

RENDICIÓN DE CUENTAS

FONDO DE CAPITAL PRIVADO
FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

DEL 01 DE ENERO DE 2023 AL 30 DE JUNIO DE 2023



Grupo
Bancolombia
Capital

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**CONTENIDO**

1. CARACTERISTICAS GENERALES.....	3
2. OBJETO Y FINALIDAD DEL FONDO.....	3
3. CRITERIOS DE INVERSIÓN DEL FONDO.....	3
4. INFORMACIÓN DESEMPEÑO DEL Fondo.....	4
5. PRINCIPALES CIFRAS ECONÓMICAS Del FONDO.....	4
6. DURACIÓN DEL FONDO	7
7. ESTADO DE LOS RECURSOS COMPROMETIDOS.....	7
8. LLAMADOS DE CAPITAL	8
9. VALOR DEL FONDO	8
10. RENTABILIDAD Y EVOLUCIÓN VALOR DE LA UNIDAD	8
11. COMISIÓN FIDUCIARIA.....	10
12. SITUACIÓN FINANCIERA DEL FONDO	10
13. GESTIÓN DE RIESGOS DEL FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA.....	10
14. DISTRIBUCIONES Y/O REDENCIONES	13
15. OPERATIVIDAD EN LA EJECUCIÓN DEL FONDO	13
16. CUMPLIMIENTO DE LA POLÍTICA DE DIVERSIFICACIÓN Y LÍMITES...	16
17. MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO	17
18. RESULTADOS DE LAS AUDITORÍAS DEL REVISOR.....	17
19. RESULTADOS De VALORACIONES – AVALÚOS COMERCIALES.....	17
20. REPORTE DE SITUACIONES DE RIESGO	18
21. DECLARACIONES Y GESTIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA..	18
22. ASAMBLEAS Y COMITÉ DE VIGILANCIA.....	18
23. ESTADO ACTUALIZACIÓN SARLAFT	19

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA RENDICIÓN DE CUENTAS

Circular Básica Jurídica
Superintendencia Financiera de Colombia

A continuación, se presenta la siguiente rendición de cuentas:

1. CARACTERISTICAS GENERALES

PERÍODO DE RENDICIÓN	: Del 01 de enero de 2023 al 30 de junio de 2023
SOCIEDAD ADMINISTRADORA	: Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria
MONEDA	: Pesos Colombianos
DOMICILIO	: Medellín
FECHA DE INICIO DE OPERACIONES	: 07 de octubre de 2008
FECHA DE VENCIMIENTO	: 07 de octubre de 2038
INVERSIONISTAS	: Bancolombia S.A. Banca de Inversión Bancolombia S.A Corp Financiera Seguros Generales Suramericana S.A. Seguros de Vida Suramericana S.A.

2. OBJETO Y FINALIDAD DEL FONDO

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, cánones de arrendamiento, entre otros.

3. CRITERIOS DE INVERSIÓN DEL FONDO

Actualmente las principales inversiones del FCP Fondo Inmobiliario Colombia están conformadas por bienes inmuebles y derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de proyectos de construcción, cuya vocera es Acción Fiduciaria S.A, Alianza Fiduciaria S.A., Itaú Fiduciaria S.A, Credicorp Capital Fiduciaria S.A y Fiduciaria Bancolombia S.A.

La inversión de los recursos se podrá efectuar en los siguientes tipos de activos:

RENDICIÓN DE CUENTAS

- 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.

Las inversiones del FCP 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, según las instrucciones del Gerente del Fondo, todo ello, de conformidad con las políticas de inversión establecidas en el reglamento. El Fondo podrá actuar en calidad de co-inversionista en los activos o proyectos, en los que efectúe inversiones.

4. INFORMACIÓN DESEMPEÑO DEL FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

La variación en el valor de la unidad del Fondo se genera principalmente por la valoración de las Inversiones. La valoración de los activos inmobiliarios se realizó conforme a lo establecido en el Capítulo V del Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia y acorde con lo establecido en el numeral 6.3 del capítulo I de la Circular Básica Contable y Financiera expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Al 30 de junio de 2023 el FCP Fondo Inmobiliario Colombia cuenta con 493,195 m² (no incluye área de lotes, ni Viva Malls) con una vacancia de 6.0%. Incluyendo los 232,111 m² de la participación del 49% del Fondo en el portafolio Viva Malls, el indicador de vacancia es 7.0%.

5. PRINCIPALES CIFRAS ECONÓMICAS DEL FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

Al cierre del período de la presente rendición de cuentas el FCP Fondo Inmobiliario Colombia registra un valor de activo total de \$5.10 billones, los cuales están conformados principalmente por: \$2.8 billones por inversiones en derechos fiduciarios, \$1.8 billones de inversiones en inmuebles, \$215,261 millones en construcciones en curso, \$4,054 millones en cuentas bancarias de ahorros con el Banco Itaú y con Bancolombia, \$86,917 millones de anticipos realizados por la compra de inmuebles y/o inversión en proyectos inmobiliarios y \$18,283 millones en inversiones en el fondo de inversión colectiva abierta administrada por Fiduciaria Bancolombia S.A.

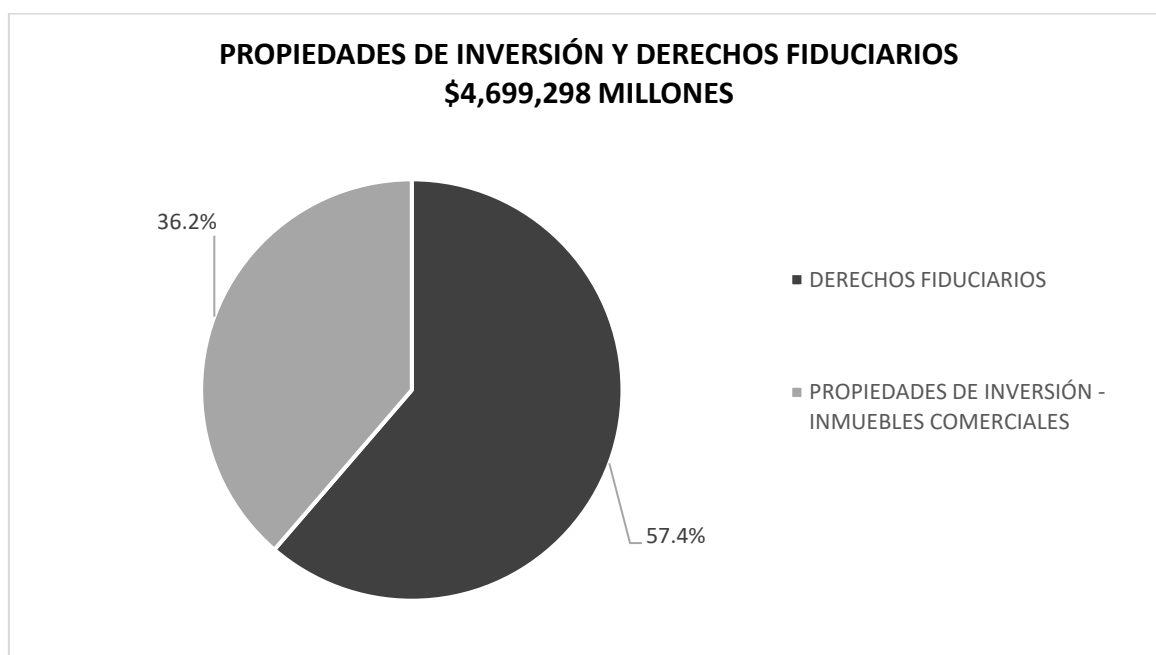
Así mismo, se registra un pasivo total de \$1.77 billones aproximadamente, conformado principalmente por el saldo vigente de capital e intereses pendientes de pago de sesenta y cinco (65) obligaciones crediticias por valor total de \$1.73 billones con Bancolombia S.A,

RENDICIÓN DE CUENTAS

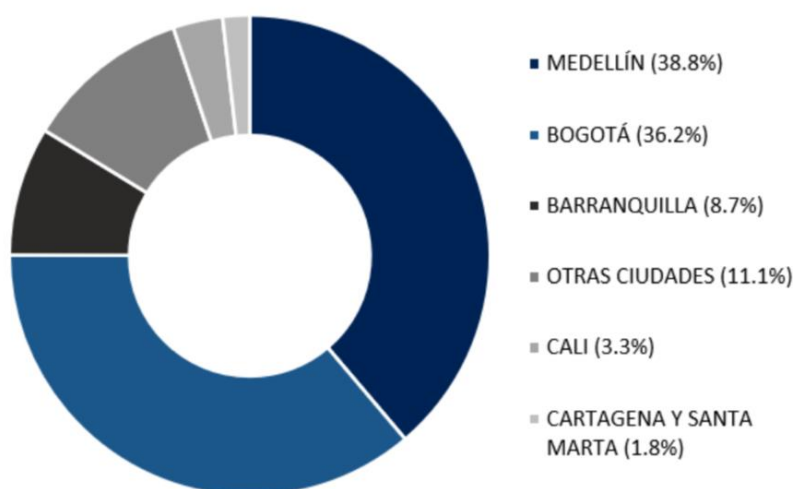
Banco Davivienda S.A., Banco Itaú S.A., Banco de Bogotá S.A., Banco AV Villas S.A. y Scotiabank Colpatría S.A. El detalle de las obligaciones crediticias se presenta en el numeral 15 de la presente rendición de cuentas.

El patrimonio del FCP Fondo Inmobiliario Colombia ascendió a \$3.3 billones, representado en aportes en especie de \$168,532 millones, aportes en dinero por \$1.1 billones de pesos, resultados de ejercicios anteriores por \$1.8 billones, y \$ 235,453 millones por los resultados del ejercicio de enero a junio de 2023.

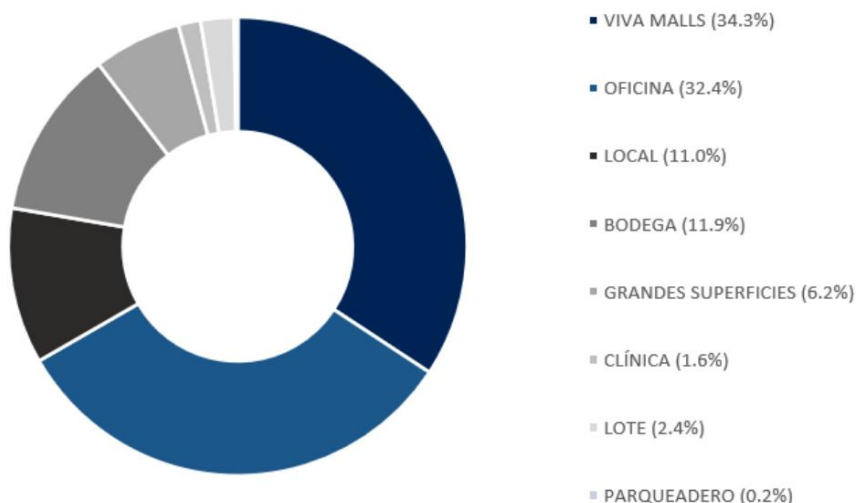
A continuación, se presenta la distribución del valor de los inmuebles del FCP Fondo Inmobiliario Colombia al 30 de junio de 2023, incluidos los inmuebles que se encuentran en Patrimonios Autónomos.



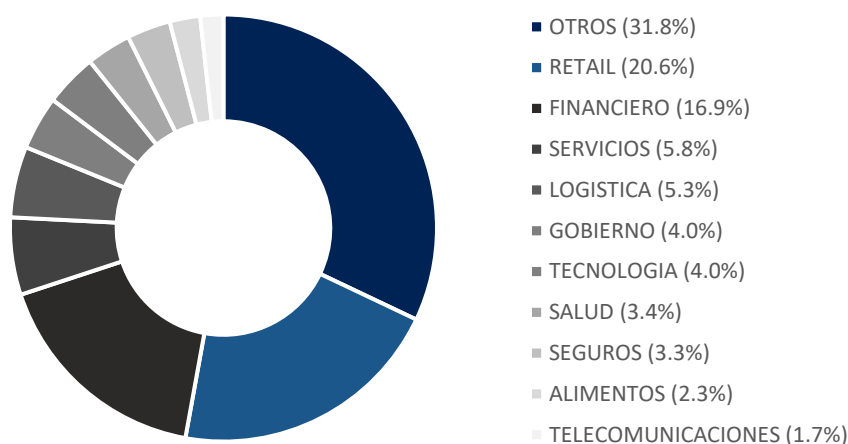
Clasificación de activos por zona (incluye compromisos de inversión):



Clasificación de activos por tipología (incluye compromisos de inversión):



Clasificación de canon de arrendamiento por sector económico:



Los inmuebles comprados por el FCP Fondo Inmobiliario Colombia han cumplido con el criterio de la buena selección de la ubicación, la calidad del diseño y de construcción, las perspectivas de valorización, la composición del portafolio en un momento determinado, y las condiciones que ha señalado el Comité de Inversiones.

Con el fin de atender necesidades de liquidez para los gastos de administración y operación del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, así como la recepción de los recursos que ingresan por concepto del canon de arrendamiento, el Fondo tiene una cuenta de ahorros con Bancolombia S.A., una cuenta de ahorros con el Banco Itaú S.A. y un Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiducuenta.

A continuación, se presenta el movimiento de la cuenta con Bancolombia para el primer semestre de 2023:

CUENTA DE AHORROS 005-436438-07 BANCOLOMBIA						
CONCEPTO	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23
Saldo Inicial	\$ 8,079,018,846.13	\$ 1,009,102,103.51	\$ 3,263,064,948.77	\$ 4,476,127,869.46	\$ 5,098,647,246.34	\$ 1,179,671,370.27
Ingresos	\$ 34,705,794,145.95	\$ 46,195,929,313.57	\$ 40,668,050,763.65	\$ 43,577,640,292.61	\$ 39,878,706,451.53	\$ 52,698,441,747.46
Egresos	\$ 41,775,710,888.57	\$ 43,941,966,468.31	\$ 39,454,987,842.96	\$ 42,955,120,915.73	\$ 43,797,682,327.60	\$ 49,796,922,047.13
Saldo Final	\$ 1,009,102,103.51	\$ 3,263,064,948.77	\$ 4,476,127,869.46	\$ 5,098,647,246.34	\$ 1,179,671,370.27	\$ 4,081,191,070.60

RENDICIÓN DE CUENTAS

Adicionalmente se presenta el movimiento de la cuenta ahorros con el Banco Itaú:

CUENTA DE AHORROS 859-08396-2 ITAÚ

CONCEPTO	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23
Saldo Inicial	\$ 27,766,930.80	\$ 27,806,523.03	\$ 27,855,071.05	\$ 27,908,919.53	\$ 27,961,130.06	\$ 28,182,785.87
Ingresos	\$ 39,592.23	\$ 48,548.02	\$ 53,848.48	\$ 52,210.53	\$ 221,655.81	\$ 220,454.39
Egresos	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Saldo Final	\$ 27,806,523.03	\$ 27,855,071.05	\$ 27,908,919.53	\$ 27,961,130.06	\$ 28,182,785.87	\$ 28,403,240.26

Así mismo, se presenta el movimiento consolidado del Fondo de Inversión Colectiva Abierta Fiducuenta para el primer semestre de 2023:

FONDO DE INVERSIÓN COLECTIVA ABIERTA FIDUCUENTA 2223-2002406

CONCEPTO	ene-23	feb-23	mar-23	abr-23	may-23	jun-23
Saldo Inicial	\$ 82,737,868.90	\$ 10,074,982,958.95	\$ 1,871,917,643.38	\$ 491,136,170.49	\$ 1,710,190,186.75	\$ 33,459,271.57
Ingresos	\$ 10,363,242,019.47	\$ 21,111,470,693.53	\$ 7,038,247,334.23	\$ 25,043,355,352.90	\$ 10,025,355,096.12	\$ 38,169,089,445.44
Egresos	\$ 370,996,929.42	\$ 29,314,536,009.10	\$ 8,419,028,807.12	\$ 23,824,301,336.64	\$ 11,702,086,011.30	\$ 19,921,030,809.42
Saldo Final	\$ 10,074,982,958.95	\$ 1,871,917,643.38	\$ 491,136,170.49	\$ 1,710,190,186.75	\$ 33,459,271.57	\$ 18,281,517,907.59

Los pagos se han realizado vía traslados electrónicos, ACH, ACB, PSE, Vía SEBRA y cheques de gerencia.

6. DURACIÓN DEL FONDO

El FCP Fondo Inmobiliario Colombia tendrá una duración de treinta (30) años contados a partir de la Fecha de Inicio de Operaciones, es decir hasta el 07 de octubre de 2038, 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 Sociedad Administradora.

7. ESTADO DE LOS RECURSOS COMPROMETIDOS

A continuación, se presenta el estado de los compromisos de inversión por cada uno de los inversionistas con corte al 30 de junio de 2023. A la fecha de corte de la presente rendición de cuentas se encuentran cumplidos en su totalidad.

Inversionista	Compromiso de Inversión	Llamados Acumulados al 30 de junio de 2023	Llamados atendidos Semestre I- 2023	Llamados pendientes por Realizar
BANCOLOMBIA S.A.	\$ 542,919.0	\$ 542,919.0	\$ 0.0	\$ 0.0
PSPIB-CONDOR INC.	\$ 420,000.0	\$ 420,000.0	\$ 0.0	\$ 0.0
SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA S.A.	\$ 144,763.0	\$ 144,763.0	\$ 0.0	\$ 0.0
PSPIB COLCONDOR S.A.S.	\$ 121,636.0	\$ 121,636.0	\$ 0.0	\$ 0.0
SEGUROS GENERALES SURAMERICANA S.A.	\$ 18,412.0	\$ 18,412.0	\$ 0.0	\$ 0.0
INVERSIONES URIBE GUTIERREZ & CIA S.C. A	\$ 3,388.0	\$ 3,388.0	\$ 0.0	\$ 0.0
INVERSIONES ISAZA VALENCIA S.A.S.	\$ 1,375.0	\$ 1,375.0	\$ 0.0	\$ 0.0
LRP55 S.A.S.	\$ 1,238.0	\$ 1,238.0	\$ 0.0	\$ 0.0
BANCA DE INVERSION BANCOLOMBIA S.A CORP FINANCIERA	\$ 376.0	\$ 376.0	\$ 0.0	\$ 0.0
OTROS	\$ 2,110.0	\$ 2,110.0	\$ 0.0	\$ 0.0
Total	\$ 1,256,217.0	\$ 1,256,217.0	\$ 0.0	\$ 0.0

Cifras expresadas en millones de pesos

RENDICIÓN DE CUENTAS

8. LLAMADOS DE CAPITAL

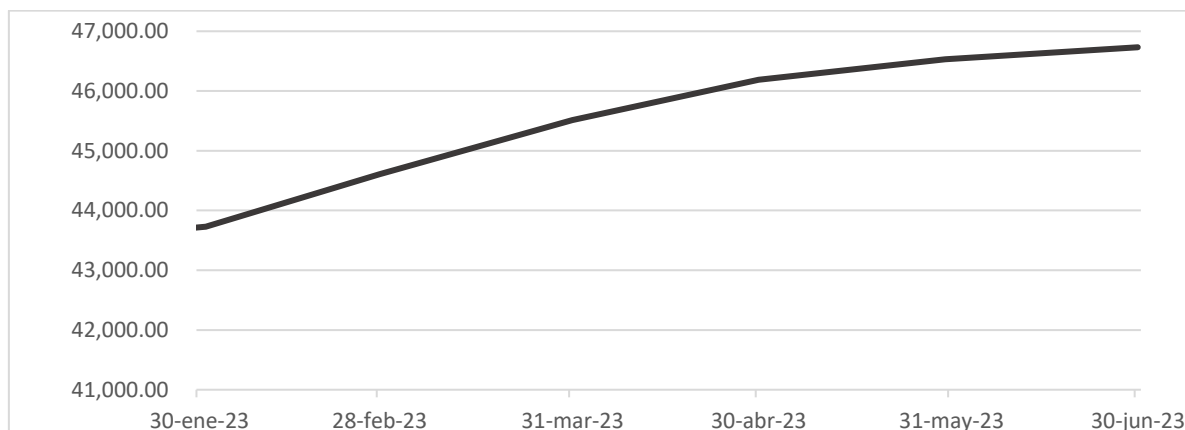
Durante el semestre comprendido entre 01 de enero al 30 de junio de 2023, no se realizaron aportes en dinero ni en especie al FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

9. VALOR DEL FONDO

A corte 30 de junio de 2023 el valor del patrimonio del FCP Fondo Inmobiliario Colombia fue de \$3.3 billones, con un número de unidades en circulación de 71,390,580.04 derechos de participación.

10. RENTABILIDAD Y EVOLUCIÓN VALOR DE LA UNIDAD

Al 31 de diciembre de 2022, el valor de la unidad de participación inmobiliaria era de \$43,434.03 y al cierre del 30 de junio de 2023 se registró un valor de \$46,732.13, lo que representa un aumento del 7.59% del valor de cierre de la unidad para el citado período.



Las variaciones más significativas del valor de la unidad para el presente período se registraron por las siguientes situaciones:

- Los días 19 de enero, 17 de febrero, 16 de marzo, 18 de abril, 12 de mayo y 20 de junio se presentó la valoración de Derechos Fiduciarios por la actualización del PA Viva Malls lo cual afectó la variación que presentó la unidad por 0.17%, 0.06%, 0.14%, -0.02%, 0.05%, y -0.03% respectivamente.

VARIACIONES EN EL VALOR DE LA UNIDAD	VALOR UNIDAD DÍA ANTERIOR (cifras en pesos)	VALOR UNIDAD FECHA REGISTRO VIVA MALLS (cifras en pesos)	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
19 de enero de 2023	\$ 43,700.7	\$ 43,775.0	\$ 74.3	0.17%
17 de febrero de 2023	\$ 44,099.5	\$ 44,124.4	\$ 25.0	0.06%
16 de marzo de 2023	\$ 45,152.7	\$ 45,216.8	\$ 64.0	0.14%
18 de abril de 2023	\$ 46,017.3	\$ 46,008.8	-\$ 8.6	-0.02%
12 de mayo de 2023	\$ 46,432.2	\$ 46,453.9	\$ 21.7	0.05%
20 de junio de 2023	\$ 46,811.9	\$ 46,798.9	-\$ 13.1	-0.03%

RENDICIÓN DE CUENTAS

Durante el período objeto de la rendición se presentaron variaciones en el valor de la unidad por motivo de actualización del valor de los Inmuebles, mediante avalúos, los días 24 de enero, 21 de febrero, 17 de marzo, 25 de abril, 23 de mayo, 15 de junio de 2023, las mismas se presentan a continuación:

VARIACIONES EN EL VALOR DE LA UNIDAD	VALOR UNIDAD DÍA ANTERIOR (cifras en pesos)	VALOR UNIDAD FECHA REGISTRO AVALÚO (cifras en pesos)	VARIACIÓN \$	VARIACIÓN %
24 de enero de 2023	\$ 43,862.7	43,585.95	-\$ 276.7	-0.631%
21 de febrero de 2023	\$ 44,242.2	\$ 44,215.8	-\$ 26.3	-0.060%
17 de marzo de 2023	\$ 45,216.8	\$ 45,079.2	-\$ 137.6	-0.304%
25 de abril de 2023	\$ 46,159.9	46,026.81	-\$ 133.1	-0.288%
23 de mayo de 2023	\$ 46,616.7	\$ 46,478.2	-\$ 138.6	-0.297%
15 de junio de 2023	\$ 46,764.1	\$ 46,774.6	\$ 10.5	0.023%

El siguiente es el valor de la unidad en el último mes:

FECHA	VALOR DE LA UNIDAD	PORCENTAJE DE VARIACIÓN
1-jun-23	46,544.79	-
2-jun-23	46,561.30	0.04%
3-jun-23	46,577.21	0.03%
4-jun-23	46,593.12	0.03%
5-jun-23	46,622.21	0.06%
6-jun-23	46,637.22	0.03%
7-jun-23	46,652.74	0.03%
8-jun-23	46,668.75	0.03%
9-jun-23	46,682.73	0.03%
10-jun-23	46,698.62	0.03%
11-jun-23	46,714.68	0.03%
12-jun-23	46,730.73	0.03%
13-jun-23	46,750.44	0.04%
14-jun-23	46,764.11	0.03%
15-jun-23	46,774.65	0.02%
16-jun-23	46,784.70	0.02%
17-jun-23	46,793.78	0.02%
18-jun-23	46,802.85	0.02%
19-jun-23	46,811.92	0.02%
20-jun-23	46,798.85	-0.03%
21-jun-23	46,808.45	0.02%
22-jun-23	46,817.07	0.02%
23-jun-23	46,823.53	0.01%
24-jun-23	46,831.00	0.02%
25-jun-23	46,838.45	0.02%
26-jun-23	46,850.13	0.02%
27-jun-23	46,857.75	0.02%
28-jun-23	46,864.54	0.01%
29-jun-23	46,721.59	-0.31%
30-jun-23	46,732.13	0.02%

RENDICIÓN DE CUENTAS

A continuación, se presenta la rentabilidad del Fondo al cierre del periodo objeto de rendición de cuentas:

Junio 2023

Valorización unidad 365 días* (EA)	12.88%
Rentabilidad (incluye rendimientos) 365 días* (EA)	13.32%
Valorización unidad 2Q23 (EA)	2.71%
Rentabilidad (incluye rendimientos) 2Q23 (EA)	11.18%
Rentabilidad desde el inicio (EA)	15.36%

11. COMISIÓN FIDUCIARIA

El cálculo de la comisión fiduciaria se efectúa de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo, Cláusula 6.6.1. Remuneración de la Fiduciaria. De otra parte, la ejecución de los gastos se realiza conforme a lo establecido en el Capítulo VI Gastos y Comisiones a cargo del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

Durante el período objeto de la presente rendición de cuentas, se causaron las siguientes comisiones fiduciarias, correspondientes a la administración del Fondo:

Mes	Numero Factura de Venta	Valor Causado
Enero	431181	\$ 2,448,003,872.00
Febrero	432750	\$ 2,224,559,832.00
Marzo	435890	\$ 2,498,394,593.00
Abril	438595	\$ 2,445,200,781.00
Mayo	440676	\$ 2,543,209,691.00
Junio	442465	\$ 2,479,425,002.00
Total		\$ 14,638,793,771.00

12. SITUACIÓN FINANCIERA DEL FONDO

Los estados financieros al 30 de junio de 2023 se presentan en el anexo No. 1 del presente informe de rendición de cuentas.

13. GESTIÓN DE RIESGOS DEL FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

De acuerdo con lo indicado en la Cláusula 3.8. Riesgos del FCP Fondo Inmobiliario Colombia del reglamento “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 determinará de acuerdo con los métodos de valoración establecidos en el Reglamento. El riesgo medio propio de la naturaleza del FCP Fondo Inmobiliario Colombia 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”.

RENDICIÓN DE CUENTAS

Si bien la naturaleza del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es de riesgo medio, éste puede estar sujeto a riesgos específicos asociados con las inversiones del Fondo en activos o proyectos, tales como:

- I. Valorización y/o desvalorización de estos;
- II. Riesgos jurídicos que pueden derivarse de los acuerdos contractuales, por medio de los cuales el FCP Fondo Inmobiliario Colombia, puede adquirir, enajenar, participar, etc., en la negociación de los Activos o Proyectos aceptables para invertir.
- III. Incumplimiento en el pago de los cánones de arrendamientos por parte de los arrendatarios.
- IV. AMIT.
- V. Terrorismo.
- VI. Los riesgos propios de los proyectos o activos que estén en calidad de activos improductivos.
- VII. Los generados por cambios de regulación que afecten los activos o proyectos del Fondo Inmobiliario Colombia.
- VIII. Los específicamente asociados a la inversión en proyectos de construcción o infraestructura autorizados en el Reglamento.
- IX. Los riesgos inherentes a las operaciones de apalancamiento autorizadas.
- X. Los riesgos de mercado sobre las inversiones en valores de participación inmobiliaria expedidos por el Fondo Inmobiliario Colombia; y en activos diferentes a inmuebles autorizados para el Fondo Inmobiliario Colombia.
- XI. Los riesgos de las inversiones en valores del exterior.
- XII. Los riesgos de las etapas constructivas de los Proyectos.
- XIII. Los riesgos legales, contractuales y societarios de las empresas, sociedades y en general de los vehículos a través de los cuales se efectúen inversiones en los proyectos o activos.
- XIV. Los riesgos cambiarios, aduaneros y tributarios derivados de las inversiones en Colombia y en el exterior.

Otros riesgos asociados con las inversiones del Fondo:

1. 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

RENDICIÓN DE CUENTAS

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.

2. 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.

3. Riesgo de mercado

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.

4. 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

RENDICIÓN DE CUENTAS

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 mitíguen.

14. DISTRIBUCIONES Y/O REDENCIONES

Durante el periodo objeto de la rendición de cuentas, y de acuerdo con la aprobación del comité de inversionistas del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, no se distribuyeron rendimientos a los inversionistas

15. OPERATIVIDAD EN LA EJECUCIÓN DEL FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

Durante el Primer semestre de 2023, se presentó la siguiente operatividad en la ejecución de las actividades del FCP Fondo Inmobiliario Colombia:

- Desde el punto de vista de estructura de financiamiento es importante anotar que el FCP Fondo Inmobiliario Colombia cierra el primer semestre de 2023 con un 33.94% de relación de deuda financiera sobre activos totales.
- Se remitió el informe de rendición de cuentas correspondiente al segundo semestre de 2022 a los Inversionistas del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, el día 28 de febrero de 2023 digitalmente. Es de anotar, que a dicho informe de rendición de cuentas se adjunta: Informe de Gestión del Comité de Vigilancia; Informe de Gestión del Comité de Inversiones y Notas a los EEFF con fecha de corte 31 de diciembre de 2022.
- Durante el segundo semestre de 2022, el PA Viva Malls generó excedentes de caja según se detalla a continuación, considerando la participación del Fondo en dicho vehículo:

Periodo	Excedentes de caja P.A. Viva Malls		
	Caja generada para el FIC (49% participación)	Caja retenida para reinversión en Capex	Caja entregada al FIC
1Q	\$ 26,189	\$ 5,517	\$ 20,672
2Q	\$ 33,447	\$ 11,155	\$ 22,292
Total	\$ 59,636	\$ 16,672	\$ 42,964

- Durante el período objeto del presente informe, el FCP Fondo Inmobiliario Colombia solicitó, cinco (5) créditos con Banco Itaú, dos (2) créditos con el Banco Colpatria y seis (6) créditos con Bancolombia, todos ellos en condiciones de mercado, los cuales fueron utilizados para: Pago de compra de nuevos inmuebles y proyectos Inmobiliarios que adelanta el FCP Fondo Inmobiliario Colombia, prepago de otras obligaciones financieras y consolidación y/o agrupación de créditos.
- El 30 de junio de 2023, el Grupo Bancolombia firmó un acuerdo con Patria Investments, uno de los gestores líderes en el mercado de inversión en activos alternativos en América Latina, para crear una nueva compañía en Colombia para la gestión y distribución de este tipo de inversiones. Esta nueva empresa será en un 51% propiedad de Patria y 49% del

RENDICIÓN DE CUENTAS

Grupo Bancolombia, y se enfocará inicialmente en la gestión de activos inmobiliarios, en calidad de gestor externo del FCP Fondo Inmobiliario Colombia (FIC).

- En el Primer semestre de 2023 se realizaron las siguientes ventas de inmuebles:

Inmueble Ciénaga por valor de \$692 Millones.

Inmueble Montería por valor de \$3,155 Millones.

Inmueble Ocaña por valor de \$1,907 Millones.

- Al 30 de junio de 2023, el saldo de provisiones de cuentas por cobrar y de intereses de mora por arrendatarios, presenta un valor aproximado de \$ 1,242.75 millones, siendo los terceros Distribuciones Barú y Escuela Nacional del Deporte, los únicos que superan 90 días de mora.
- En el primer semestre de 2023, se arrendaron áreas vacantes por 1,707.48 m2 aproximadamente, correspondiente a inmuebles en el Edificio FIC48. Los contratos de arrendamiento fueron celebrados con: GRUPO DECOR S.A.S, INVERSIONES TAPIAS CAÑAS S.A.S y T&S TEMSERVICE S.A.S
- Al 30 de junio de 2023, el FCP Fondo Inmobiliario Colombia cuenta con los anticipos de los inmuebles en proceso de compra y/o desarrollos relacionados a continuación:

PROYECTO		
CIUDAD	NOMBRE DEL INMUEBLE	VALOR
Medellín	Edificio A6	\$ 2,540,117,897.46
Medellín	Cartón de Colombia	\$ 11,283,993,030.34
Medellín	Palermo	\$ 51,704,826,529.29
Medellín	Proyecto San Jorge	\$ 3,100,804,914.48
Barranquilla	Nueva Sede Barranquilla	\$ 1,800,000,000.00
Medellín	Óptima	\$ 8,053,076,291.00
Cartagena	Lote Reynolds	\$ 10,517,600,000.00
Cota	Parque Siberia	\$ 86,782,800,077.12
Bogotá	San Martín	\$ 115,599,901,287.54
Barranquilla	La Candelaria	\$ 2,270,802,297.78
Guarne	Proyecto Socoda	\$ 10,603,072,518.00
Cartagena	Mar y Sol	\$ 1,785,000.00
Bogotá	Central Point	\$ 5,971,974,245.98

Al corte del 30 de junio de 2023, el FCP Fondo Inmobiliario Colombia es fideicomitente en los patrimonios autónomos relacionados a continuación:

Inversión en Derechos Fiduciarios		
Nombre Patrimonio Autónomo	Porcentaje de Participación	Valor de la Inversión
P.A. Viva Malls	49.00%	\$ 1,657,682,183,327.21
P.A. Central Point	75.00%	\$ 341,608,816,559.27
P.A. FIC A5	100.00%	\$ 198,117,321,302.89
P.A. FIC Calle 92	65.00%	\$ 112,498,126,529.47
P.A. Polaris	100.00%	\$ 72,278,589,146.54
P.A. Clínica del Prado	77.05%	\$ 71,075,490,528.05
P.A. Fideicomiso Lote La 30	100.00%	\$ 48,909,797,640.02

RENDICIÓN DE CUENTAS

P.A. FIC A6	100.00%	\$	41,791,931,881.05
P.A. FIC Edificio Corfinsura	100.00%	\$	34,920,354,076.38
P.A. FIC Inmuebles	100.00%	\$	22,972,817,096.23
P.A. Twins Bay	100.00%	\$	13,500,000,000.00
P.A. Inmuebles CEM	100.00%	\$	13,968,950,582.20
P.A. Lote Av San Martin	100.00%	\$	9,062,500,000.00
P.A. Distrito Vera Recursos B2	33.33%	\$	1,685,449,834.37
P.A Fideicomiso Fondo Inmobiliario Bancolombia (Koba Barranquilla)	100.00%	\$	41,440,714,431.58
P.A. San Jorge	0.01%	\$	4,652,846.39
P.A. Lote Palermo *	50.00%	\$	1,214,623.10
P.A Florencia Ferrara	55.00%	\$	14,263,055,911.82
PA Flor Morado	100.00%	\$	154,311,332,901.67
PA Galería la 33	100.00%	\$	31,154,009,517.20

*Participación sobre los aportes en dinero

- **Obligaciones Financieras:** al 30 de junio de 2023 el FCP Fondo Inmobiliario Colombia tenía vigentes las siguientes obligaciones con Bancolombia S.A, Banco Davivienda S.A., Banco Itaú, Banco AV Villas S.A., Banco de Bogotá S.A. y Scotiabank Colpatria S.A.

No.	ENTIDAD	No. OBLIGACIÓN	FECHA DESEMBOLSO	FECHA VENCIMIENTO	CAPITAL
1	BANCOLOMBIA S.A.	5980081278	22/04/2019	22/04/2023	95,532,561,170.00
2	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	02/07/2019	02/07/2024	22,656,626,506.02
3	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11/07/2019	11/07/2024	8,590,995,682.73
4	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29/07/2019	29/07/2024	19,100,000,000.00
5	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	05/12/2019	05/12/2024	2,068,775,075.43
6	LEASING BANCOLOMBIA S.A	237767	30/12/2019	13/12/2024	4,272,000,000.00
7	AV VILLAS	2729667-7	09/01/2020	09/07/2023	1,405,624,487.00
8	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10/02/2020	10/02/2025	86,853,094,610.00
9	BANCO ITAÚ	001029738-02	12/03/2020	13/03/2024	62,670,613,823.00
10	BANCOLOMBIA S.A.	5980069487	25/03/2020	25/03/2024	6,221,284,514.50
11	BANCO ITAÚ	085930938-01	24/07/2020	03/06/2024	39,849,190,425.00
12	BANCOLOMBIA S.A.	5980072444	11/02/2021	11/02/2024	1,389,731,181.00
13	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18/02/2021	17/02/2026	89,737,696,472.00
14	BANCOLOMBIA S.A.	5980072679	26/02/2021	26/02/2024	1,029,116,467.00
15	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	01/03/2021	26/02/2026	60,263,114,406.00
16	BANCOLOMBIA S.A.	5980072807	15/03/2021	12/03/2024	704,547,321.00
17	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16/03/2021	16/03/2026	50,178,110,597.00
18	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700210630	05/04/2021	05/04/2031	15,499,999,540.00
19	BANCOLOMBIA S.A.	5980073053	14/04/2021	14/04/2024	882,863,280.00
20	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211067	16/04/2021	16/04/2031	131,420,136,711.00
21	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211075	16/04/2021	16/04/2025	5,245,302,309.00
22	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211174	19/04/2021	19/04/2031	46,485,085,863.00
23	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211182	19/04/2021	19/04/2025	16,124,104,764.00
24	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211752	27/04/2021	27/04/2028	78,268,737,542.51
25	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211745	27/04/2021	27/04/2031	79,223,857,986.26

RENDICIÓN DE CUENTAS

26	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211810	28/04/2021	24/04/2031	125,553,031,418.00
27	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	08/06/2021	08/06/2024	162,077,631,735.83
28	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	08/06/2021	08/06/2024	997,033,120.00
29	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25/06/2021	25/06/2026	46,381,849,061.00
30	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25/06/2021	25/06/2026	3,618,150,939.00
31	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	01/07/2021	01/07/2024	251,004,017.00
32	BANCO ITAÚ	859487924-00	07/09/2021	08/09/2024	30,966,250,999.00
33	BANCO ITAÚ	008593663-00	01/10/2021	01/10/2024	602,430,120.00
34	COLPATRIA	506010000851-00	14/02/2022	14/02/2024	1,193,457,290.00
35	BANCOLOMBIA S.A.	5980076385	30/03/2022	30/03/2027	2,405,339,632.93
36	BANCO ITAÚ	008593553-00	06/04/2022	06/04/2025	10,271,084,337.00
37	BANCOLOMBIA S.A.	5980076537	20/04/2022	20/04/2027	1,530,362,356.00
38	BANCOLOMBIA S.A.	5980076957	08/06/2022	07/06/2027	7,242,719,178.00
39	BANCOLOMBIA S.A.	5980077218	07/07/2022	07/07/2027	9,389,698,381.00
40	BANCOLOMBIA S.A.	5980077220	07/07/2022	07/07/2027	4,792,380,442.00
41	BANCOLOMBIA S.A.	5980077367	26/07/2022	26/07/2023	2,886,169,887.00
42	BANCOLOMBIA S.A.	5980077368	26/07/2022	26/07/2023	4,327,280,664.00
43	BANCOLOMBIA S.A.	5980077369	26/07/2022	26/07/2023	2,596,431,029.00
44	COLPATRIA	506010000862-00	01/08/2022	01/02/2024	30,000,000,000.00
45	BANCOLOMBIA S.A.	5980082292	01/06/2023	01/06/2024	2,231,000,000.00
46	COLPATRIA	506010000864-00	18/08/2022	18/02/2024	28,800,000,000.00
47	LEASING BANCOLOMBIA S.A	306614	14/09/2022	14/09/2030	28,600,000,000.00
48	BANCOLOMBIA S.A.	5980078297	31/10/2022	31/10/2025	23,578,173,096.00
49	BANCOLOMBIA S.A.	5980078343	03/11/2022	02/11/2025	11,083,177,848.00
50	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700259264	11/11/2022	05/08/2023	40,572,937,666.00
51	BANCOLOMBIA S.A.	5980078794	30/11/2022	30/11/2025	2,095,038,285.00
52	BANCOLOMBIA S.A.	5980079238	22/12/2022	22/12/2024	1,709,731,890.00
53	LEASING BANCOLOMBIA S.A	314595	23/12/2022	23/12/2030	27,674,936,000.00
54	BANCO ITAÚ	085914223-00	14/02/2023	14/02/2024	14,000,000,000.00
55	BANCO ITAÚ	085954884-00	07/03/2023	07/03/2024	10,000,000,000.00
56	BANCO ITAÚ	085957865-00	24/03/2023	24/04/2024	8,000,000,000.00
57	BANCOLOMBIA S.A.	5980081022	24/03/2023	24/09/2023	10,000,000,000.00
58	BANCO ITAÚ	008050090-00	30/03/2023	30/04/2024	1,204,819,277.00
59	BANCOLOMBIA S.A.	5980081806	05/05/2023	05/05/2024	882,553,148.00
60	BANCOLOMBIA S.A.	5980081805	05/05/2023	05/05/2024	9,252,756,757.00
61	BANCO ITAÚ	085910523-00	10/05/2023	10/05/2024	9,103,336,546.00
62	COLPATRIA	506080007833-00	10/05/2023	10/08/2023	81,603,614,458.00
63	COLPATRIA	506080007839-00	25/05/2023	25/08/2023	15,750,000,000.00
64	BANCOLOMBIA S.A.	5980082273	30/05/2023	30/05/2024	2,564,724,807.00
65	BANCOLOMBIA S.A.	5980082344	02/06/2023	02/06/2024	30,000,000,000.00
Total					1,731,462,275,118.21

16. CUMPLIMIENTO DE LA POLÍTICA DE DIVERSIFICACIÓN Y LÍMITES

De acuerdo con lo establecido en la Cláusula 3.3. del Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, los siguientes son los límites establecidos para las inversiones del Fondo:

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 Fondo, así:

RENDICIÓN DE CUENTAS

a. Inversión 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 de activos inmobiliarios	Hasta un 35%
f. Titularización créditos hipotecarios	Hasta un 35%
g. Valores de Participación inmobiliaria emitidos por el Fondo Inmobiliario	Hasta un 35%
i. Valores de renta fija	Hasta un 25%
j. Operaciones administración de liquidez	Hasta un 25%
k. 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%

17. MODIFICACIONES DEL REGLAMENTO

Durante el primer semestre de 2023, no se realizó modificación alguna al reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

18. RESULTADOS DE LAS AUDITORÍAS INTERNAS O EXTERNAS Y DEL REVISOR

Durante el primer semestre de 2023, la Revisoría Fiscal del FCP Fondo Inmobiliario Colombia realizó las correspondientes validaciones y evaluaciones al mismo, obteniendo resultados satisfactorios.

19. RESULTADOS DE VALORACIONES – AVALÚOS COMERCIALES

Durante el período objeto de la rendición de cuentas, se realizaron 72 avalúos a los inmuebles del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

Las fechas en que se registraron contablemente los resultados de los avalúos comerciales son las siguientes:

Fecha actualización avalúo	Valor en libros	Valor del nuevo avalúo	Valorización por avalúo	% Valor	Cantidad avalúos
24 de enero de 2023	\$ 333,269,639,285.69	\$ 311,860,622,851.00	-\$ 21,409,016,434.69	-6.42%	9
21 de febrero de 2023	\$ 78,023,271,793.55	\$ 73,540,000,000.00	-\$ 4,483,271,793.55	-5.75%	17
17 de marzo de 2023	\$ 246,199,736,431.22	\$ 234,407,700,000.00	-\$ 11,792,036,431.22	-4.79%	4
25 de abril de 2023	\$ 148,160,536,843.35	\$ 137,789,206,531.00	-\$ 10,371,330,312.35	-7.00%	33
23 de mayo de 2023	\$ 152,923,970,827.76	\$ 148,559,274,866.00	-\$ 4,364,695,961.76	-2.85%	5
15 de junio de 2023	\$ 41,516,220,085.13	\$ 40,610,000,000.00	-\$ 906,220,085.13	-2.18%	4
Total	\$ 1,000,093,375,266.70	\$946,766,804,248.00	-\$ 53,326,571,018.70	-5.33%	72

Es importante anotar, que todos los avalúos comerciales fueron realizados bajo los parámetros establecidos en la legislación colombiana y los mismos fueron analizados por el Comité de Inversiones del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

RENDICIÓN DE CUENTAS

20. REPORTE DE SITUACIONES DE RIESGO

A corte de la presente rendición de cuentas, la Sociedad Administradora no tuvo conocimiento de situaciones de riesgos que comprometan la sostenibilidad del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

21. DECLARACIONES Y GESTIÓN DE LA SOCIEDAD ADMINISTRADORA

- ✓ La información relacionada con el FCP Fondo Inmobiliario Colombia ha permanecido a disposición de los inversionistas, en la página WEB de la sociedad administradora, <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/fondos-capital-privado>
- ✓ Que la Sociedad Administradora está cumpliendo con sus funciones.
- ✓ La Sociedad Administradora declara que ha realizado todas las actividades necesarias para el cumplimiento de las funciones establecidas en el Reglamento del Fondo en su integralidad y en especial en las cláusulas 7.2. y 7.3.
- ✓ Que las inversiones y demás actuaciones u operaciones se están realizando de acuerdo con la normatividad aplicable y a lo estipulado en el Reglamento del FCP Fondo inmobiliario Colombia
- ✓ No se han presentado eventos que puedan comprometer la sostenibilidad o la viabilidad del FCP Fondo inmobiliario Colombia o tener incidencia material sobre los estados e información financiera del fondo.

22. ASAMBLEAS Y COMITÉ DE VIGILANCIA

A corte de la presente rendición de cuentas, se presentaron las siguientes reuniones:

Asamblea de Inversionistas:

El 28 de marzo de 2023, se llevó a cabo la Asamblea Ordinaria de Inversionistas del FCP Fondo Inmobiliario Colombia donde se realizó la aprobación de las cuentas de la Sociedad Administradora: Informe de Gestión del Gerente y Estados Financieros dictaminados del FCP Fondo Inmobiliario Colombia con sus notas al 31 de diciembre de 2022.

Se aprobó la nominación de dos (02) miembros del comité de inversiones en representación de inversionistas, para consideración de su elección por parte de la Junta Directiva de la Sociedad administradora.

Reelección de miembros del Comité de Vigilancia por un período de dos (02) años, entre el 31 de marzo de 2023 y 31 de marzo de 2025.

Durante el presente informe de rendición de cuentas no se realizaron asambleas extraordinarias de inversionistas.

Comité de Vigilancia:

Durante el primer semestre de 2023, se realizó reunión del Comité de Vigilancia el día 25 de enero, 21 abril y 26 de junio de 2023.

En el Anexo N°2 a la presente rendición de cuentas, se presenta el Informe de Gestión del Comité de Vigilancia y el Informe de Gestión del Comité de Inversiones.

23. ESTADO ACTUALIZACIÓN SARLAFT

A corte 30 de junio de 2023, los inversionistas del FCP Fondo Inmobiliario Colombia se encuentran actualizados.



ADVERTENCIA

Las obligaciones de la Sociedad Administradora y del Gestor del Fondo relacionadas con la administración y gestión del portafolio, son de medio y no de resultado.

Los dineros entregados por los inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora ni para el Gestor las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de Garantías de Instituciones Financieras FOGAFIN, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza. La inversión en el Fondo está sujeta a los riesgos de inversión derivados de la evolución de los precios de mercado de los títulos que componen el portafolio del respectivo Fondo.

“La inscripción automática en el Registro Nacional de Valores y Emisores de los valores emitidos por el Fondo de Capital Privado, en los términos del artículo 1.1.2.9 de la resolución 400 de 1995, no implican certificación de la Superintendencia Financiera sobre la rentabilidad del fondo o la seguridad de sus inversiones. La Superintendencia Financiera de Colombia advierte el potencial inversionista que el Fondo De Capital Privado es un producto de riesgo, por lo cual es necesario que, para tomar su decisión de inversión lea detenidamente toda la información y se asegure de su correcta, completa y adecuada comprensión.”

Los resultados económicos de la inversión en el Fondo obedecen a la evolución de los activos de éste y a circunstancias de mercado sobre las cuales la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional realizan su gestión, por lo que la Superintendencia Financiera de Colombia de ninguna manera garantiza o avala rendimientos o utilidades.

Si deseas contactar a Maria Adelayda Calle Correa y Ana Cristina Velásquez Cruz, Defensoras del Consumidor Financiero principal y suplente, puedes hacerlo a través del correo electrónico defensor@bancolombia.com.co, al teléfono 6043561225, la línea gratuita nacional 018000522622 o en la dirección Carrera 48 #18 A 14, Edificio FIC 48, Piso 11 de Medellín, en el horario de atención lunes a viernes de 8:00am a 12:00pm y de 2:00pm a 5:00pm.

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

Estados financieros intermedios condensados por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de abril y el 30 de junio 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 junio de 2023, los correspondientes estados intermedios condensados de resultados por los periodos de tres y seis 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 seis 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 agosto de 2023

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO

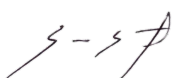
AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2022

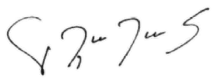
(En miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 30 de junio de 2023 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 4,054,465	\$ 8,105,801
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	8	18,283,452	82,738
Inversiones en derechos fiduciarios	9	2,889,759,401	2,669,314,892
Cuentas por cobrar	10	23,186,390	29,909,730
Activos no corrientes mantenidos para la venta	11	42,021,771	53,607,193
Activos en derecho de uso	12	217,431	20,390,223
Construcciones en curso	13	215,261,824	202,391,691
Propiedades de inversión	14	1,818,050,228	1,716,990,537
Otros activos	15	90,674,001	82,753,625
Total Activo		<u>\$ 5,101,508,963</u>	<u>\$ 4,783,546,430</u>
Pasivo			
Pasivos por arrendamiento - derecho de uso	16	\$ 241,816	\$ -
Créditos en bancos y otras entidades financieras	17	1,745,167,887	1,653,476,513
Cuentas por pagar	18	18,829,777	27,708,457
Otros pasivos	19	1,035,456	1,580,623
Total Pasivo		<u>\$ 1,765,274,936</u>	<u>\$ 1,682,765,593</u>
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
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		235,453,190	367,324,231
Total Activos netos atribuibles a los inversionistas	20	<u>\$ 3,336,234,027</u>	<u>\$ 3,100,780,837</u>
Total Pasivo y Activos Netos atribuibles a los inversionistas del fondo		<u>\$ 5,101,508,963</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)

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

ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO

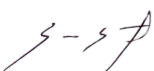
POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 Y POR EL PERÍODO DE TRES MESES COMPRENDIDO ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022

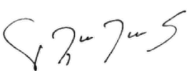
(En miles de pesos colombianos)

	Notas	Del 1 de enero al 30 de junio 2023	2022	Del 1 de abril al 30 de junio 2023	2022
Ingresos					
Ingresos financieros de operaciones de mercado monetario		\$ 268,895	\$ 60,820	\$ 119,827	\$ 28,303
Inversiones a valor razonable títulos participativos		667,125	361,164	457,979	93,588
Valoración de inversiones en derechos fiduciarios		238,086,824	197,115,121	96,609,468	98,967,296
Financieros - fondos de garantías - fondos mutuos de inversión		218,337	191,483	95,608	94,880
Comisiones y honorarios - Administrador inmobiliario		946,241	343,817	408,448	219,589
Arrendamientos		107,111,632	83,965,393	54,320,612	42,489,704
Diversos		125,742,873	98,479,110	51,191,901	50,835,048
Recuperaciones deterioro (Provisiones)		190,814	-	190,814	-
Total ingresos	21	<u>\$ 473,232,741</u>	<u>\$ 380,516,908</u>	<u>\$ 203,394,657</u>	<u>\$ 192,728,408</u>
Gastos					
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		\$ 133,120,338	\$ 57,841,695	\$ 70,064,333	\$ 32,703,597
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio		238,561	257,144	219,695	33,811
Comisiones		15,503,096	13,412,952	8,236,332	6,840,148
Legales		348	176,868	348	-
Venta de Inversiones-Propiedad de inversión		-	1,980,727	-	1,956,872
Honorarios		1,616,830	2,520,294	88,554	608,637
Impuestos y tasas		12,635,779	12,592,575	4,988,355	5,877,450
Seguros		590,371	403,444	273,284	192,578
Mantenimiento y reparaciones		1,527,934	1,158,678	1,154,462	587,731
Rendimientos acreedores fiduciarios		-	44,380,000	-	23,300,000
Deterioro (provisiones)		1,053,011	5,145,164	509,849	3,279,110
Depreciación propiedades y equipo - Derecho de uso		266,855	223,993	132,163	111,657
Diversos		71,226,428	18,381,388	30,524,946	11,500,105
Total gastos	22	<u>\$ 237,779,551</u>	<u>\$ 158,474,922</u>	<u>\$ 116,192,321</u>	<u>\$ 86,991,696</u>
Rendimientos abonados del período		<u>\$ 235,453,190</u>	<u>\$ 222,041,986</u>	<u>\$ 87,202,336</u>	<u>\$ 105,736,712</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)

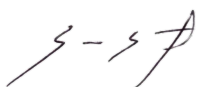
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - 2713

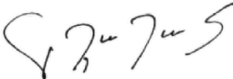
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO
POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
(En miles de pesos colombianos)

		Activos netos atribuibles a los inversionistas				
	Notas	Aportes en dinero	Aportes en especie	Rendimientos abonados de ejercicios anteriores	Rendimientos abonados	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
Rendimientos abonados del período		-	-	-	235,453,190	235,453,190
Traslado de rendimientos abonados de ejercicios anteriores		-	-	367,324,231	(367,324,231)	-
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 30 de junio de 2023	20	\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,844,563,935	\$ 235,453,190	\$ 3,336,234,027
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
Rendimientos abonados del período		-	-	-	222,041,986	222,041,986
Traslado de rendimientos abonados de ejercicios anteriores		-	-	184,980,355	(184,980,355)	-
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 30 de junio de 2022		\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,477,239,704	\$ 222,041,986	\$ 2,955,498,592

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

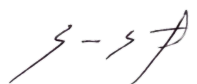

Jacqueline Peña Moncada
Revisor fiscal de Fiduciaria Bancolombia S. A. Sociedad Fiduciaria
T.P. 95362-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S
(Véase mi informe de revisión)

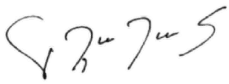
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO- NO AUDITADO
POR LOS PERÍODOS DE SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022
(En miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 30 de junio de 2023	Al 30 de junio de 2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Rendimientos abonados del período		\$ 235,453,190	\$ 222,041,986
Ajustes para reconciliar la utilidad del período con el efectivo neto			
Procedente provisto por (utilizado en) las actividades de operación:			
Valoración de inversiones - Fiducuenta		(428,564)	(104,020)
Valoración de inversiones - Derechos Fiduciarios	21	(238,086,824)	(197,115,121)
Deterioro cuentas por cobrar		191,859	4,365,343
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta		670,339	738,184
Depreciación activos por derecho de uso		266,855	223,993
Valoración propiedades de inversión	21-22	(59,636,216)	(82,673,666)
Amortización otros activos	15	9,857,694	10,053,322
Depreciación mobiliario arrendamientos	22	174,323	223,606
Amortización adecuaciones arrendamientos		489,810	919,393
Causación intereses arrendamiento	22	46,284	-
Causación de intereses de créditos en bancos y otras entidades financieras	22	133,074,054	57,826,756
Cambios netos en activos y pasivos netos			
(Incremento) de inversiones - Fiducuenta	8	(17,772,150)	-
Disminución de inversiones - Derechos Fiduciarios	9	17,642,315	8,833,416
Disminución Cuentas por cobrar	10	6,531,481	515,946
Venta de Inmuebles	11	5,754,083	94,689,322
Disminución Activos por derecho de uso	12	19,905,937	-
Adquisición de adecuaciones de terrenos - construcciones en curso	13	(12,870,133)	(38,413,345)
Adquisición de propiedades de inversión	14	(36,262,475)	(19,759,255)
(Incremento) otros activos		(16,324,674)	(32,124,788)
Incremento Pasivos por arrendamiento		484,286	-
(Disminución) Pasivos por arrendamiento - principal	16	(242,470)	(243,159)
(Disminución) Pasivos por arrendamiento - Intereses	16	(46,284)	(14,939)
(Disminución) Cuentas por pagar	18	(8,878,680)	(58,805,047)
(Disminución) Incremento Otros pasivos	19	(545,167)	4,465,023
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		<u>\$ 39,448,873</u>	<u>\$ (24,357,050)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiación			
Desembolsos de obligaciones financieras	17	93,704,334	36,926,898
Pago obligaciones financieras	17	(5,576,995)	(2,173,228)
Pago intereses	17	(131,627,548)	(55,935,080)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiación		<u>\$ (43,500,209)</u>	<u>\$ (21,181,410)</u>
(Disminución) neta en efectivo y equivalentes de efectivo		(4,051,336)	(45,538,460)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del período	7	8,105,801	50,808,148
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	7	<u>\$ 4,054,465</u>	<u>\$ 5,269,688</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)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS INTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERIODOS DE SEIS MESES TERMINADOS AL 30 DE JUNIO DE 2023 Y 2022 Y TRES
MESES COMPRENDIDOS ENTRE EL 1 DE ABRIL Y EL 30 DE JUNIO 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 junio 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 junio 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 junio 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 28 de febrero de 2023 informando sobre el periodo comprendido entre el 01 de julio de 2022 y el 31 de diciembre de 2022.

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 junio 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 periodos intermedios presentados.

Los resultados de las operaciones para el periodo de seis meses finalizado el 30 de junio 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.

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 ejercicio terminado al 30 de junio 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 junio de 2023:

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados				
- Instrumentos títulos participativos (1)	18,283,452	-	-	18,283,452
- Derechos fiduciarios (2)	-	2,889,759,401	-	2,889,759,401
- Propiedades de inversión (3)	-	-	1,818,050,228	1,818,050,228
Total activos medidos a valor razonable	18,283,452	2,889,759,401	1,818,050,228	4,726,093,081

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 seis meses terminado al 30 de junio 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 junio 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 segundo trimestre de 2023, salvo la renovación de los créditos con Scotiabank-Colpatria, en cuyo caso dicho banco exigió la amortización del capital del 10% del saldo de la deuda.

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 10.98% en junio de 2022 a 15.77% en junio 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 segundo 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%	15.9%	16.5%	17.0%
Estimación impacto en caja generada en la operación 2Q23 por diferentes escenarios en tasa de interés promedio deuda FIC	30,059	21,522	6,251	-4,088	-12,625

Datos de entrada para el cálculo:

Gasto por intereses a 2Q23	70,064
Saldo promedio mensual 2Q23 obligaciones financieras	1,707,383
Tasa de interés promedio 2Q23	15.9%
Caja generada	6,251

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.

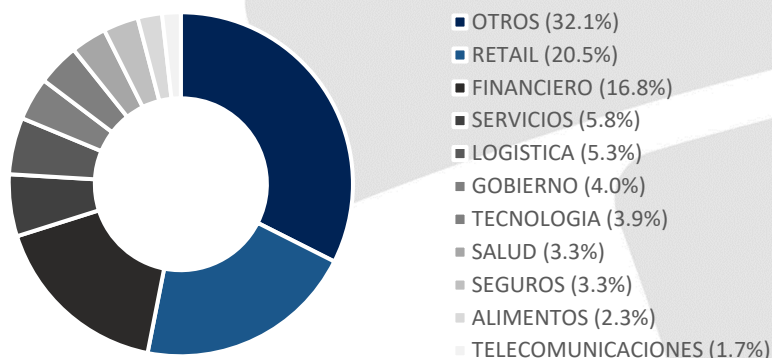
La información financiera de los arrendatarios es actualizada y analizada por lo menos una vez al año, como medida para generar alertas tempranas en su desempeño financiero.

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 10. Cuentas por cobrar de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Durante el segundo 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 segundo 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%	96.2%	99.0%	100%
Estimación impacto en caja generada en la operación 2Q23 por diferentes escenarios en % Recaudo cánones de arrendamiento ¹	-3,285	5,570	6,251	7,932	8,522

Datos de entrada para el cálculo:

Ingresos por arrendamiento 2Q23 ²	59,036
Ingresos por arrendamiento 2Q23 no recaudado	2,271
% Recaudo ingresos por arrendamiento	96.2%

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 primer semestre de 2023, la valorización real año corrido del portafolio de inmuebles corresponde a 0.09%

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.

Estructura Organizacional

La estructura organizacional establecida por la Fiduciaria para la administración de inversiones de terceros revela la segregación e independencia de funciones del Front, Back y Middle Office.

El Front Office corresponde a la Vicepresidencia de Asset Management (a través de la Dirección de Fondos de Inversión Colectiva y la Dirección de Portafolios delegados) la cual se encarga de la gestión de los activos de terceros a través de vehículos de inversión individuales y colectivos del Grupo Bancolombia. Este proceso está soportado con las operaciones, la tecnología y la gestión de riesgos del Grupo Bancolombia. Las actividades de Middle y Back Office son realizadas por unidades independientes. La segregación de estas tres áreas permite el doble control; y, por lo tanto, minimiza los riesgos operacionales y conflicto de intereses.

Por un lado, el Middle Office es parte de la unidad de gestión del riesgo del Grupo Bancolombia. Esto representa un rasgo distintivo que nos diferencia de nuestros competidores, en términos de capacidades, eficiencias y sinergias dentro de todo el grupo financiero. En cuanto a objetivos de gestión de riesgos, políticas y control de procedimientos se alinearán siempre con el Grupo Bancolombia. El área de Riesgos conduce el análisis y control de mercado, liquidez, operacional, riesgo de crédito y el cumplimiento asociado con los portafolios a cargo.

Por otro lado, el Back Office a través de la Vicepresidencia de Servicios para Clientes y empleados del Grupo Bancolombia, es responsable de la ejecución de la valoración, contabilidad, y reportes para el control de las entidades, así como el cumplimiento de las operaciones de mercado de los portafolios administrados por la Vicepresidencia de Asset Management. Esta área cuenta con más de 500 profesionales especializados y está totalmente separada, física y jerárquicamente de la Vicepresidencia de Asset Management.

La Junta Directiva y la Alta Dirección de Fiduciaria tienen bajo su responsabilidad la definición de las políticas y niveles de tolerancia al riesgo, así como el seguimiento a los diferentes portafolios administrados en relación con las exposiciones asumidas. Así mismo, se cuenta con un Comité de Riesgo para Mercado de Capitales, el cual se encarga de asegurar la correcta implementación y ejecución de la estrategia de administración de riesgo y proponer acciones de mejoramiento con base en el análisis de los resultados de las evaluaciones de riesgos de Fiduciaria.

Límites de exposición

Al 30 de junio 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. GESTIÓN DE CAPITAL

El objetivo de inversión del fondo se encuentra en el reglamento y en el proceso de inversión y su cumplimiento depende de los órganos de administración descritos en dicho reglamento y que obedecen a lo estipulado en el Decreto 2555 de 2010.

En ese orden de ideas la gestión del fondo y sus objetivos depende de las estrategias definidas en el comité de inversiones las cuales deben ser ejecutadas por el gerente del fondo.

Las estrategias definidas por el comité surgen del proceso de inversión definido por la administradora para la gestión de los riesgos inherentes a la actividad, cumpliendo los límites y políticas descritas en el reglamento y en los decretos que lo reglamenten.

Para el 30 de junio de 2023 el valor total del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es de \$3,336,234,027 y para el 31 de diciembre de 2022 el valor total del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es de \$3,100,780,837 lo que supone un aumento de \$235,453,190.

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el Fondo no presenta cambios en los objetivos, política y procesos para gestionar el capital.

Resumen de datos cuantitativos acerca de lo que gestiona la entidad como capital:

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Aportes en dinero	\$ 1,087,685,018	\$ 1,087,685,018
Aportes en especie	168,531,884	168,531,884
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores	1,844,563,935	1,477,239,704
Rendimientos abonados	235,453,190	367,324,231
Total Activos Netos atribuibles a los inversionistas del fondo	<u>\$ 3,336,234,027</u>	<u>\$ 3,100,780,837</u>

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Bancos moneda legal - Cuenta de ahorro - Bancolombia	\$ 4,026,062	\$ 8,078,034
Bancos moneda legal - Cuenta de ahorro - Itaú	28,403	27,767
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 4,054,465</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 junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 no existían restricciones ni embargos sobre el efectivo.

NOTA 8. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Al 30 de junio 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 junio de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2022</u>
Participaciones en fondos de inversión colectiva - Fiducuenta	\$ 18,283,452	\$ 82,738

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.

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 junio equivale al 0.1377639% sobre el valor total del Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

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

NOTA 9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre</u> <u>de 2022</u>
Inversiones en derechos fiduciarios (1)	\$ 2,881,247,309	\$ 2,646,921,941
Anticipo Inversiones en derechos fiduciarios (2)	8,512,092	22,392,951
Total Inversiones en derechos fiduciarios	<u>\$ 2,889,759,401</u>	<u>\$ 2,669,314,892</u>

(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 junio de 2023	Total Participación 31 diciembre 2022	Sociedad fiduciaria
P.A. Viva Malls (1.1)	2016	49%	\$ 1,657,682,183	\$ 1,530,458,880	Fiduciaria Credicorp
P.A. Central Point	2017	75%	341,608,817	317,949,309	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A 5	2013	100%	198,117,321	183,068,064	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Flormorado Plaza	2022	100%	154,311,333	143,471,392	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Calle 92	2014	65%	112,498,127	113,501,315	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Polaris	2017	100%	72,278,589	67,344,923	Fiduciaria Itaù
P.A. Fic Clínica Del Prado	2016	77.05%	71,075,491	66,223,919	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Lote la 30	2020	100%	48,909,798	46,516,602	Acción Fiduciaria
P.A. Fic A 6	2017	100%	41,791,932	38,939,249	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Koba barranquilla	2021	100%	41,440,714	38,612,005	Alianza Fiduciaria
P.A. Ed. Corfinsura	2013	100%	34,920,354	32,536,709	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Galería la 33	2022	100%	31,154,010	-	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic Inmuebles	2012	100%	22,972,817	23,510,045	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Florencia Ferrara	2021	55%	14,263,056	7,226,724	Alianza Fiduciaria
P.A. Inmuebles Cem	2015	100%	13,968,950	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. Distrito Vera Recursos B2	2020	33.33%	1,685,450	1,696,942	Alianza Fiduciaria
P.A. San Jorge	2020	0.01%	4,652	4,653	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Lote Palermo	2019	0.0067%	1,215	1,125	Fiduciaria Bancolombia
Total Derechos Fiduciarios			\$ 2,881,247,309	\$ 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%.

(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 de junio de 2023	Total Participación 31 diciembre 2022	Sociedad fiduciaria
P.A. Central Point (2.1)	2020	70%	\$ 5,971,974	\$ 3,567,941	Acción Fiduciaria
P.A. A6 (2.2)	2013	30%	2,540,118	2,481,079	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A5	2017	0%	-	1,036,826	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Galerías la 33	2021	0%	-	15,307,105	Alianza Fiduciaria
Total Anticipos Derechos Fiduciarios			\$ 8,512,092	\$ 22,392,951	

(2.1) Al 30 de junio 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.

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

NOTA 10. CUENTAS POR COBRAR

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Venta de Bienes y Servicios (1)	\$ 20,372,461	\$ 27,355,390
Arrendamientos (2)	3,366,679	2,348,843
Deudores - Honorarios (3)	273,251	784,106
Intereses de mora (4)	225,955	232,019
Diversas (5)	155,874	205,343
Anticipos a Contratos (6)	34,919	34,919
Deterioro (7)	(1,242,749)	(1,050,890)
Total cuentas por cobrar	<u>\$ 23,186,390</u>	<u>\$ 29,909,730</u>

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</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 e inmueble Santillana (1.2)	52,588,000	10,517,600	42,070,400
Optima S.A Vivienda y Construcción (1.3)	7,985,431	8,053,076	(67,645)
Hector Osvaldo Varela Contreras (1.4)	-	1,785	(1,785)
Total	<u>\$ 115,320,192</u>	<u>\$ 20,372,461</u>	<u>\$ 94,947,731</u>

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	<u>\$ 119,978,192</u>	<u>\$ 27,355,390</u>	<u>\$ 92,622,802</u>

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 31 de diciembre de 2022. 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, se realizó el último pago y se recibió la escritura.

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 Hace referencia al anticipo compra lote Mar y Sol, el valor final de la compra es por valor de \$7.000.000.000.

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Red Polar S.A.S.	\$ 1,101,102	\$ 819,286
Administración de copropiedades	577,616	-
Distribuciones Baru S.A.	345,027	345,027
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	303,376	417,012
Koba Colombia S.A.S	226,274	-
Caja Colombiana De Subsidio Familiar Colsubsidio	214,986	220,454
Luis David Echeverri Duque	107,027	-
Ai-Rad S.A.S	98,004	63,804
Colliers International	82,978	-
Regus Bussiness Colombia Vi Lim	54,557	-
Omnivida S.A.S	40,111	-
Mapfre Seguros Generales De Colombia S.A	33,254	-
Jvp Peralta Consultores S.A.S	30,378	-
Escuela Nacional Del Deporte	29,661	4,151
Indigo Technolo Gies S.A.S	27,648	426
City Parking Ltda	21,431	-
Corpaul	17,871	-
Potenco S.A.S	15,094	-
British Council	14,575	14,575
Bancolombia S.A	11,122	-
Vivir En El Po Blado S.A.S	6,301	20,412
Soluciones Logi Sticas Enviexpr Ess Transportes S.A.S	4,158	3,423
Restaurante muy S.A.S	1,888	-
Movet S.A.S	1,005	-
Firenzecorp S.A.S	680	-
Eps Famisanar Ltda	246	-
Merlin Studios Ltda	140	140
Alvaro Perez Velez	80	-
Zuluaga olarte Ana patricia	80	-
Administradora fondo de pensiones y cesantías	9	-
Seven4N S A S	-	338,796
Socoda S.A.S	-	64,479
Montealegre Castillo Nancy	-	27,635
Ips Punto De Salud S.A	-	6,610
Jeronimo Martins Colombia Sas	-	1,501
Accedo Colombia S.A.S.	-	1,112
Total	\$ 3,366,679	\$ 2,348,843

(3) Al 30 de junio 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 junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Alianza Fiduciaria S A Fideicomiso (3.1)	\$ 261,020	\$ -
Londoño Gómez S.A.S (3.2)	12,231	181,847
Alianza Fiduciaria S A (3.3)	-	602,259
Total	\$ 273,251	\$ 784,106

- (3.1) 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.
- (3.2) Corresponde a Honorarios por tiempo de dedicación del equipo de gerencia operativa del FIC en la Gestión Estratégica del Fideicomiso Florencia Ferrara.
- (3.3) Corresponde a Honorarios por tiempo de dedicación del equipo de gerencia operativa del FIC en la Gestión Estratégica en el Fideicomiso Florencia Ferrara.
- (4) Al 30 de junio 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 junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Distribuciones Baru S.A.	\$ 218,184	\$ 218,184
Ai-Rad S.A.S	2,906	-
Soluciones logísticas enviexp	2,181	-
Indigo Technolo Gies Sas	1,313	-
Regus Business Colombia Vi Lima	928	-
JVP Peralta Consultores S.A.S	443	-
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	-	13,835
Total	<u>\$ 225,955</u>	<u>\$ 232,019</u>

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Clinica del Prado S.A (5.1)	\$ 44,342	\$ -
Inter Rapidísimo Sa	27,787	6,476
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	21,185	4,237
Up Equipment S.A.S.	18,258	261
Potenco Sas	10,388	-
Soluciones Logi Sticas Enviexpr Ess Transportes S.	7,294	-
Empresa Metropolitana	7,273	-
Escuela Nacional del Deporte	4,892	-
Comidas Varpel S.A.S	3,415	-
Movet S.A.S	3,112	-
Luis Humberto Uribe Morelli	2,717	-
Latam T Investments S.A.S	1,452	-
Baco Foods Colombia S.A.S	910	-
Cadena Comercial Oxxo Colombia	726	-
Global decoration S.A.S	619	-
Administración De Copropiedades Y Edificios Isaza	385	39,679
Empresa colombiana de cementos	290	-
Farmatodo Colombia S.A	247	-
Medios y programas S.A.S	231	-
Arus S.A	229	-
Solvo S.A.S	122	-
Fondo De Capital Privado Igneous	-	4,538
Synergix Sas	-	150,152
Total	\$ 155,874	\$ 205,343

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

(6) Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, la cuenta de anticipos para gastos corresponde al tercero Distribución de productos tecnológicos S.A.S por valor de \$34,919.

(7) El resultado de la evaluación de las cuentas por cobrar al 30 de junio 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 junio de 2023</u>
Deterioro	1,050,890	2,946,443	(2,754,584)	-	1,242,749

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Distribuciones Baru S.A.	\$ 563,211	\$ 563,211
Red Polar S.A.S.	405,426	292,649
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	111,703	191,425
Luis David Echeverri Duque	47,434	-
Ai-Rad S.A.S	44,723	1,927
Escuela Nacional Del Deporte	29,661	1,483
Jvp Peralta Consultores Sas	13,660	-
Indigo Technolo Gies Sas	10,663	13
Koba Colombia S.A	6,381	-
Caja colombiana de subsidio familiar	6,063	-
Regus Bussiness Colombia Vi Lim	1,565	-
Mapfre Seguros Generales De Colombia Sa	939	-
City parking Ltda	604	-
Potenco S.A.S	426	-
Soluciones Logi Sticas Enviexpr Ess Transportes S.A	179	103
Restaurante Muy S.A.S	53	-
Movet S.A.S	28	-
Firenzecorp S.A.S	19	-
Eps Famisanar Ltda	7	-
Alvaro Perez Velez	2	-
Zuluaga Olarte Ana patricia	2	-
Accedo Colombia S.A.S.	-	34
Total	\$ 1,242,749	\$ 1,050,890

		A 30 de junio de 2023							
ARRENDATARIO	NIT	Valor pendiente de pago	Intereses de mora	Fecha de vencimiento	Dias de vencimiento	Rango de mora	%	Total deteriorado	
INDIGO TECHNOLOGIES S.A.S.	900.556.261-7	27,647	1,313	2023-05-07	54	2	36.82%	10,663	
EGA-KAT ZONA FRANCA S.A.S.	900.857.441-8	303,376	-	2023-05-12	49	2	36.82%	111,703	
RED POLAR S.A.S.	900.939.964-0	1,101,102	-	2023-05-09	52	2	36.82%	405,426	
AI-RAD S.A.S	901.232.242-1	98,004	2,906	2023-04-08	83	3	44.32%	44,723	
FIRENZECORP S.A.S	900.430.690-1	680	-	2023-06-06	24	1	2.82%	19	
JVP PERALTA CONSULTORES SAS	830.104.466-7	30,378	443	2023-04-08	83	3	44.32%	13,660	
LUIS DAVID ECHEVERRI DUQUE (Notaria 3)	71.705.444	107,027	-	2023-04-13	78	3	44.32%	47,434	
REGUS BUSINESS COLOMBIA VI LIMITADA	900.466.524-2	54,556	928	2023-06-16	14	1	2.82%	1,565	
D1 S.A.S	900.276.962-1	226,274	-	2023-06-11	19	1	2.82%	6,381	
MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.	891.700.037-9	33,254	-	2023-06-11	19	1	2.82%	938	
MOVET S.A.S	901.395.300-8	1,005	-	2023-06-11	19	1	2.82%	28	
CITY PARKING S.A.S.	830.050.619-3	21,431	-	2023-06-22	8	1	2.82%	604	
ÁLVARO PÉREZ VÉLEZ	70.094.397	80	-	2023-06-16	14	1	2.82%	2	
ANA PATRICIA ZULUAGA OLARTE	43.036.455	80	-	2023-06-16	14	1	2.82%	2	
CAJA COLOMBIANA DE SUBSIDIO FAMILIAR COLSUBSIDIO	860.007.336-1	214,986	-	2023-06-16	14	1	2.82%	6,063	
ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD FAMISANAR S.A.S	830.003.564-7	246	-	2023-06-11	19	1	2.82%	7	
IU ESCUELA NACIONAL DEL DEPORTE	805.001.868-0	29,661	-	2023-02-20	130	4	100.00%	29,661	
POTENCO S.A.S.	900.563.153-9	15,094	-	2023-06-06	24	1	2.82%	426	
ROBINFOOD COLOMBIA	901.131.317-1	1,888	-	2023-06-06	24	1	2.82%	53	
SOLUCIONES LOGISTICAS ENVIEXPRESS.TRANSPORTES S.A.	900.301.751-1	4,158	2,181	2023-06-06	24	1	2.82%	179	
DISTRIBUCIONES BARU S.A	900.060.329-9	563,211	-	2018-05-03	1,885	4	100.00%	563,211	
								\$ 1,242,749	

Se detallan los rangos de mora a continuación:

Días de mora	Rango de mora	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
		% PE	% PE
0 a 29	1	2.82%	3.02%
30 a 59	2	36.82%	35.72%
60 a 89	3	44.32%	44.43%
90 o más	4	100.00%	100.00%

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Rango de mora</u>
Mercadería 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 junio de 2023 no se presentaron cambios en los parámetros utilizados para calcular el deterioro de las cuentas por cobrar.

NOTA 11. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 30 de junio 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 junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Inmuebles mantenidos para la venta	\$ 45,830,838	\$ 56,905,784
Deterioro inmuebles mantenidos para la venta	(3,809,067)	(3,298,591)
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>\$ 42,021,771</u>	<u>\$ 53,607,193</u>

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

Al 30 de junio de 2023				
Fecha clasificación Disp Venta	Inmueble	Valor del inmueble	Deterioro	Valor Total al 30/06/2023
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
18/07/2019	ARMENIA CENTRO	4,874,898	(120,898)	4,754,000
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	LINK 760 LOCAL 103	2,656,199	(2,656,199)	-
13/04/2021	CENTRO SUR PLAZA	1,574,965	(1,574,965)	-
13/04/2021	GRANCENTRO	1,299,863	(1,299,863)	-
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
Total		\$ 48,373,633	\$ (6,351,862)	\$ 42,021,771

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

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

Al 30 de junio de 2023:

Concepto	Saldo inicial	Reclasificación a disponibles	Reconocimiento o disponibles para la venta	Reclasificación a construcción en curso	Reclasificación a propiedades de inversión (1)	Retiro de inmuebles (2)	Saldo a 30/06/2023
Otros activos no Corrientes Mantenidos para la venta	\$ 56,905,784	-	-	-	(5,161,000)	(5,913,946)	\$ 45,830,838

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

Inmueble	Valor del inmueble	Valor último Avaluo	Valor de la Reclasificación
Centro Sur Plaza	1,574,965	1,419,000	1,419,000
Grancentro	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

- Al 30 de junio de 2023 se realizó la venta de los siguientes bienes inmuebles:

Al 30 de junio de 2023

Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Utilidad/Pérdida	Valor Venta
Cienaga	707,663	(15,663)	-	692,000
Montería	3,256,035	(101,035)	-	3,155,000
Ocaña	1,950,248	(43,164)	-	1,907,084
Total	\$ 5,913,946	\$ (159,862)	\$ -	\$ 5,754,084

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

- 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.
- 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 Avaluó	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

Inmueble	Valor del inmueble	Valor último Avaluó	Valor de la Reclasificación
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 Medellín (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
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 Ibaguè 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

Inmueble	Valor del inmueble	Valor último Avaluó	Valor de la Reclasificación
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 12. ACTIVOS EN DERECHO DE USO

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

Concepto	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Maquinaria y equipo (1)	\$ 484,286	\$ 1,672,372
Anticipos Activos por derecho de uso (2)	-	20,390,223
Depreciación por derecho de uso - Maquinaria (1)	(266,855)	(1,672,372)
Total activos por derechos de uso	\$ 217,431	\$ 20,390,223

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

Concepto	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Maquinaria y equipo	\$ (266,855)	\$ (1,672,372)

Al 30 de junio de 2023					
ACTIVOS FIJOS	Saldo al 01/01/2023	Bajas/Retiros	Remediciones	Gasto Depreciación	Saldo al 30/06/2023
Enseres y accesorios					
Costo	1,672,372	(1,672,372)	484,286	-	484,286
Depreciación Acumulada	(1,672,372)	1,672,372		(266,855)	(266,855)
ACTIVO DERECHO DE USO					484,286
DEPRECIACIÓN DERECHO DE USO					(266,855)
TOTAL					\$ 217,431

Año 2022					
ACTIVOS FIJOS	Saldo al 01/01/2022	Bajas/Retiros	Remediciones	Gasto Depreciación	Saldo al 31/12/2022
Inmuebles					
Costo	814,153	(814,153)	-	-	-
Depreciación Acumulada	(814,153)	814,153	-	-	-
Enseres y accesorios					
Costo	1,636,360	-	36,012	-	1,672,372
Depreciación Acumulada	(1,201,994)	-	-	(470,378)	(1,672,372)
ACTIVO DERECHO DE USO					1,672,372
DEPRECIACIÓN DERECHO DE USO					(1,672,372)
TOTAL					\$ -

(2) Corresponde a la compra del inmueble Cedi Auteco Rionegro, el cuál se reclasificó como propiedad de inversión el 11/05/2023.

NOTA 13. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de construcciones en curso corresponde a:

<u>Proyecto</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Proyecto San Martin (1)	\$ 115,599,901	\$ 102,829,816
Parque logístico Siberia (2)	86,788,048	86,688,000
Proyecto Socoda (3)	10,603,073	10,603,073
Proyecto La Candelaria (4)	2,270,802	2,270,802
Total construcciones en curso	<u>\$ 215,261,824</u>	<u>\$ 202,391,691</u>

Se relacionan a continuación el estado de las obras en desarrollo y avances de estas:

Proyecto	Tipología	Ubicación	Estado	% Avance
Parque Logístico Siberia (2)	Logístico	Cota	Fase de diseños	100%
			Fase de Obra	100%
San Martin (1)	Oficinas	Bogotá	Fase Preoperativa	98%
			Fase Operativa	60.84%

- (1) El FIC adelanta la construcción de la repotenciación estructural al Edificio San Martin, el cual permitirá el cumplimiento de la norma Sismoresistente NSR-10.

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

- Movilidad vertical
- Eléctrico
- HVAC
- Seguridad Humana

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: 60,84%

- (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 14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Inmuebles Comerciales	<u>\$ 1,818,050,228</u>	<u>\$ 1,716,990,537</u>

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

Modelo: Valor Razonable

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio 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)	36,262,475	86,141,425
Reclasificaciones de activos mantenidos para la venta(2)	5,161,000	166,293,213
Adiciones - Desembolsos posteriores - adecuaciones (3)	-	(1,165,676)
Retiros (Mantenidos para la ventas) (4)	-	(25,251,547)
Ganancias ajustes al valor razonable (5)	59,636,216	133,183,339
Saldo al final del período	<u>\$ 1,818,050,228</u>	<u>\$ 1,716,990,537</u>

- (1) Al 30 de junio 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 junio de 2023	
INMUEBLE	VALOR COMPRA
San Fernando Plaza	4,743,937
Santillana	2,380,575
Cedi Auteco Rionegro	29,137,963
Total	36,262,475

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 junio 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 11).
- (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:

Concepto	Al 30 de junio de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Reclasificación a otros activos		
Corrientes mantenidos para la ventas (4.1)	\$ -	(25,251,547)

- (4.1) Corresponde al traslado de propiedades de inversión a mantenidos para la venta de las matrículas detalladas en la Nota 11.

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Indexación UVR propiedad de inversión	\$ 123,772,399	\$ 176,515,559
Avalúos propiedad de inversión	(64,136,183)	(43,332,220)
Saldo al final del periodo	<u>\$ 59,636,216</u>	<u>\$ 133,183,339</u>

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 junio de 2023 se han realizado 72 avalúos por valor de COP \$1,287,981 MM que comprenden el 31.13% de inmuebles del portafolio FIC a avaluar durante el 2023 y que presentaron una valorización promedio acumulada de 4.97% con respecto al avalúo anterior.

Importes reconocidos en los resultados del período - Al 30 de junio 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 junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos por arrendamientos	115,783,851	179,977,655
Gastos directos de operación provenientes de: (1)		
Propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamientos	(12,249,214)	(14,034,251)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamientos	(6,600,397)	(17,951,341)
Total afectación del resultado	<u>96,934,240</u>	<u>147,992,063</u>

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

Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo a 30 de junio 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 junio de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

Tipo de inmueble	Valoración 30/06/2023	%	Valoración 31/12/2022	%
Oficina	1,568,630	66.70%	1,498,442	49.98%
Local	532,738	11.00%	512,451	17.09%
Grandes superficies	300,340	6.20%	294,442	9.82%
Clínica	75,590	1.60%	70,430	2.35%
Bodega	577,508	11.90%	522,954	17.44%
Lote	114,003	2.40%	88,219	2.94%
Parqueadero	12,077	0.20%	11,253	0.38%
Total general	<u>3,180,887</u>	100%	<u>2,998,191</u>	100%

NOTA 15. OTROS ACTIVOS

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Anticipos a contratos (1)	\$ 66,545,374	\$ 65,108,027
Adecuaciones Pi - Arrendamientos (2)	9,015,821	9,505,631
Diversos - Fondo rotatorio (3)	5,317,653	5,342,927
Mobiliario Pi - Arrendamientos (2)	2,056,919	2,231,242
Otros - Impuesto predial (4)	7,738,234	-
Gastos pagados por anticipado (4)	-	565,798
Total otros activos	<u>\$ 90,674,001</u>	<u>\$ 82,753,625</u>

(1) Al 30 de junio 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>Proyecto</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Palermo (1.1)	\$ 51,704,827	\$ 47,868,455
Cartón de Colombia (1.2)	11,283,993	16,074,650
San Jorge (1.3)	3,100,804	709,172
Proyecto Lote Reynolds (1.4)	455,750	455,750
Total anticipos a contratos	<u>\$ 66,545,374</u>	<u>\$ 65,108,027</u>

1.1. 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%.

- 1.2. 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 Mechi, 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 Río comenzó su construcción en el mes de julio de 2022 y Florencia del Río 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 Río, esta compuesta por 1 torre de 152 apartamentos. Se realizó lanzamiento del proyecto en el mes de marzo de 2023.

- 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 junio 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.

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

- (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:

- a. Los costos se relacionan directamente con los contratos de arrendamiento y son necesarios para cumplir con las condiciones contractuales de los mismos.
- b. Los costos generan o mejoran recursos del fondo que se utilizarán para el cumplimiento de los contratos de arrendamiento.
- c. 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 junio de 2023						
Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2023	Mas nuevos activos	Reclasificaciones	Menos amortización	Saldo a 30/06/2023
Adecuaciones	Wework Colombia	\$ 7,875,263	\$ -	\$ -	\$ (329,965)	\$ 7,545,298
	TCS Solution Center	794,330	-	-	(70,168)	724,162
	Proyecto Flexiwork	468,650	-	-	(52,361)	416,289
	FIC 48 P.A A5	-	-	286,309	(28,174)	258,135
	Everise Colombia S.A.S	-	-	80,052	(8,115)	71,937
	P.A FIC A5	286,624	-	(286,309)	(315)	-
	Inversiones Tinkko	80,764	-	(80,052)	(712)	-
Totales		\$ 9,505,631	\$ -	\$ -	\$ (489,810)	\$ 9,015,821

Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2023	Mas nuevos activos	Remedaciones	Menos depreciación	Saldo a 30/06/2023
Mobiliario	Wework Colombia	\$ 831,990	\$ -	\$ -	\$ (34,875)	\$ 797,115
	FIC 48 P.A A5	-	-	646,288	(63,598)	582,690
	TCS Solution Center	330,813	-	-	(29,223)	301,590
	Proyecto Flexiwork	263,387	-	-	(29,428)	233,959
	Deceval S.A	116,460	-	-	(11,943)	104,517
	Everise Colombia S.A.S	-	-	41,228	(4,180)	37,048
	P.A FIC A5	646,999	-	(646,288)	(711)	-
	Inversiones Tinkko	41,593	-	(41,228)	(365)	-
Totales		\$ 2,231,242	\$ -	\$ -	\$ (174,323)	\$ 2,056,919

Año 2022						
Clase de Activo	Tercero	Saldo al 01/01/2022	Mas nuevos activos	Reclasificaciones	Menos amortización	Saldo a 31/12/2022
Adecuaciones	Wework Colombia	\$ 7,909,126	\$ 619,521	\$ -	\$ (653,384)	\$ 7,875,263
	Inversiones Tinkko	94,437	-	-	(13,673)	80,764
	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
Mobiliario	Wework Colombia	\$ -	\$ 1,054,920	\$ -	\$ (222,930)	\$ 831,990
	Inversiones Tinkko	48,635	-	-	(7,042)	41,593
	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 junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las cuentas del fondo rotatorio se conformaban así:

<u>Proyecto</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Proyecto San Martin	\$ 5,317,653	\$ 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 junio de 2023
Póliza de seguros	\$ 565,798	\$ -	\$ (565,798)	\$ -
Impuesto predial	-	17,030,130	(9,291,896)	7,738,234
Total	\$ 565,798	\$ 17,030,130	\$ (9,857,694)	\$ 7,738,234

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 16. PASIVOS POR ARRENDAMIENTO – DERECHO DE USO

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Pasivos por arrendamiento - Derecho de uso	<u>\$ 241,816</u>	<u>\$ -</u>

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

Tipo	Saldos al 1/1/2023	Remediciones	Menos amortización pasivo	Más interés causado	Menos interés pagado	Saldo pasivo al 30/06/2023
Bienes inmuebles	\$ -	484,286	(242,470)	46,284	(46,284)	\$ 241,816

Tipo	Saldos al 1/1/2022	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 17. CRÉDITOS EN BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS

Al 30 de junio de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existían sesenta y cinco (65) 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 junio de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Créditos bancarios – Capital	\$ 1,731,462,275	\$ 1,643,334,935
Créditos bancarios – Intereses	13,705,612	10,141,578
Total Créditos	<u>\$ 1,745,167,887</u>	<u>\$ 1,653,476,513</u>

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Saldo inicial	\$ 1,653,476,513	\$ 1,345,722,446
Apertura de nuevos créditos	93,704,334	343,511,257
Pagos de capital	(5,576,994)	(42,253,755)
Intereses causados	135,191,582	151,469,548
Intereses pagados	(131,627,548)	(144,972,983)
Saldo final	<u>\$ 1,745,167,887</u>	<u>\$ 1,653,476,513</u>

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

OBLIGACIONES FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA						
No.	ENTIDAD	No. OBLIGACIÓN	FECHA DESEMBOLSO	FECHA VENCIMIENTO	SALDO VIGENTE	INTERESES PENDIENTES POR PAGAR 30-06-2023
1	AV VILLAS	2729667-7	9 de enero de 2020	9 de julio de 2023	1,405,624	21,757
2	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	162,071,036	1,345,342
3	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	1,003,630	8,276
4	BANCO ITAÚ	001029738-02	12 de marzo de 2020	13 de marzo de 2024	62,670,614	722,564
5	BANCO ITAÚ	085930938-01	24 de julio de 2020	3 de junio de 2024	39,849,190	459,443
6	BANCO ITAÚ	859487924-00	7 de septiembre de 2021	8 de septiembre de 2024	30,966,251	357,027
7	BANCO ITAÚ	008593663-00	1 de octubre de 2021	1 de octubre de 2024	602,430	6,946
8	BANCO ITAÚ	008593553-00	6 de abril de 2022	6 de abril de 2025	10,271,084	118,421
9	BANCO ITAÚ	085914223-00	14 de febrero de 2023	14 de febrero de 2024	14,000,000	161,414
10	BANCO ITAÚ	085954884-00	7 de marzo de 2023	7 de marzo de 2024	10,000,000	13,891
11	BANCO ITAÚ	085957865-00	24 de marzo de 2023	24 de abril de 2024	8,000,000	115,295
12	BANCO ITAÚ	008050090-00	30 de marzo de 2023	30 de abril de 2024	1,204,819	92,236
13	BANCO ITAÚ	085910523-00	14 de febrero de 2023	14 de febrero de 2024	9,103,337	104,957
14	BANCOLOMBIA S.A.	5980081278	22 de abril de 2019	22 de abril de 2023	95,532,561	761,645
15	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	2 de julio de 2019	2 de julio de 2024	22,656,627	180,633
16	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11 de julio de 2019	11 de julio de 2024	8,590,996	68,493
17	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29 de julio de 2019	29 de julio de 2024	19,100,000	152,277
18	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	5 de diciembre de 2019	5 de diciembre de 2024	2,068,775	16,494
19	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10 de febrero de 2020	10 de febrero de 2025	86,853,095	692,447
20	BANCOLOMBIA S.A.	5980069487	25 de marzo de 2020	25 de marzo de 2024	6,221,285	49,600
21	BANCOLOMBIA S.A.	5980072444	11 de febrero de 2021	11 de febrero de 2024	1,389,731	11,080
22	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18 de febrero de 2021	17 de febrero de 2026	89,737,696	715,445
23	BANCOLOMBIA S.A.	5980072679	26 de febrero de 2021	26 de febrero de 2024	1,029,116	8,205
24	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	1 de marzo de 2021	26 de febrero de 2026	60,263,114	480,455
25	BANCOLOMBIA S.A.	5980072807	15 de marzo de 2021	12 de marzo de 2024	704,547	5,617
26	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16 de marzo de 2021	16 de marzo de 2026	50,178,111	400,051
27	BANCOLOMBIA S.A.	5980073053	14 de abril de 2021	14 de abril de 2024	882,863	7,039
28	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	46,381,849	369,785
29	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	3,618,151	28,846
30	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	1 de julio de 2021	1 de julio de 2024	251,004	2,001
31	BANCOLOMBIA S.A.	5980076385	30 de marzo de 2022	30 de marzo de 2027	2,405,340	19,177
32	BANCOLOMBIA S.A.	5980076537	20 de abril de 2022	20 de abril de 2027	1,530,362	12,201
33	BANCOLOMBIA S.A.	5980076957	8 de junio de 2022	7 de junio de 2027	7,242,719	57,743
34	BANCOLOMBIA S.A.	5980077218	7 de julio de 2022	7 de julio de 2027	9,389,698	74,861
35	BANCOLOMBIA S.A.	5980077220	7 de julio de 2022	7 de julio de 2027	4,792,380	38,208
36	BANCOLOMBIA S.A.	5980077367	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	2,886,170	23,010
37	BANCOLOMBIA S.A.	5980077368	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	4,327,281	34,500
38	BANCOLOMBIA S.A.	5980077369	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	2,596,431	20,700
39	BANCOLOMBIA S.A.	5980078297	31 de octubre de 2022	31 de octubre de 2025	23,578,173	187,980
40	BANCOLOMBIA S.A.	5980078343	3 de noviembre de 2022	2 de noviembre de 2025	11,083,178	88,362
41	BANCOLOMBIA S.A.	5980078794	30 de noviembre de 2022	30 de noviembre de 2025	2,095,038	16,703
42	BANCOLOMBIA S.A.	5980079238	22 de diciembre de 2022	22 de diciembre de 2024	1,709,732	13,631
43	BANCOLOMBIA S.A.	5980081022	24 de marzo de 2023	24 de septiembre de 2023	10,000,000	79,726
44	BANCOLOMBIA S.A.	5980081806	5 de mayo de 2023	5 de mayo de 2024	882,553	7,036
45	BANCOLOMBIA S.A.	5980081805	5 de mayo de 2023	5 de mayo de 2024	9,252,757	73,769
46	BANCOLOMBIA S.A.	5980082273	30 de mayo de 2023	30 de mayo de 2024	2,564,725	20,448
47	BANCOLOMBIA S.A.	5980082344	2 de junio de 2023	2 de junio de 2024	30,000,000	239,179
48	BANCOLOMBIA S.A.	5980082292	1 de junio de 2023	1 de junio de 2024	2,231,000	17,787
49	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	237767	30 de diciembre de 2019	13 de diciembre de 2024	4,272,000	34,059
50	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	306614	14 de septiembre de 2022	14 de septiembre de 2030	28,600,000	228,017
51	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	314595	23 de diciembre de 2022	23 de diciembre de 2030	27,674,936	220,642
52	COLPATRIA	506010000862-00	1 de agosto de 2022	1 de febrero de 2024	30,000,000	284,456
53	COLPATRIA	506080007833-00	1 de agosto de 2022	1 de febrero de 2024	81,603,614	773,754
54	COLPATRIA	506080007839-00	1 de agosto de 2022	1 de febrero de 2024	15,750,000	149,339
55	COLPATRIA	506010000851-00	14 de febrero de 2022	14 de febrero de 2024	1,193,457	11,316
56	COLPATRIA	506010000864-00	18 de agosto de 2022	18 de febrero de 2024	28,800,000	273,077
57	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700210630	5 de abril de 2021	5 de abril de 2031	15,500,000	92,939
58	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211067	16 de abril de 2021	16 de abril de 2031	131,420,137	788,006
59	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211075	16 de abril de 2021	16 de abril de 2025	5,245,302	31,451
60	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211174	19 de abril de 2021	19 de abril de 2031	46,485,086	278,728
61	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211182	19 de abril de 2021	19 de abril de 2025	16,124,105	96,681
62	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211752	27 de abril de 2021	27 de abril de 2028	78,268,738	469,306
63	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211745	27 de abril de 2021	27 de abril de 2031	79,223,858	475,033
64	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211810	28 de abril de 2021	24 de abril de 2031	125,553,031	752,826
65	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700247418	11 de noviembre de 2022	13 de junio de 2023	40,572,938	243,279
TOTAL					1,731,462,275	13,705,612

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	\$ 22,323
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 18. CUENTAS POR PAGAR

Al 30 de junio 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 junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Impuestos – IVA	\$ 6,151,502	\$ 5,657,123
Bienes Inmuebles (1)	5,201,000	10,955,084
Otras cuentas por pagar (2)	3,093,871	1,116,922
Comisiones fiduciarias	2,479,425	2,435,880
Diversas (3)	1,783,340	7,242,356
Retención en la fuente	95,761	184,886
Honorarios	24,878	116,206
Total Cuentas por pagar	\$ 18,829,777	\$ 27,708,457

(1) Al 30 de junio 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 junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Bancolombia SA	\$ 5,201,000	\$ 10,955,084

Para Bancolombia corresponde a los siguientes inmuebles:

<u>Inmuebles</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Armenia Centro	4,754,000	4,754,000
La Unión	447,000	447,000
Monteria	-	3,155,000
Ciénaga	-	692,000
Ocaña	-	1,907,084
Total	\$ 5,201,000	\$ 10,955,084

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Otros terceros (2.1)	\$ 1,507,813	\$ -
Carton De Colombia S.A. (2.2)	974,218	974,218
Inversiones en recreación deportiva	235,112	-
Seguros Generales Suramericana SA	207,248	2,175
Proy Jyb Bucaramanga	79,981	79,981
Bancolombia SA	56,831	-
Asociacion Cultural Ballet Metropol	7,311	7,311
Proyecto Koba Barranquilla	6,900	15,766
Medios y programas S.A.S	6,308	-
Proy Cedicolsubsidio	5,248	5,248
Vivir En El Po Blado SAS	2,052	1,230
Uribe Pulgarin Alison	1,990	-
Orquesta Filarmónica De Medell	1,425	1,425
Montealegre castillo Nancy	715	-
Empresa colombiana de cementos	319	-
Sura Asset Management S.A.	242	242
Arvato Services SAS	-	20,572
Total	\$ 3,093,871	\$ 1,116,922

2.1. Corresponde al valor del impuesto predial 2023.

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

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Otros terceros (3.1)	\$ 1,237,503	\$ 1,237,503
MTS Consultoría Gestión S.A.S	329,803	-
Administración de copropiedades	98,975	-
Luis carlos polania & CIA Ltda	47,065	-
Colliers International Colombia	25,013	-
Municipio de Ibagué	24,430	-
Empresa colombiana de cementos	9,377	-
Empresas públicas de medellín	9,225	-
Vivir en el poblado S.A.S	1,645	-
Almacenes Exito SA	165	-
Empresa de acueducto y alcantarillado	139	-
Bancolombia SA	-	2,278,462
Administradora Fdo Pens.Y Ces. Proteccion	-	3,726,391
Total	\$ 1,783,340	\$ 7,242,356

3.1 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.

NOTA 19. OTROS PASIVOS

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 30 de junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Ingresos recibidos por anticipado - Arrendamientos (1)	\$ 957,965	\$ 1,474,591
Retención en garantía (2)	77,491	106,032
Total	\$ 1,035,456	\$ 1,580,623

(1) Al 30 de junio 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 junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Cg De Colombia	\$ 297,163	\$ 734,450
Seven4N S A S	284,702	284,702
Softserve Colombia S.A.S.	272,262	272,262
Midasoft S.A.S	34,004	34,004
Oracle Colombia Ltda	69,834	62,772
Everise Colombia S.A.S	-	86,401
Total	\$ 957,965	\$ 1,474,591

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

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

NOTA 20. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS

Al 30 de junio 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 junio de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Aportes en dinero	\$ 1,087,685,018	\$ 1,087,685,018
Aportes en especie	168,531,884	168,531,884
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores	1,844,563,935	1,477,239,704
Rendimientos abonados	235,453,190	367,324,231
Total Activos Netos atribuibles a los inversionistas del fondo	\$ 3,336,234,027	\$ 3,100,780,837

Al 30 de junio 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 31 de junio 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)	46,732.13	43,434.03
Total activos netos atribuibles a los inversionistas (2)	3,336,234,027	3,100,780,837

- (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 junio 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 junio 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 junio de 2023 en \$46,732.13, incrementando \$3,298.10 con respecto al cierre de diciembre 31 de 2022. Al 30 de junio de 2023 no se transaron unidades de participación del Fondo.

NOTA 21. INGRESOS

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio del 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2023 y 2022 la cuenta de ingresos está conformada por los siguientes conceptos:

Concepto	Del 1 de enero al 30 de junio		Del 1 de abril al 30 de junio	
	2023	2022	2023	2022
Valoración de inversiones en derechos fiduciarios (1)	\$ 238,086,824	\$ 197,115,121	\$ 96,609,468	\$ 98,967,296
Diversos (2)	125,742,873	98,479,110	51,191,901	50,835,048
Arrendamientos (3)	107,111,632	83,965,393	54,320,612	42,489,704
Comisiones y honorarios - Administrador inmobiliario	946,241	343,817	408,448	219,589
Inversiones a valor razonable títulos participativos	667,125	361,164	457,979	93,588
Ingresos financieros de operaciones de mercado monetario	268,895	60,820	119,827	28,303
Financieros - fondos de garantías - fondos mutuos de inversión	218,337	191,483	95,608	94,880
Recuperaciones deterioro (Provisiones)	190,814	-	190,814	-
Total ingresos	\$ 473,232,741	\$ 380,516,908	\$ 203,394,657	\$ 192,728,408

- (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 junio</u>		<u>Del 1 de abril al 30 de junio</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
P.A. Viva Malls	\$ 162,558,464	\$ 138,936,303	\$ 69,048,983	\$ 69,434,137
S A Pa Central Point	23,659,508	21,599,394	9,659,622	10,952,133
P.A Flormorado Plaza	17,967,754	-	8,092,671	-
P.A. Fic A5	13,384,145	11,486,135	5,460,119	5,824,131
Pa Polaris	4,919,862	4,783,988	2,011,724	2,425,761
Patrimonio Autonomo Fic Clinica Del Prado	4,851,572	3,078,012	1,985,052	1,560,730
Pa A Seis	2,852,683	-	1,167,217	-
Pa Lote 30	2,393,196	2,921,749	1,361,110	1,495,535
P.A. Fic Edificio Corfinsura	2,380,004	2,232,505	972,049	1,132,014
Pa Koba Barranquilla	2,212,659	-	1,728,659	-
P.A. Fic Calle 92	1,184,716	11,049,364	(5,959,361)	5,545,323
PA Galeria la 33	1,014,482	-	1,014,482	-
P.A. Inmuebles Cem	671,366	849,009	95,786	432,703
P.A. Fic Inmuebles	119	25	38	13
P.A. Lote Palermo	90	19	30	11
P.A. Fic Twins Bay	-	718,000	-	718,000
Distrito Vera Recursos B2	(11,492)	(555,568)	(3,187)	(569,381)
Pa Florencia Ferrara	(1,952,304)	16,186	(25,526)	16,186
Total terceros inversiones derechos fiduciarios	<u>\$ 238,086,824</u>	<u>\$ 197,115,121</u>	<u>\$ 96,609,468</u>	<u>\$ 98,967,296</u>

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

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de junio</u>		<u>Del 1 de abril al 30 de junio</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos materiales - Valorización Propiedades inversión (2.1)	\$ 123,772,400	\$ 98,150,984	\$ 50,559,997	\$ 50,790,658
Reintegros y recuperaciones (2.2)	1,338,568	124,467	-	44,389
Terminación anticipada de contratos (2.3)	631,903	180,694	631,903	-
Ajuste a miles de pesos	2	5	1	1
Ganancia Ocasional salida de activos (2.4)	-	22,960	-	-
Total Ingresos Diversos	<u>\$ 125,742,873</u>	<u>\$ 98,479,110</u>	<u>\$ 51,191,901</u>	<u>\$ 50,835,048</u>

- (2.1) Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2023 y 2022, 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 por 25,621,415 y 230,661.
- (2.2) Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2023 y 2022, corresponde a ingreso por certificación de negociación Flor morado y el ajuste capex de proyecto bistro Viva Villavicencio y al 30 de junio 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.
- (2.3) Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2023 y 2022, estos ingresos corresponden a la penalización contractual por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Seguros generales suramericana.

- (2.4) Por los períodos de seis meses terminados al 30 de junio de 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2023 y 2022, corresponde 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.

(3) La cuenta de arrendamientos corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de junio</u>		<u>Del 1 de abril al 30 de junio</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Arrendamientos de inmuebles	\$ 106,452,060	\$ 83,305,821	\$ 53,990,826	\$ 42,159,918
Arrendamientos de mobiliario	659,572	659,572	329,786	329,786
	<u>\$ 107,111,632</u>	<u>\$ 83,965,393</u>	<u>\$ 54,320,612</u>	<u>\$ 42,489,704</u>

NOTA 22. GASTOS

Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio del 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2023 y 2022, la cuenta de gastos está conformada por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de junio</u>		<u>Del 1 de abril al 30 de junio</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses créditos de bancos y obligaciones financieras (1)	\$ 133,120,338	\$ 57,841,695	\$ 70,064,333	\$ 32,703,597
Diversos (2)	71,226,428	18,381,388	30,524,946	11,500,105
Comisiones (3)	15,503,096	13,412,952	8,236,332	6,840,148
Impuestos y tasas (4)	12,635,779	12,592,575	4,988,355	5,877,450
Honorarios	1,616,830	2,520,294	88,554	608,637
Mantenimiento y reparaciones	1,527,934	1,158,678	1,154,462	587,731
Deterioro	1,053,011	5,145,164	509,849	3,279,110
Seguros	590,371	403,444	273,284	192,578
Depreciación por derecho de uso	266,855	223,993	132,163	111,657
Valoración de inversiones a valor razonable	238,561	257,144	219,695	33,811
Legales	348	176,868	348	-
Venta de Inversiones-Propiedad de inversión	-	1,980,727	-	1,956,872
Rendimientos acreedores fiduciarios	-	44,380,000	-	23,300,000
Total gastos	<u>\$ 237,779,551</u>	<u>\$ 158,474,922</u>	<u>\$ 116,192,321</u>	<u>\$ 86,991,696</u>

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

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de junio</u>		<u>Del 1 de abril al 30 de junio</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras (1.1)	\$ 133,074,054	\$ 57,826,756	\$ 70,044,697	\$ 32,697,209
Intereses derechos de uso (1.2)	46,284	14,939	19,636	6,388
	<u>\$ 133,120,338</u>	<u>\$ 57,841,695</u>	<u>\$ 70,064,333</u>	<u>\$ 32,703,597</u>

- (1.1) Por los periodos de seis meses terminados al 30 de junio del 2023 y 2022 y tres meses comprendidos entre el 1 de abril y el 30 de junio de 2023 y 2022, los intereses están compuestos por los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de junio</u>		<u>Del 1 de abril al 30 de junio</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Bancolombia SA	\$ 50,710,899	\$ 22,857,230	\$ 26,962,473	\$ 12,869,619
Banco Davivienda SA	43,873,827	24,127,278	22,266,732	13,462,822
Banco Colpatría Multibanca Colpatría SA	14,318,122	217,815	7,070,596	197,361
Itau Corpbanca Colombia S.A	13,461,172	5,936,440	7,681,766	3,513,441
Banco De Bogotá	12,776,346	5,781,851	6,988,187	3,295,260
Banco Comercial Av Villas S.A.	51,216	475,670	24,171	258,424
Proyecto Palermo (1.1.1)	(2,117,528)	(1,569,528)	(949,228)	(899,718)
Total	\$ 133,074,054	\$ 57,826,756	\$ 70,044,697	\$ 32,697,209

(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:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de junio</u>		<u>Del 1 de abril al 30 de junio</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Desvalorización avalúos propiedad de inversión (2.1)	\$ 64,136,183	\$ 15,477,318	\$ 26,451,859	\$ 9,635,423
Cuotas de administración	2,961,490	1,648,752	1,944,669	1,017,753
Gastos reembolsables	2,928,751	145,637	1,600,238	26,907
Vigilancia	665,479	359,498	326,073	179,523
Depreciación mobiliario	174,323	223,606	87,705	207,339
Acueducto y alcantarillado	206,879	326,143	66,814	284,874
Energía	134,587	126,127	29,335	74,281
Otros	10,245	22,936	10,245	22,936
Papelería	8,486	641	8,007	340
Ajustes a miles de pesos	5	4	1	3
Gastos años anteriores	-	50,726	-	50,726
Total gastos diversos	\$ 71,226,428	\$ 18,381,388	\$ 30,524,946	\$ 11,500,105

(2.1) La desvalorización avalúos PI, obedecen a las condiciones propias de cada inmueble y los diferentes efectos del mercado. Al 30 de junio de 2023 se han realizado 72 avalúos por valor de COP \$1,288,004 MM que comprenden el 31.62% de inmuebles del portafolio FIC a avaluar durante el 2023 y que presentaron una valorización promedio acumulada de 4.97% 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 junio</u>		<u>Del 1 de abril al 30 de junio</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comisiones del fiduciario (3.1)	\$ 14,638,794	\$ 13,268,679	\$ 7,467,836	\$ 6,764,194
Comisión por arrendamiento Brokers	678,157	-	678,157	-
Comisión Fiduciaria P.A. (3.2)	185,464	143,106	89,658	75,262
Servicios bancarios	682	1,124	682	679
Iva Servicios bancarios	-	44	-	15
Total gastos comisiones	\$ 15,503,097	\$ 13,412,953	\$ 8,236,333	\$ 6,840,150

- (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) 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
- (4) La cuenta de gastos por impuestos y tasas está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 30 de junio</u>		<u>Del 1 de abril al 30 de junio</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Predial	\$ 11,627,189	\$ 9,894,785	\$ 4,483,438	\$ 5,116,885
Gravamen a los movimientos financieros	489,258	529,172	243,520	286,824
Gravamen a los movimientos financieros no deducibles	491,625	529,172	243,520	286,823
IVA no descontable	27,707	17,922	17,877	7,561
Registro y Anotación	-	1,621,524	-	179,357
Total Gastos por impuestos y tasas	\$ 12,635,779	\$ 12,592,575	\$ 4,988,355	\$ 5,877,450

NOTA 23. HECHOS POSTERIORES

No se tiene conocimiento de eventos posteriores 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 4 de julio de 2023 por el Contador Público y Representante Legal de la Sociedad Fiduciaria como administradora de los Fondos de Capital Privado.

INFORME DE GESTIÓN DEL COMITÉ DE VIGILANCIA

(Actividades más relevantes desarrolladas por el Comité de Vigilancia)

En desarrollo de lo establecido en el artículo 3.3.8.3.2 del Decreto 2555 de 2010 numeral séptimo, los miembros del Comité de Vigilancia se permiten presentar a la Asamblea de Inversionistas del FCP Fondo Inmobiliario Colombia el informe de su gestión durante el primer semestre del año 2023.

1. Reglamento del Comité de Vigilancia:

El Comité de Vigilancia actúa acorde a las funciones y obligaciones establecidas en la normatividad colombiana, el Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia y su propio reglamento.

2. Funciones del Comité de Vigilancia:

De conformidad con lo establecido en las normas colombianas vigentes y en lo establecido en el Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, el Comité de Vigilancia es el órgano encargado, entre otros, de realizar la veeduría permanente sobre el cumplimiento de las funciones asignadas a la sociedad administradora del Fondo, esto es, Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, verificar que las inversiones y demás actuaciones u operaciones del Fondo se realicen de acuerdo con la normatividad vigente aplicable y el reglamento, así como de conocer, evaluar y resolver aquellas situaciones que puedan dar lugar a eventuales conflictos de interés.

3. Conformación y reuniones del Comité de Vigilancia:

De conformidad con lo señalado en el artículo 15.1 del Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, el Comité de Vigilancia estará conformado por cinco (5) miembros elegidos por la Asamblea de Inversionistas y para periodos de dos (2) años, pudiendo ser reelegidos indefinidamente. Por lo menos dos (2) de sus miembros serán personas independientes, en los términos establecidos en el Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

El Comité de Vigilancia está conformado por los doctores María Fernanda Román Pavajeau, Juan Carlos Isaza Henao, Jaime Enrique Arango Restrepo (miembro independiente), Luis Fernando Muñoz Serna (miembro independiente). Actualmente existe un cargo vacante.

La Asamblea de Inversionistas reeligió a los miembros actuales del Comité de Vigilancia en reunión ordinaria que tuvo lugar el 28 de marzo de 2023, por un término de dos (2) años, contados desde el 30 de marzo de 2023 a 30 de marzo de 2025.

En lo que guarda relación a las sesiones del Comité de Vigilancia, éstas deben realizarse cuando menos, una (1) vez cada trimestre, de conformidad con lo señalado por la normatividad vigente y el Reglamento del FCP FIC. Durante el primer semestre del año

2023, el Comité de Vigilancia sesionó en cuatro (4) oportunidades. Durante dichas sesiones, el Comité de Vigilancia cumplió con el desarrollo del orden del día.

4. Actividades más relevantes desarrolladas por el Comité de Vigilancia:

El Comité de Vigilancia del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, desarrolló sus actividades de manera diligente, dentro del marco legal y conforme a lo establecido en el reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia. Las principales actividades que desarrolló durante el primer semestre del año 2023 se relacionan a continuación:

- a) El Comité fue informado en la sesión del mes de enero 2023, de los resultados financieros al corte del cuarto trimestre del año 2022. Dentro de la información expuesta al Comité, se encuentra el balance general, estado de resultados, evolución de los activos, pasivos y patrimonio, ingreso por arrendamiento del año 2022 vs. 2021, detalle de flujo de caja de la operación, valor de la unidad vs. rentabilidades anuales.
- b) El Comité conoció igualmente, el informe de endeudamiento, en cada una de sus sesiones ordinarias y de las acciones que adelantaba la administración, teniendo en cuenta el incremento presentado en las tasas de interés, y las restricciones que en el sector inmobiliario estaba presentando frente a desembolsos de créditos por parte de las Entidades Financieras, situación esta última, que para el caso del FCP FIC, fue solventado con el otorgamiento de garantías a algunas de las entidades financieras como respaldo del cumplimiento del pago de los recursos desembolsados a este..
- c) El Comité verificó, durante el primer semestre del año 2023, con una periodicidad trimestral, el cumplimiento de la política de inversión, y pudo establecer que el FCP FIC cumplió con la totalidad de los límites establecidos en la referida política, tales como, ubicación geográfica, sector económico, arrendatario (por ingreso), diversificación, nivel de endeudamiento y estrategia.
- d) Con respecto a los avalúos, el Comité conoció durante las reuniones trimestrales información sobre el valor totalizado de los avalúos de los inmuebles al corte del mes, así como el porcentaje de avalúos realizados mensualmente con respecto al número total de inmuebles, e igualmente la distribución, atendiendo a concentración por evaluador. Se informó que, con corte al mes de junio, se realizaron 72 avalúos en 2023 que representan el 31.60% del portafolio del Fondo que será valorado durante el año. Por otra parte, la administración indicó que los avalúos contaron con el análisis y evaluación previa del Comité de Inversiones y una vez conocidos por dicho Comité fue contabilizado por la Sociedad Administradora. Así mismo el Comité hizo seguimiento
- e) El comité conoció, analizó y emitió su decisión frente a las operaciones entre partes vinculadas. Dentro de las operaciones evaluadas y aprobadas por el Comité, se encuentran, entre otras, las siguientes operaciones realizadas entre vinculados:
 - (a) Celebración de operaciones de crédito con Bancolombia S.A. inversionista del FCP FIC y matriz de la Sociedad administradora del FCP FIC, (b) Celebración de contrato de fiducia con la Sociedad administradora del FCP FIC, Fiduciaria Bancolombia S.A., para el aporte de inmueble ubicado en la ciudad de Medellín que será objeto de desarrollo, (c) propuesta y aprobación del procedimiento para dirimir los conflictos de interés tratándose de operaciones de crédito sintético y/o de derivados no estandarizados sobre tasas de interés en moneda extranjera y tasas de cambio que lleguen a celebrarse con Bancolombia S.A. (d) Revisión de condiciones económicas de tres (3) contratos de arrendamiento celebrados con Bancolombia S.A. de inmuebles ubicados en Gerencia de Zona (Armenia), Corfinsura (Medellín) y CEC (Bogotá), así

como la cesión de contrato de arrendamiento de inmueble ocupado por Bancolombia S.A. en la ciudad de Medellín a otra Entidad Financiera, entre otras operaciones.

Dentro de la evaluación y análisis del Comité de Vigilancia, a las operaciones con partes relacionadas, el Comité de Vigilancia tuvo en cuenta las condiciones económicas y de mercado de las propuestas presentadas, para brindar las autorizaciones correspondientes de tal manera que las mismas fueran realizadas a condiciones de mercado.

Los miembros del comité qué en razón a sus vínculos profesionales o personales, consideraron encontrarse incursos en una situación de conflicto de interés respecto de la toma de alguna decisión: (a) pusieron en conocimiento de los demás miembros del comité dicha situación; y (b) se abstuvieron de participar, deliberar y decidir en la toma de la decisión, de lo cual se dejó constancia en las actas de las reuniones respectivas.

Comité de Vigilancia

FCP Fondo Inmobiliario Colombia administrado
por Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria

INFORME DE GESTION DEL COMITÉ DE INVERSIONES (Actividades más relevantes desarrolladas por el Comité de Inversiones)

En desarrollo de lo establecido en el artículo 3.3.8.3.2 del Decreto 2555 de 2010 numeral séptimo, los miembros del Comité de Vigilancia se permiten presentar a la Asamblea de Inversionistas del FCP Fondo Inmobiliario Colombia el informe de su gestión durante el primer semestre del año 2023.

1. Reglamento del Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones desarrolla sus actividades de conformidad con lo señalado en la normatividad colombiana, el Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia y su propio reglamento.

2. Funciones del Comité de Inversiones:

El Comité de Inversiones ha venido cumpliendo cabalmente las funciones establecidas en la legislación vigente, en el reglamento del Fondo y en el manual de política de inversión, asegurando un debido análisis y evaluación para la toma de las decisiones.

Dentro de las principales funciones desarrolladas por el Comité, se encuentra el análisis de aquellas inversiones puestas a consideración de este por parte del equipo comercial y gerencia del Fondo, así como la aprobación de la adquisición y desinversión o liquidación de las referidas inversiones y la definición de las políticas en torno a ello. Adicionalmente el Comité de Inversiones tuvo en cuenta los lineamientos del endeudamiento, de riesgos, así como el manejo integral de la liquidez con el fin de asegurar que el Fondo contara con los recursos suficientes para cumplir con las obligaciones derivadas de las operaciones de este.

3. Constitución y Conformación del Comité de Inversiones:

De conformidad con lo señalado en el artículo 10.1. "Designación" del Reglamento del FCP FIC y la normatividad vigente, el Comité de Inversiones está conformado por cinco (5) miembros, los cuales son designados directamente por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora. Acorde con lo señalado en el reglamento del FCP FIC al menos uno de estos miembros, deberá ser independiente de la Fiduciaria, su matriz o las filiales de la misma.

Actualmente el Comité de Vigilancia se encuentra conformado por los doctores: Alberto Isaza, Mauricio Agudelo, Gilles Masse, Gustavo Duque, Luis Ignacio Gómez.

4. Reuniones del Comité de Inversiones:

De conformidad con lo señalado en la cláusula 10.3 del Reglamento del FCP FIC, las reuniones del Comité de Inversiones tendrán una periodicidad al menos trimestral. Durante el primer semestre del año 2023, los miembros del Comité de Inversiones se reunieron en seis (6) oportunidades, cumpliendo en cada una de dichas sesiones con el desarrollo del orden día.

5. Actividades más relevantes desarrolladas por el Comité de Inversiones:

Las principales actividades desarrolladas por el Comité de Inversiones durante el primer semestre del año 2023 se destacan las siguientes:

a) Respecto del seguimiento al cumplimiento de la política de inversión y al informe financiero:

- En el primer semestre del año 2023, el Comité realizó seguimiento a la política de inversión y los resultados trimestrales, para lo cual este evaluó las principales cifras del balance, estado de

resultados, la evolución de los activos, pasivos y patrimonio, la evolución de la deuda, el valor de la unidad vs. rentabilidades anuales, así como el endeudamiento.

Con respecto a la política de inversión, el Comité verificó, durante las sesiones adelantadas por este en el primer semestre del año 2023, el cumplimiento de la política de inversión y consecuentemente de los límites allí establecidos, tales como el límite por ubicación geográfica, sector económico, arrendatario, diversificación, nivel de endeudamiento, concluyendo que el FIC cumplió con los referidos límites y consecuentemente con la política de inversión.

- El Comité realizó un diligente seguimiento a la gestión de liquidez del FIC, y a las actividades que se desplegaron al interior de este, dado el incremento de las tasas de interés y las restricciones que se venían presentando para el sector inmobiliario en torno a desembolsos de créditos, conociendo sus compromisos de inversión y desinversión, el perfil de vencimiento de los créditos, así como la evolución de la composición de la deuda. Adicionalmente, en la reunión del mes de junio conoció la proyección de liquidez teniendo en cuenta el perfil de vencimiento de la deuda por entidad financiera.
- El Comité conoció del análisis de rentabilidad que se viene construyendo al interior del FIC y que busca, entre otros, identificar características de los activos con mejor desempeño vs. aquellos que tienen un menor desempeño o deficiente, en aras de apoyar la definición de la estrategia del crecimiento del FIC y las oportunidades de mejora en la gestión del portafolio.
- El Comité conoció la ratificación de la calificación anterior del Fondo por parte de la calificadora Fitch Ratings lo cual se considera, reconoce las gestiones adelantadas para mantener la solvencia del Fondo y su estabilidad.

b) Respecto del análisis de las inversiones, así como de la aprobación de la adquisición y desinversión o liquidación de las referidas inversiones, aprobación del endeudamiento y de políticas en torno a estas, el Comité conoció, entre otros, de los siguientes negocios:

b.1. Análisis de alternativas de inversión en las estrategias Core, Core Plus, Value Added y Opportunistic:

El Comité de Inversiones conoció diferentes oportunidades de inversión en activos inmobiliarios recibidas de parte de terceros. Para dicho análisis evaluó y consideró elementos como las alzas en las tasas de interés, rentabilidades, posibilidades efectivas de comercialización del activo, precio, entre otras. Adicionalmente realizó seguimiento al desarrollo de los proyectos de los cuales participa el FIC. Dentro de las inversiones revisadas y el seguimiento efectuado a las inversiones en desarrollo, se destacan las siguientes: (1) Se realizó seguimiento al proyecto Distrito Vera y al estado de cada una de las torres y proyectos, conociendo cuales se encuentran en etapa de construcción, en inicio de construcción o en prelanzamiento, así como los nuevos roles y participación del FIC en el proyecto. Se resaltó que el FIC continuaría participando en todas las decisiones y dinámicas del proyecto desde la gerencia estratégica del proyecto. (2) Se aprobaron preoperativos para la estructuración del desarrollo comercial del Proyecto Selecto en la ciudad de Medellín, con su respectivo endeudamiento. (3) Se analizó y evaluó la posible adquisición de centro empresarial ubicado en la ciudad de Medellín. (4) Se aprobaron recursos adicionales para la intervención del Edificio San Martín con la principal finalidad actualizarlo a NSR10 y atendiendo a que los costos del proyecto son razonables. Finalmente se miraron otros temas tales como ofertas, negocios y propuestas que fueron evaluadas diligentemente por el Comité.

b.2. Análisis de alternativas de desinversión.

El Comité aprobó la estrategia de venta de algunos de los activos del FCP FIC, los cuales serían enajenados debido a su proceso de madurez o a que en la actualidad no se constituyen en activos estratégicos para este. Así mismo aprobó las condiciones de desinversión de algunos de los activos del FIC y conoció de las actividades que se estarían adelantando por el equipo del FIC en pro de lograr el cierre de los negocios que permitan perfeccionar las referidas ventas. Se analizará en cada caso la mejor destinación de los recursos.

b.3. Seguimiento al Patrimonio Autónomo Viva Malls, del cual el FCP FIC es fideicomitente en un 49%:

- El Comité conoció de manera mensual, entre otros, el P&G consolidado el cual contenía información de los ingresos brutos, gastos operacionales e INO (con el indicador real, ppto y % de cumplimiento). Con respecto al P&G conocido en la sesión de junio de 2023, y frente a arrendamientos de locales, se destacó un menor cumplimiento marginal variable de terceros e hipermercados, el cual se compensaría con mejor resultado por ocupación y ajustes de meses anteriores. El INO del portafolio presentó un cumplimiento del 107% versus el presupuesto del año 2023.
- El Comité aprobó inversión para el desarrollo de un proyecto en Viva Villavicencio para la ocupación de un arrendatario internacional que comercializa principalmente ropa y accesorios. Esta inversión corresponde a la participación del 49% que tiene el FIC en Viva Malls.
- El Comité aprobó la ejecución de desarrollo Viva Park en Viva Barranquilla y endeudamiento. Dicha inversión correspondería a la participación del 49% que tiene el FIC en Viva Malls.
- El Comité autorizó inversión para culminar la finalización del proyecto Ikea y específicamente la dotación de zonas comunes y ampliación de espacio para Viva Park y el endeudamiento correspondiente. Esta inversión corresponde a la participación del 49% que tiene el FIC en Viva Malls.

c) Respecto de la gestión de análisis y evaluación de los avalúos de los Inmuebles, seguimiento y conocimiento de las pólizas a ser adquiridas para asegurar los activos del Fondo:

- Con respecto a la política TRDM y de responsabilidad civil extracontractual que cubre la mayoría de los activos del FCP FIC, el Comité de Inversiones en su sesión del mes de junio de 2023, aprobó una prórroga de treinta (30) días para la vigencia de la póliza con Suramericana S.A. y en la sesión del mes de julio de 2023, aprobó la renovación de las referidas pólizas con la Compañía de Seguros Generales Suramericana S.A. inversionista del FCP FIC, operación que fue aprobada igualmente por el Comité de Vigilancia del Fondo.
Para la selección de la compañía aseguradora, se tuvo en cuenta en adición al análisis efectuado por el Comité, el análisis adelantado por el corredor de Seguros Delima Marsh quien expuso de manera detallada las ofertas recibidas para tales efectos y las ventajas que para el FCP FIC representaba la contratación de la póliza con Seguros Generales Suramericana S.A.
- El Comité evaluó, revisó y consideró adecuada la contabilización de los avalúos que de manera mensual y durante el primer semestre del año 2023 fueron expuestos por la administración del FIC.

d) Respecto del seguimiento a la cartera

Durante el primer semestre del año 2023 el Comité realizó seguimiento a la cartera del FIC y conoció de las sumas facturas y recaudadas por este. Frente al porcentaje de la sumas debidas y no recaudadas al corte del semestre, se informó por la administración en las sesiones del Comité que se adelantan las gestiones con los arrendatarios a efectos de que se pueda proceder con el pago de las sumas debidas acorde con las obligaciones consagradas en los contratos de arrendamiento y no se evidenciaron alertas importantes en los niveles de cartera vencida.

e) Respecto a la asesoría y seguimiento en la gestión de colocación de áreas vacantes y conocimiento y aprobación de los contratos de explotación económica o el desarrollo de los referidos contratos.

- Se conoció por parte del Comité, en otros, el informe de colocación de áreas vacantes. Así mismo se conoció por el Comité, la vacancia por tipología de activo y ubicación según portafolio del FIC y efectuó un análisis de las condiciones de mercado de algunos inmuebles, entre otros.
- Se aprobó negociación de contrato de operación hotelera y asesoría jurídica para la negociación del referido contrato.

- El Comité conoció y aprobó de manera previa las condiciones económicas de los contratos de arrendamiento celebrados por el FIC para (a) arrendamiento del piso ubicado en el Edificio Core Trade para entidad de servicios de salud (b) arrendamiento para entidad que presta servicios de transporte de valores en inmueble ubicado en CEMSA T7 (c) arrendamiento de local ubicado en Link 760 a empresa de tiendas de comestibles de formato pequeño (d) arrendamiento de local comercial en FIC 48 para empresa dedicada a gestionar talento humano (e) arrendamiento de local comercial en el Centro Empresarial Central Point para entidad que presta servicios de asesoría en comercio exterior (f) cesión de contrato de arrendamiento de local comercial y oficina celebrado con Bancolombia en el Edificio FIC 48 a otra entidad bancaria (g) modificación a las condiciones contractuales vigentes del contrato celebrado con arrendatario que presta servicios de tecnología en oficina ubicada en el CEC (h) El Comité conoció y aprobó la propuesta de renegociación de cánones de algunos inmuebles ocupados por Bancolombia. Las referidas condiciones fueron igualmente conocidas y aprobadas por el Comité de Vigilancia (i) entre otros.

Los Miembros del Comité que en razón a sus vínculos profesionales o personales, consideraron encontrarse incurso en una situación de conflicto de interés respecto de la toma de alguna decisión, pusieron en conocimiento de los demás miembros del Comité dicha situación; y en adición, se abstuvieron de participar en la toma de la decisión, de lo cual se dejó constancia en las actas de las reuniones respectivas.

Atentamente,

COMITÉ DE INVERSIONES

Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia
Administrado por Fiduciaria Bancolombia S.A.
Sociedad Fiduciaria.