	30/05/2023	30/05/2024	\$ 2,564,725.00	\$ 34,726.00
55	BANCOLOMBIA S.A.	5980082344	02/06/2023	02/06/2024	\$ 30,000,000.00	\$ 385,096.00
56	BANCOLOMBIA S.A.	5980082292	01/06/2023	01/06/2024	\$ 2,231,000.00	\$ 29,812.00
57	BANCOLOMBIA S.A.	5980083032	11/07/2023	11/07/2024	\$ 21,519,613.00	\$ 194,071.00
58	BANCOLOMBIA S.A.	5980083034	11/07/2023	11/07/2025	\$ 36,756,389.00	\$ 350,595.00
59	COLPATRIA	506080007860-00	20/09/2023	18/03/2024	\$ 11,000,000.00	\$ 47,573.00
Total					\$ 1,741,056,634.00	\$ 12,874,132.00

Las condiciones de los créditos vigentes a 31 de diciembre de 2022 son las siguientes:

OBLIGACIONES FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA						
No.	ENTIDAD	No. OBLIGACIÓN	FECHA DESEMBOLSO	FECHA VENCIMIENTO	SALDO VIGENTE	INTERESES PENDIENTES POR PAGAR 31/12/2022
1	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700210630	5 de abril de 2021	5 de abril de 2031	\$ 15,500,000	\$ 157,268
2	BANCOLOMBIA S.A.	5980066861	22 de abril de 2019	22 de abril de 2023	\$ 95,532,561	\$ 365,014
3	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	2 de julio de 2019	2 de julio de 2024	\$ 22,656,627	\$ 257,153
4	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11 de julio de 2019	11 de julio de 2024	\$ 8,590,996	\$ 69,283
5	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29 de julio de 2019	29 de julio de 2024	\$ 19,100,000	\$ 22,367
6	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	5 de diciembre de 2019	5 de diciembre de 2024	\$ 2,068,775	\$ 22,067
7	BANCOLOMBIA S.A (LEASING)	237767	30 de diciembre de 2019	13 de diciembre de 2024	\$ 4,272,000	\$ 30,015
8	AV VILLAS	2729667-7	9 de enero de 2020	9 de enero de 2023	\$ 3,162,655	\$ 49,011
9	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10 de febrero de 2020	10 de febrero de 2025	\$ 86,853,095	\$ 773,340
10	BANCO ITAÚ	001029738-01	12 de marzo de 2020	12 de marzo de 2023	\$ 62,670,614	\$ 454,308
11	BANCOLOMBIA S.A.	5980069487	25 de marzo de 2020	25 de marzo de 2024	\$ 6,221,285	\$ 17,966
12	BANCO ITAÚ	085930938-01	24 de julio de 2020	3 de junio de 2024	\$ 39,849,190	\$ 414,858
13	BANCOLOMBIA S.A.	5980072444	11 de febrero de 2021	11 de febrero de 2024	\$ 1,389,731	\$ 10,691
14	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18 de febrero de 2021	17 de febrero de 2026	\$ 89,737,696	\$ 516,930
15	BANCOLOMBIA S.A.	5980072679	26 de febrero de 2021	26 de febrero de 2024	\$ 1,029,116	\$ 2,267
16	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	1 de marzo de 2021	26 de febrero de 2026	\$ 60,263,114	\$ 754,185
17	BANCOLOMBIA S.A.	5980072807	15 de marzo de 2021	12 de marzo de 2024	\$ 712,851	\$ 4,554
18	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16 de marzo de 2021	16 de marzo de 2026	\$ 50,178,111	\$ 324,635
19	BANCOLOMBIA S.A.	5980073053	14 de abril de 2021	14 de abril de 2024	\$ 892,570	\$ 6,041
20	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211067	16 de abril de 2021	16 de abril de 2031	\$ 131,420,137	\$ 793,868
21	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211075	16 de abril de 2021	16 de abril de 2025	\$ 5,245,302	\$ 30,054
22	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211174	19 de abril de 2021	19 de abril de 2031	\$ 46,485,086	\$ 238,130
23	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211182	19 de abril de 2021	19 de abril de 2025	\$ 16,124,105	\$ 76,781
24	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211752	27 de abril de 2021	27 de abril de 2028	\$ 78,268,738	\$ 96,311
25	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211745	27 de abril de 2021	27 de abril de 2031	\$ 79,223,858	\$ 90,766
26	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211810	28 de abril de 2021	24 de abril de 2031	\$ 125,553,031	\$ 106,286
27	COLPATRIA	506010000830-00	30 de abril de 2021	28 de abril de 2023	\$ 882,553	\$ 19,400
28	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	\$ 163,150,062	\$ 1,377,976
29	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	\$ 1,003,630	\$ 8,477
30	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	\$ 46,381,849	\$ 123,195
31	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	\$ 3,618,151	\$ 9,610
32	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	1 de julio de 2021	1 de julio de 2024	\$ 251,004	\$ 2,771
33	BANCO ITAÚ	859487924-00	7 de septiembre de 2021	8 de septiembre de 2024	\$ 30,966,251	\$ 255,554
34	BANCO ITAÚ	008593663-00	1 de octubre de 2021	1 de octubre de 2024	\$ 602,430	\$ 19,740
35	COLPATRIA	506010000851-00	14 de febrero de 2022	14 de febrero de 2024	\$ 1,193,457	\$ 7,721
36	COLPATRIA	506010000858-00	30 de marzo de 2022	30 de marzo de 2023	\$ 1,194,819	\$ 13,377
37	BANCOLOMBIA S.A.	5980076385	30 de marzo de 2022	30 de marzo de 2027	\$ 2,405,340	\$ 2,678
38	BANCO ITAÚ	008593553-00	6 de abril de 2022	6 de abril de 2025	\$ 10,271,084	\$ 97,475
39	BANCOLOMBIA S.A.	5980076537	20 de abril de 2022	20 de abril de 2027	\$ 1,530,362	\$ 6,907
40	COLPATRIA	506080007757-00	17 de mayo de 2022	15 de mayo de 2023	\$ 13,000,000	\$ 89,686
41	BANCOLOMBIA S.A.	5980076957	8 de junio de 2022	7 de junio de 2027	\$ 7,320,969	\$ 65,108
42	BANCOLOMBIA S.A.	5980077218	7 de julio de 2022	7 de julio de 2027	\$ 9,389,698	\$ 96,353
43	BANCOLOMBIA S.A.	5980077220	7 de julio de 2022	7 de julio de 2027	\$ 4,792,380	\$ 49,111
44	BANCOLOMBIA S.A.	5980077367	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	\$ 2,886,170	\$ 7,514
45	BANCOLOMBIA S.A.	5980077368	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	\$ 4,327,281	\$ 11,265
46	BANCOLOMBIA S.A.	5980077369	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	\$ 2,596,431	\$ 6,759
47	COLPATRIA	506010000862-00	1 de agosto de 2022	1 de febrero de 2024	\$ 30,000,000	\$ 366,200
48	COLPATRIA	506010000864-00	18 de agosto de 2022	18 de febrero de 2024	\$ 28,800,000	\$ 158,429
49	BANCOLOMBIA S.A (LEASING)	306614	14 de septiembre de 2022	14 de septiembre de 2030	\$ 19,862,969	\$ 102,106
50	BANCOLOMBIA S.A.	5980078297	31 de octubre de 2022	31 de octubre de 2025	\$ 23,590,032	\$ 32,869
51	BANCOLOMBIA S.A.	5980078343	3 de noviembre de 2022	2 de noviembre de 2025	\$ 11,083,178	\$ 145,796
52	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700247418	11 de diciembre de 2022	1 de diciembre de 2023	\$ 40,583,201	\$ 354,675
53	COLPATRIA	506080007796-00	11 de noviembre de 2022	11 de febrero de 2023	\$ 77,670,683	\$ 708,745
54	COLPATRIA	506080007798-00	28 de noviembre de 2022	26 de febrero de 2023	\$ 9,500,000	\$ 146,579
55	BANCOLOMBIA S.A.	5980078794	30 de noviembre de 2022	30 de noviembre de 2025	\$ 2,095,038	\$ 2,954
56	BANCOLOMBIA S.A.	5980079238	22 de diciembre de 2022	22 de diciembre de 2024	\$ 1,709,732	\$ 9,173
57	COLPATRIA	506080007805-00	22 de diciembre de 2022	22 de marzo de 2023	\$ 10,000,000	\$ 45,288
58	BANCOLOMBIA S.A (LEASING)	314595	23 de diciembre de 2022	23 de diciembre de 2030	\$ 27,674,936	\$ 113,980
TOTAL					\$ 1,643,334,935	\$ 10,141,578

NOTA 17. CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de cuentas por pagar corresponde a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Impuestos	\$ 3,052,988	\$ 5,842,009
Diversas (1)	2,837,452	7,242,356
Comisiones y honorarios	2,507,215	2,552,086
Costos y gastos por pagar (2)	2,080,327	1,116,922
Prometientes compradores (3)	447,000	10,955,084
Total cuentas por pagar	<u>\$ 10,924,982</u>	<u>\$ 27,708,457</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde al saldo por pagar de los siguientes terceros:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Fcp Fondo Inmobiliario Colombia (1.1)	\$ 1,237,503	\$ 1,237,503
Hector Arango Gaviria	506,749	-
Colliers International Colombia S.A	446,232	-
Sistemas En Proteccion Contra Incendios SAS	297,627	-
Jones Lang Lasalle Ltda	200,171	-
Mts Consultoría Gestión S.A.S	113,234	-
Municipio De Ibague	24,430	-
Empresa Colombiana De Cementos SAS	9,696	-
Vivir En El Po Blado SAS	1,645	-
Almacenes Exito SA	165	-
Administradora Fdo Pens.Y Ces. Proteccion	-	3,726,391
Bancolombia Sa	-	2,278,462
Total diversas	<u>\$ 2,837,452</u>	<u>\$ 7,242,356</u>

(1.1) Corresponde a la provisión causada en relación al esquema de remuneración de largo plazo correspondiente al periodo 2022-2025, aplicable a los miembros independientes del Comité de Inversiones y el equipo directivo del Fondo (Gerente y directores), esquema que fue aprobado por la Asamblea de Inversionistas celebrada en agosto de 2018.

(2) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a otras cuentas por pagar para los siguientes terceros:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Carton De Colombia S.A. (2.1)	\$ 974,218	\$ 974,218
Inversiones En Recreacion Deporte Y Salud SA	432,463	-
Seguros Generales Suramericana SA	310,441	-
Bancolombia SA	88,279	-
Seguros Generales Suramericana SA	87,100	2,175
Proy Jyb Bucaramanga	79,981	79,981
Cafe Quindio S.A.S.	33,194	-
Colliers International Colombia S.A	20,066	-
Empresa Colombiana De Cementos SAS	19,135	-
Latam T Investments SAS	12,322	-
Ecs Latam SAS	10,900	-
Proyecto Koba Barranquilla	6,900	15,766
Vivir En El Po Blado SAS	2,052	1,230
Uribe Pulgarin Alison	1,990	-
Montealegre Castillo Nancy	715	-
Habitus Construcciones SAS	329	-
Sura Asset Management S.A.	242	242
Arvato Services SAS	-	20,572
Almacenes Exito SA	-	8,754
Asociacion Cultural Ballet Metropol	-	7,311
Proy Cedicolsubsidio	-	5,248
Orquesta Filarmonica De Medell	-	1,425
Total costos y gastos por pagar	\$ 2,080,327	\$ 1,116,922

a. Corresponde al giro pendiente por la franja del inmueble Cartón de Colombia.

(3) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los anticipos recibidos por la venta de inmuebles:

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Bancolombia SA	\$ 447,000	\$ 10,955,084

Para Bancolombia corresponde a los siguientes inmuebles:

<u>Inmuebles</u>	<u>Valor 30/09/2023</u>	<u>Valor 31/12/2022</u>
La Unión	\$ 447,000	\$ 447,000
Monteria	-	3,155,000
Armenia Centro	-	4,754,000
Ocaña	-	1,907,084
Cienaga	-	692,000
Total	\$ 447,000	\$ 10,955,084

NOTA 18. OTROS PASIVOS

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Arrendamientos (1)	\$ 683,463	\$ 1,474,591
Retencion garantia (2)	77,491	106,032
Total otros pasivos	<u>\$ 760,954</u>	<u>\$ 1,580,623</u>

(1) Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde al canon de arrendamiento facturado y pagado anticipadamente por la utilización de los inmuebles a los siguientes arrendatarios:

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de septiembre</u> <u>de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Seven4N S A S	\$ 284,702	\$ 284,702
Softserve Colombia S.A.S.	272,262	272,262
Cg De Colombia	74,894	734,450
Midasoft S.A.S	34,004	34,004
Oracle Colombia Ltda	17,601	62,772
Everise Colombia S.A.S	-	86,401
Total	<u>\$ 683,463</u>	<u>\$ 1,474,591</u>

(2) Los pagos retenidos en garantía a los proveedores que prestan servicios al Fondo al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponden a los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de septiembre</u> <u>de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Proy Parque Siberia	\$ 77,489	\$ 77,489
Consortio Cedi Koba	2	28,543
Total	<u>\$ 77,491</u>	<u>\$ 106,032</u>

NOTA 19. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo de los activos netos atribuibles a los inversionistas del Fondo es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Aportes en dinero	\$ 1,087,685,018	\$ 1,087,685,018
Rendimientos abonados del ejercicio anterior	1,844,563,935	1,477,239,704
Rendimientos abonados del período	319,518,649	367,324,231
Aportes en especie	168,531,884	168,531,884
Total Activos Netos atribuibles a los inversionistas del fondo	<u>\$ 3,420,299,486</u>	<u>\$ 3,100,780,837</u>

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, los activos netos atribuibles a los inversionistas del Fondo están representado en número de unidades, el número y el valor de cada unidad se detalla a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de septiembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Número de Unidades (1)	71,390,580.04	71,390,580.04
Valor de la Unidad (en pesos)	47,909.67	43,434.03
Total activos netos atribuibles a los inversionistas (2)	<u>3,420,299,131</u>	<u>3,100,780,837</u>

- (1) El número de unidades se incrementa en proporción al cumplimiento de los llamados de capital, que implica por consiguiente incremento en la participación en el FCP Fondo Inmobiliario Colombia. El Comité de Inversiones es quien debe autorizar los plazos extraordinarios de suscripción previa solicitud del Gerente y este notificará a los Inversionistas las solicitudes de compromisos de inversión.

Los inversionistas podrán, previa aprobación del gerente y del comité de inversiones, incrementar el monto de sus compromisos de inversión en cualquier tiempo, comunicando por escrito dicha decisión al Gerente del Fondo y a la Fiduciaria. En el evento que esto llegare a suceder, el Inversionista deberá suscribir los documentos necesarios en los cuales se refleje el aumento de su compromiso de Inversión, debiendo en todo caso cumplir el pago de los mismos según lo dispuesto en el Reglamento.

Los aportes podrán ser en dinero o en especie, estas solicitudes de capital estarán representados o valorados en pesos cuando se trate de aportes en especie.

- (2) El valor de la unidad a excepción de las demás cifras presentadas en estas notas, son expresados en pesos. El valor de la Unidad de Participación vigente para las operaciones del período corresponderá al valor de pre cierre del Fondo (valor del patrimonio al corte) dividido entre el número total de Unidades de Participación que se encontraban en circulación. El valor de la Unidad de Participación vigente para el período se calculará diariamente según lo establecido en la cláusula 5.6 del Reglamento del Fondo.

Dada la equivalencia entre las unidades de participación y los valores de participación inmobiliaria, el valor unitario de los valores de participación inmobiliaria estará dado por el valor del Fondo Inmobiliario Colombia dividido por el número de valores de

participación inmobiliaria expedidos por la Fiduciaria en nombre del Fondo Inmobiliario Colombia y en circulación.

Participaciones en fondos de inversión colectiva - Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 la cuenta de participaciones en fondos de inversión colectiva estaba conformada por los siguientes aportes:

Concepto	Saldo inicial 2023	Aportes	Retiros y restituciones	Saldo final al 30 de septiembre de 2023
Aportes dinero	1,087,685,018	-	-	1,087,685,018
Aportes especie	168,531,884	-	-	168,531,884
Totales	1,256,216,902	-	-	1,256,216,902

Concepto	Saldo inicial 2022	Aportes	Retiros y restituciones	Saldo final 2022
Aportes dinero	1,087,685,018	-	-	1,087,685,018
Aportes especie	168,531,884	-	-	168,531,884
Totales	1,256,216,902	-	-	1,256,216,902

El valor de la unidad del Fondo cerró a 30 de septiembre de 2023 en \$47,909.63 incrementando \$4,475.64 con respecto al cierre de diciembre 31 de 2022. Al 30 de septiembre de 2023 no se transaron unidades de participación del Fondo.

NOTA 20. INGRESOS

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y por el período de tres meses comprendido entre el 1 de julio y 30 de septiembre de 2023 y 2022 la cuenta de ingresos está conformada por los siguientes conceptos:

Concepto	Del 1 de enero al 30 de septiembre		Del 1 de julio al 30 de septiembre	
	2023	2022	2023	2022
Inversiones en derechos fiduciarios (1)	\$ 335,710,280	\$ 276,169,948	\$ 97,623,456	\$ 79,054,827
Arrendamientos inmuebles (2)	163,093,398	125,812,903	55,981,766	41,847,510
Otros ingresos operacionales (3)	150,505,721	134,887,667	24,762,849	36,408,556
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	2,126,062	522,963	1,458,936	161,799
Ingresos por otras comisiones	1,335,972	517,450	389,731	173,633
Recuperaciones deterioro (provisiones)	485,423	-	294,609	-
Rendimientos en cuentas de ahorro	335,555	155,567	66,660	94,747
Otros rendimientos financieros	255,238	292,066	36,902	100,583
Por venta - Otras inversiones	-	8,478,526	-	8,478,526
Total ingresos	\$ 653,847,649	\$ 546,837,090	\$ 180,614,909	\$ 166,320,181

(1) La cuenta de inversiones en derechos fiduciarios corresponde a la valoración de los patrimonios autónomo en los que el fondo tiene participación.

<u>Tercero</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de septiembre</u>		<u>Del 1 de julio al 30 de septiembre</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
P.A. Viva Malls	\$ 240,157,664	\$ 197,820,395	\$ 77,599,202	\$ 58,884,092
S A Pa Central Point	28,401,105	28,944,519	4,741,597	7,345,125
P.A Flormorado Plaza	24,091,609	-	6,123,855	-
P.A. Fic A5	16,100,281	15,392,148	2,716,136	3,906,013
Pa Polaris	5,910,899	6,410,888	991,037	1,626,900
Patrimonio Autonomo Fic Clinica Del Prado	5,826,105	4,124,795	974,533	1,046,783
P.A. Fic Calle 92	4,897,421	15,254,611	3,712,704	4,205,247
Pa A Seis	3,405,934	-	553,251	-
Pa Lote 30	2,863,287	3,924,740	470,091	1,002,991
Pa Koba Barranquilla	2,780,794	1,255	568,134	1,255
Pa Galería La 33	1,441,577	-	427,094	-
P.A. Fic Edificio Corfinsura	1,038,746	2,991,604	(1,341,258)	759,098
P.A. Inmuebles Cem	862,874	1,136,302	191,508	287,294
Distrito Vera Recursos B2	17,463	(585,338)	28,955	(29,769)
P.A. Fic Inmuebles	177	53	59	28
P.A. Lote Palermo	129	38	39	19
P.A. Fic Twins Bay	-	718,000	-	-
Pa Florencia Ferrara	(2,085,785)	35,938	(133,481)	19,751
Total terceros inversiones derechos fiduciarios	<u>\$ 335,710,280</u>	<u>\$ 276,169,948</u>	<u>\$ 97,623,456</u>	<u>\$ 79,054,827</u>

(2) La cuenta de arrendamientos corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de septiembre</u>		<u>Del 1 de julio al 30 de septiembre</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Arrendamiento inmuebles	\$ 162,199,072	\$ 124,823,545	\$ 55,747,012	\$ 41,517,724
Arrendamiento mobiliario	894,326	989,358	234,754	329,786
Total arrendamientos inmuebles	<u>\$ 163,093,398</u>	<u>\$ 125,812,903</u>	<u>\$ 55,981,766</u>	<u>\$ 41,847,510</u>

(3) La cuenta de otros ingresos operacionales está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de septiembre</u>		<u>Del 1 de julio al 30 de septiembre</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Val. propiedades de inv. x uvr (3.1)	\$ 148,518,674	\$ 134,511,799	\$ 24,746,274	\$ 36,360,813
Recuperación costos y gastos (3.2)	1,355,141	125,322	16,575	855
Terminación anticipada de contratos (3.3)	631,903	227,579	-	46,885
Ajuste a miles de pesos	3	7	-	3
Ganancia ocasional salida activos (3.4)	-	22,960	-	-
Total otros ingresos operacionales	<u>\$ 150,505,721</u>	<u>\$ 134,887,667</u>	<u>\$ 24,762,849</u>	<u>\$ 36,408,556</u>

(3.1) Corresponden a la valoración producto de la reexpresión en Unidades de Valor Real (UVR) del valor de los inmuebles según lo estipulado en el reglamento del Fondo.

(3.2) Corresponde a ingreso por certificación de negociación Flor morado y el ajuste capex de proyecto bistro Viva Villavicencio y al 30 de septiembre de 2022 estos ingresos

corresponden principalmente a recuperaciones de gastos de años anteriores, por reembolsos de servicios públicos, administración y reintegro de instalación planta de energía.

- (3.3) Corresponden a la penalización contractual por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Seguros generales suramericana.
- (3.4) Corresponden a la ganancia ocasional por la venta de bienes inmuebles o entrega en dación en pago de Suarez Lopera Jorge Eduardo por valor de \$22,960.

NOTA 21. GASTOS

Por los periodos de nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023 y 2022 y por el período de tres meses comprendido entre el 1 de julio y 30 de septiembre de 2023 y 2022, la cuenta de gastos está conformada por los siguientes conceptos:

Concepto	Del 1 de enero al 30 de septiembre		Del 1 de julio al 30 de septiembre	
	2023	2022	2023	2022
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras (1)	\$ 199,555,567	\$ 98,583,580	\$ 66,435,229	\$ 40,741,885
Diversos (2)	84,249,072	34,397,944	13,022,644	16,016,556
Comisiones (3)	24,079,957	20,409,047	8,576,861	6,996,095
Impuestos y tasas	17,618,852	19,856,670	4,983,073	7,264,095
Edificaciones	2,583,322	358,170	1,545,199	118,885
Honorarios	1,668,847	4,868,642	52,017	2,348,349
Por deterioro vr otros activos	1,022,824	2,102,303	352,485	1,322,482
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio	981,865	264,245	743,304	7,101
Seguros	906,200	468,664	315,829	65,220
Propiedades de inversión	738,897	1,230,170	249,086	310,777
Depreciación ppe derechos uso	414,163	370,689	147,308	146,696
Cuentas por cobrar	283,990	3,171,449	(98,682)	(1,193,894)
Notariales	225,444	255,806	225,096	78,937
Rendimientos acreedores fiduciarios	-	68,300,000	-	23,920,000
Por venta de otras inversiones	-	2,010,969	-	30,242
Total gastos	\$ 334,329,000	\$ 256,648,348	\$ 96,549,449	\$ 98,173,426

(1) Los intereses de créditos de bancos y obligaciones financieras corresponden a:

Concepto	Del 1 de enero al 30 de septiembre		Del 1 de julio al 30 de septiembre	
	2023	2022	2023	2022
Intereses créditos de bancos (1.1)	\$ 199,495,781	\$ 98,566,660	\$ 66,421,727	\$ 40,739,904
Intereses derechos de uso (1.2)	59,786	16,920	13,502	1,981
Total intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	\$ 199,555,567	\$ 98,583,580	\$ 66,435,229	\$ 40,741,885

(1.1) Los intereses de créditos de bancos están compuestos por los siguientes terceros:

Tercero	Del 1 de enero al 30 de septiembre		Del 1 de julio al 30 de septiembre	
	2023	2022	2023	2022
Bancolombia SA	\$ 77,191,007	\$ 38,805,206	\$ 26,480,107	\$ 15,947,976
Banco Davivienda SA	64,816,676	39,781,329	20,942,849	15,654,050
Itau Corpbanca Colombia S.A	21,393,655	9,984,035	7,932,484	4,047,596
Banco Colpatría Multibanca Colpatría SA	21,084,937	1,744,036	6,766,815	1,526,221
Banco De Bogota	18,050,694	10,133,475	5,274,348	4,351,624
Congregación HMNAS Franciscanas	-	-	-	-
Banco Comercial Av Villas S.A.	57,822	767,346	6,606	291,676
Proyecto Palermo (1.1.1)	(3,099,010)	(2,648,767)	(981,482)	(1,079,239)
Total	\$ 199,495,781	\$ 98,566,660	\$ 66,421,727	\$ 40,739,904

(1.1.1) Corresponde al valor de los intereses de las obligaciones adquiridas para el giro de recursos al proyecto Palermo los cuales son pagadas inicialmente por el fondo y posterior a esto se reconocen como mayor valor de los anticipos.

(1.2) Corresponde a los intereses por arrendamientos derecho de uso.

(2) La cuenta de gastos diversos está compuesta por los siguientes conceptos:

Concepto	Del 1 de enero al 30 de septiembre		Del 1 de julio al 30 de septiembre	
	2023	2022	2023	2022
Des val.prop.inv.x avaluo com- (2.1)	\$ 74,998,399	\$ 29,855,381	\$ 10,862,216	\$ 14,378,061
Gastos reembolsables	4,534,331	150,423	1,605,580	4,786
Gastos cuotas administracion	3,078,769	2,347,248	117,279	698,497
Vigilancia	894,618	577,432	229,140	217,935
Depreciación mobiliario arrendamient	262,993	272,918	88,669	49,313
Acueducto y alcantarillado	248,182	448,475	41,303	122,331
Energía	198,521	670,570	63,934	544,443
Impuestos asumidos	12,332	-	12,332	-
Papelería	10,675	1,367	2,189	726
Otros gastos	10,245	22,936	-	-
Ajuste a miles de pesos	7	5	2	1
Gastos años anteriores diseños	-	50,726	-	-
Condonación cartera	-	463	-	463
Total diversos	\$ 84,249,072	\$ 34,397,944	\$ 13,022,644	\$ 16,016,556

(2.1) La desvalorización avalúos PI, obedecen a las condiciones propias de cada inmueble y los diferentes efectos del mercado. En lo corrido del año de 2023 se han realizado avalúos mensualmente, incorporándose en cada reporte las condiciones vigentes de los contratos y los efectos de mercado en cada propiedad; al 30 de septiembre de 2023 se han realizado 117 avalúos por valor de COP \$2,339,995 MM que comprenden el 56,15% de inmuebles del portafolio FIC a avaluar durante el 2023 y que presentaron una valorización promedio acumulada de 8.32% con respecto al avalúo anterior

(3) La cuenta de gastos por comisiones está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de septiembre</u>		<u>Del 1 de julio al 30 de septiembre</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comisiones del fiduciario (3.1)	\$ 22,291,041	\$ 20,165,203	\$ 7,652,248	\$ 6,896,524
Comisión arrendamiento-brokers (3.2)	1,492,743	-	814,586	-
Comisión fiduciaria E.F (3.3)	295,528	216,372	110,064	73,266
Servicios bancarios	645	1,748	(37)	581
Otras comisiones	-	25,724	-	25,724
Total comisiones	\$ 24,079,957	\$ 20,409,047	\$ 8,576,861	\$ 6,996,095

- (3.1) Corresponde a los valores por comisiones del fiduciario por la administración del fondo, la cual se paga a Fiduciaria Bancolombia. S.A.
- (3.2) Son comisiones que el fondo paga a intermediarios (brókeres) por la labor de intermediación en la presentación de un cliente, firma y cierre de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.
- (3.3) Corresponde a la comisión Fiduciaria por la administración de los Patrimonios Autónomos en los cuales el FCP Fondo Inmobiliario Colombia es Fideicomitente y es asumida con recursos del Fondo

NOTA 22. DEMANDAS, LITIGIOS Y TUTELAS

Al 30 de septiembre de 2023 y al 31 de diciembre de 2022, el Fondo no presenta procesos, litigios, tutelas, demandas que puedan conllevar al pago o recibo de una suma de dinero.

NOTA 23. SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

No se tiene conocimiento de sucesos y transacciones significativas ocurridos entre la fecha de cierre de estos Estados Financieros, y la fecha de emisión que puedan afectar significativamente y/o que deban ser revelados.

NOTA 24. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros fueron aprobados para ser transmitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia el día 2 de octubre de 2023 por el Contador Público y Representante Legal de la Sociedad Fiduciaria como administradora de los Fondos de Capital Privado.

NOTA 25. HECHOS POSTERIORES

En reunión del 26 de octubre de 2023, la Junta Directiva de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, aprobó la designación de la Sociedad GESTORÍA EXTERNA DE PORTAFOLIOS S.A. como gestor profesional del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, a partir del 1ero. de noviembre de 2023.

El 1 noviembre de 2023, la Asamblea de Accionistas de la Sociedad GESTORÍA EXTERNA DE PORTAFOLIOS S.A., gestor profesional del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, aprobó La modificación de su razón social por PATRIA ASSET MANAGMENT S.A.