

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

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

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2023

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

CONTENIDO

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

1. SITUACIÓN FINANCIERA

1.1. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES

Los Estados Financieros condensados intermedios por los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo del 2023 y 2022 (no auditados) y 31 de diciembre de 2022 acompañado del Informe de revisión de información financiera intermedia emitido por el Revisor Fiscal, se encuentran adjuntos como Anexo No. 1 al presente informe, el cual se encuentra preparado de conformidad con lo previsto en el subnumeral 7.4.2.2.3.

1.2. CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

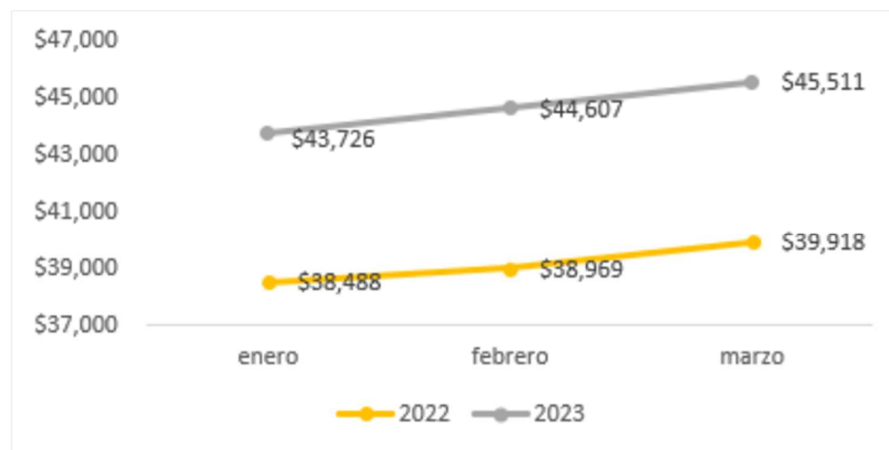
1.3.1. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación, en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior.

A continuación, se presenta la rentabilidad histórica del Fondo a fecha de corte del 31 de marzo de 2023:

Rentabilidad	
90 días	20.9%
365 días	15.4%
3 años	11.3%

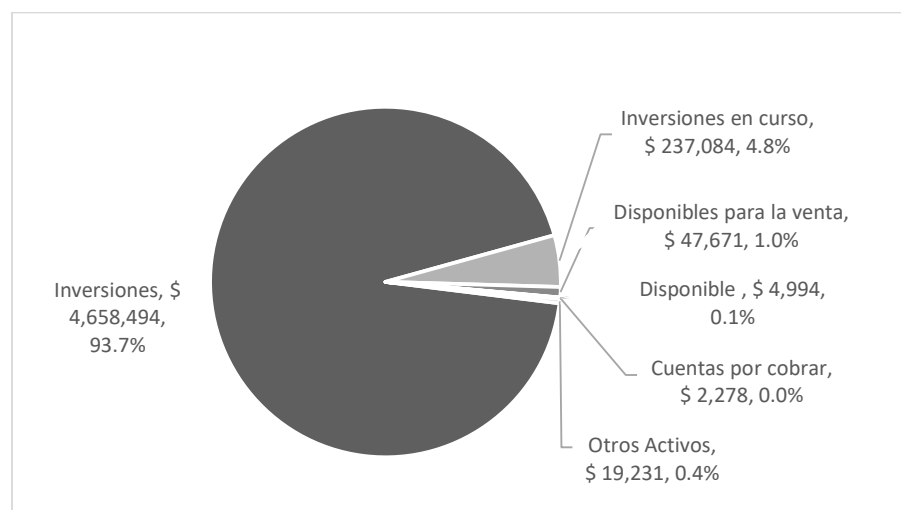
En el trimestre objeto del presente informe, no se distribuyeron rendimientos a los inversionistas.

El valor de la unidad del Fondo para la apertura del 01 de enero del 2023 fue de \$43,445.61 y al 31 de marzo de 2023 aumento a \$45,510.65, el valor de la unidad aumento en \$2,065.04 equivalente a 4.75%.



Activos que componen el portafolio de inversión, se encuentra detallado en la Nota 09 de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de marzo de 2023.

A continuación, se presenta la composición de inversiones y el valor de la última valoración de los activos de inversión del Fondo:



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

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

Al corte del 31 de marzo de 2023, no se presentó ningún cambio material en el análisis cuantitativo ni cualitativo del riesgo de mercado respecto de la información reportada en el último informe periódico de fin de ejercicio.

2. INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

Al corte del 31 de marzo de 2023, no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado en el trimestre correspondiente respecto del último informe periódico de fin de ejercicio.

2.1.2. Una descripción de los nuevos riesgos identificados en el trimestre correspondiente, así como los procedimientos para evaluar y medir su grado de exposición a los mismos y los mecanismos implementados por la alta gerencia para su gestión, monitoreo y mitigación.

No se identificaron nuevos riesgos al 31 de marzo de 2023.

ANEXOS

(i) Estados Financieros condensados intermedios por los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo del 2023 y 2022 (no auditados) y 31 de diciembre de 2022 con su respectivo Informe de revisión de información financiera intermedia emitido por Revisor Fiscal.

GLOSARIO

ACTIVO (S): Es cualquier, bien mueble o inmueble, material o inmaterial, derecho real o personal, derecho de contenido económico, usufructo, prerrogativa, etc., que represente una oportunidad de inversión para el Fondo Inmobiliario Colombia y que resulte aceptable para invertir en los términos del Reglamento del Fondo.

APORTANTE(S): Serán tanto los aportante(s) en especie como los aportante(s) en dinero.

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

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

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

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

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

COMITÉ DE INVERSIONES: Será el órgano designado por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora según aplique en los términos establecidos en el Reglamento.

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

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

FIDUCIARIA O SOCIEDAD ADMINISTRADORA: Es Fiduciaria Bancolombia S.A., Sociedad Fiduciaria, entidad constituida mediante escritura pública No. 1 del 2 de enero de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento que fue otorgado mediante la Resolución No. 105 del 5 de enero de 1992 de la Superintendencia Bancaria, hoy Superintendencia Financiera de Colombia, identificada con el NIT. 800.150.280-0, y quien actúa en su calidad de Sociedad Administradora del Fondo Inmobiliario Colombia.

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

GERENTE O PRESIDENTE (CEO): Será la persona natural designada por la Junta Directiva de la Fiduciaria, la cual será la encargada de la gestión de las decisiones de inversión efectuadas a nombre del Fondo Inmobiliario Colombia de acuerdo con las políticas fijadas en el reglamento. El Gerente tendrá a su vez un suplente, quienes se considerarán como administradores de la Sociedad Administradora.

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

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

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

PERSONA CLAVE: Es el Gerente del Fondo, así como el Director Corporativo De Inversión (CIO) cuando la Sociedad Administradora decida crear dicho cargo.

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

PROYECTOS: Son todos aquellos proyectos de urbanización, construcción y/o edificación de unidades inmobiliarias de vivienda, comerciales o mixtas o proyectos de infraestructura, públicos, privados o mixtos, que se adelanten en Colombia o en el exterior, en cualquiera de las etapas constructivas y bajo cualquier modalidad contractual o societaria, y los cuales representen oportunidades de inversión para el Fondo Inmobiliario Colombia, según se establece en el Reglamento.

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

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

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

SFC: Es la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

VALORES DE PARTICIPACIÓN INMOBILIARIA: Serán los valores emitidos por el Fondo y que representan las Unidades de Participación.

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

Estados financieros condensados intermedios por los periodos de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2023 y 2022 (no auditados) y 31 de diciembre de 2022.

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

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA CONDENSADO INTERMEDIO - NO AUDITADO

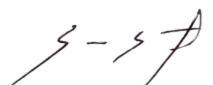
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

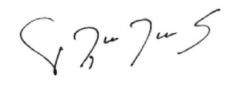
(En miles de pesos colombianos)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2023</u> <u>(No auditado)</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 4,503,051	\$ 8,105,801
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	8	490,652	82,738
Inversiones en derechos fiduciarios	9	2,814,630,647	2,669,314,892
Cuentas por cobrar	10	22,581,000	29,909,730
Activos no corrientes mantenidos para la venta	11	47,670,717	53,607,193
Activos en derecho de uso	12	29,049,007	20,390,223
Construcciones en curso	13	208,854,596	202,391,691
Propiedades de inversión	14	1,759,643,127	1,716,990,537
Otros activos	15	82,329,075	82,753,625
Total Activo		<u>\$ 4,969,751,872</u>	<u>\$ 4,783,546,430</u>
Pasivo			
Pasivos por arrendamiento - derecho de uso	16	\$ 366,557	\$ -
Créditos en bancos y otras entidades financieras	17	1,701,331,251	1,653,476,513
Cuentas por pagar	18	17,792,667	27,708,456
Otros pasivos	19	1,229,706	1,580,623
Total Pasivo		<u>\$ 1,720,720,181</u>	<u>\$ 1,682,765,592</u>
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Aportes de inversionistas		\$ 1,256,216,903	\$ 1,256,216,903
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores		1,844,563,935	1,477,239,704
Rendimientos abonados del período		148,250,853	367,324,231
Total Activos netos atribuibles a los inversionistas	20	<u>\$ 3,249,031,691</u>	<u>\$ 3,100,780,838</u>
Total Pasivo y Activos Netos atribuibles a los inversionistas del fondo		<u>\$ 4,969,751,872</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
Designada 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 CONDENSADO INTERMEDIO - NO AUDITADO

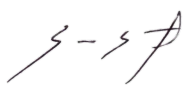
POR LOS PERIODOS DE TRES MESES COMPRENDIDOS DEL 1 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

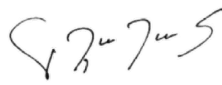
(En miles de pesos colombianos)

		Del 1 de enero al 31 de marzo	
	<u>Notas</u>	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Ingresos			
Ingresos financieros de operaciones de mercado monetario		\$ 149,069	\$ 32,517
Inversiones a valor razonable titulos participativos		209,146	267,576
Valoración de inversiones en derechos fiduciarios		141,477,356	98,147,825
Financieros - fondos de garantías - fondos mutuos de inversión		122,728	96,603
Comisiones y honorarios - Administrador inmobiliario		537,793	124,228
Arrendamientos		52,791,020	41,475,689
Diversos		74,550,972	47,644,062
Total ingresos	21	<u>\$ 269,838,084</u>	<u>\$ 187,788,500</u>
Gastos			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras		\$ 63,056,005	\$ 25,138,098
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio		18,866	223,333
Comisiones		7,266,764	6,572,804
Legales		-	176,868
Venta de Inversiones-Propiedad de inversión		-	23,855
Honorarios		1,528,277	1,911,657
Impuestos y tasas		7,647,424	6,715,125
Seguros		317,087	210,866
Mantenimiento y reparaciones		373,472	570,947
Rendimientos acreedores fiduciarios		-	21,080,000
Deterioro (provisiones)		543,162	1,866,053
Depreciación propiedades y equipo - Derecho de uso		134,692	112,336
Diversos		40,701,482	6,881,283
Total gastos	22	<u>\$ 121,587,231</u>	<u>\$ 71,483,225</u>
Rendimientos abonados del período		<u>\$ 148,250,853</u>	<u>\$ 116,305,275</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
Designada 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 CONDENSADO INTERMEDIO - NO AUDITADO

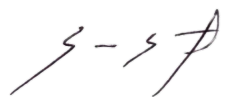
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

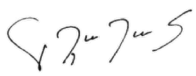
(En miles de pesos colombianos)

	Notas	Activos netos atribuibles a los inversionistas				
		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		\$ 1,087,685,019	\$ 168,531,884	\$ 1,477,239,704	\$ 367,324,231	\$ 3,100,780,838
Rendimientos abonados del período		-	-	-	148,250,853	148,250,853
Traslado de rendimientos abonados de ejercicios anteriores		-	-	367,324,231	(367,324,231)	-
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 31 de marzo de 2023	20	\$ 1,087,685,019	\$ 168,531,884	\$ 1,844,563,935	\$ 148,250,853	\$ 3,249,031,691
Saldos al 31 de diciembre de 2021		\$ 1,087,685,019	\$ 168,531,884	\$ 1,292,259,349	\$ 184,980,355	\$ 2,733,456,607
Rendimientos abonados del período		-	-	-	116,305,275	116,305,275
Traslado de rendimientos abonados de ejercicios anteriores		-	-	184,980,355	(184,980,355)	-
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 31 de marzo de 2022		\$ 1,087,685,019	\$ 168,531,884	\$ 1,477,239,704	\$ 116,305,275	\$ 2,849,761,882

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


Jacqueline Peña Moncada
Revisor fiscal de Fiduciaria Bancolombia S. A. Sociedad Fiduciaria
T.P. 95362-T
Designada 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

ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO CONDENSADO INTERMEDIO - NO AUDITADO

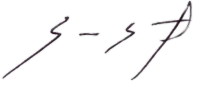
AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022

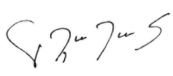
(En miles de pesos colombianos)

	Notas	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de marzo de 2022
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Rendimientos abonados del período		\$ 148,250,853	\$ 116,305,275
Ajustes para reconciliar la utilidad del período con el efectivo neto			
Procedente (utilizado) en las actividades de operación:			
Valoración de inversiones - Fiducuenta		(190,280)	(44,243)
Valoración de inversiones - Derechos Fiduciarios	21	(141,477,355)	(98,147,825)
Deterioro cuentas por cobrar		360,770	1,844,624
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta		182,392	(2,719)
Depreciación activos por derecho de uso		134,692	112,336
Valoración propiedades de inversión	21-22	(35,528,078)	(41,518,431)
Amortización gastos pagados por anticipado		-	4,057,685
Depreciación mobiliario arrendamientos	22	-	16,267
Amortización adecuaciones arrendamientos		-	448,096
Causación intereses arrendamiento	22	26,648	-
Causación de intereses	22	63,029,357	25,129,547
Cambios netos en activos y pasivos netos			
(Aumento) de inversiones - Fiducuenta	8	(217,634)	-
(Aumento) de inversiones - Derechos Fiduciarios	9	(3,838,400)	(287,679)
Disminución Cuentas por cobrar	10	6,967,960	3,772,247
Venta de Inmuebles	11	5,754,084	4,668,961
(Aumento) Activos por derecho de uso	12	(8,793,476)	-
Adquisición de adecuaciones de terrenos - construcciones en curso	13	(6,462,905)	(20,912,210)
Adquisición y retiros de propiedades de inversión	14	(7,124,512)	1,165,676
Disminución (Aumento) Otros activos - anticipos y diversas	15	1,660,542	(9,010,574)
(Aumento) Otros activos - gastos pagados por anticipado	15	(1,566,040)	(15,601,949)
Disminución de adecuaciones y mobiliario - arrendamientos	15	330,048	-
Aumento Pasivos por arrendamiento		484,286	-
(Disminución) Pasivos por arrendamiento - principal	16	(117,729)	(115,488)
(Disminución) Pasivos por arrendamiento - Intereses	16	(26,648)	(8,551)
(Disminución) Aumento Cuentas por pagar	18	(9,915,789)	16,629,797
(Disminución) Aumento Otros pasivos	19	(350,917)	745,951
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		\$ 11,571,869	\$ (10,753,207)
Flujo de efectivo de las actividades de financiación			
Desembolsos de obligaciones financieras	17	69,531,743	4,804,482
Pago obligaciones financieras	17	(22,997,579)	(2,163,228)
Pago intereses	17	(61,708,783)	(24,030,689)
Efectivo neto (utilizado en) actividades de financiación		\$ (15,174,619)	\$ (21,389,435)
(Disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(3,602,750)	(32,142,642)
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	\$ 4,503,051	\$ 18,665,506

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
Designada por PwC Contadores y Auditores S.A.S
(Véase mi informe de revisión)

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS INTERMEDIOS
POR LOS PERIODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2023 Y 2022 (NO
AUDITADOS) Y A 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 \$ 750,000,000y 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.

Fiduciaria hace parte del Grupo Empresarial Bancolombia, teniendo a Bancolombia S.A. como matriz 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

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 31 de marzo 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.

Dentro de las reformas estatutarias más representativas realizadas al Reglamento del Fondo, se encuentran las siguientes:

El 28 de marzo de 2022, se llevó a cabo la asamblea ordinaria de inversionistas del Fondo, donde se realizó la aprobación de modificación al Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia en su artículo 3.5.4.1 Calificación del arrendatario.

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 párrafo 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 31 de marzo 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.

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

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

Los resultados de las operaciones para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo 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.

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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023:

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados				
- Instrumentos títulos participativos (1)	490,652	-	-	490,652
- Derechos fiduciarios (2)	-	2,814,630,647	-	2,814,630,647
- Propiedades de inversión (3)	-	-	1,759,643,127	1,759,643,127
Total activos medidos a valor razonable	490,652	2,814,630,647	1,759,643,127	4,574,764,426

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 31 de diciembre de 2022. 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 tres meses terminado al 31 de marzo 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 31 de marzo 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, contó con cupos de crédito suficientes para financiar sus compromisos de inversión, tuvo acceso amplio y suficiente a créditos nuevos en el momento en que los solicitó y logró la renovación de la totalidad los créditos cuyo vencimiento estaba pactado para el primer trimestre de 2023.

El aumento en la inflación y en las tasas de interés de mercado, tuvieron como consecuencia un incremento de la tasa de interés promedio del Fondo, pasando de 9.43% en marzo de 2022 a 15.90% en marzo 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 primer 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%	15.7%	16.5%	17.0%
Estimación impacto en caja generada en la operación 1Q23 por diferentes escenarios en tasa de interés promedio deuda FIC	19,703	11,378	0	-13,598	-21,923

Datos de entrada para el cálculo:

Gasto por intereses 1Q23	63,056
Saldo promedio mensual 1Q23 obligaciones financieras	1,665,002
Tasa de interés promedio 1Q23	15.7%

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.

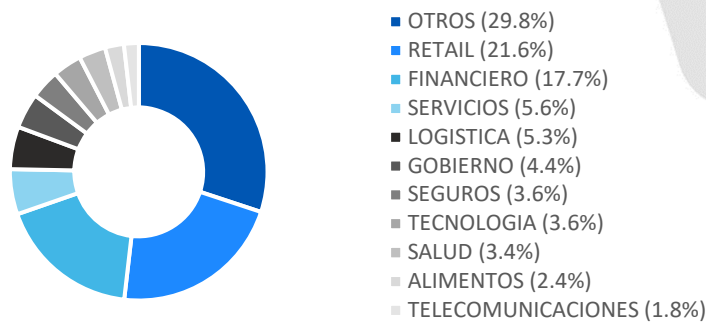
La información financiera de los arrendatarios es actualizada y analizada por lo menos una vez al año, como medida para generar alertas tempranas en su desempeño financiero.

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 marzo 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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022.

Durante el primer 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 primer 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%	97.9%	99.0%	100%
------------------------------------	-------	-------	-------	-------	------

Estimación impacto en caja generada en la operación 1Q23 por diferentes escenarios en %	-10,267	-1,653	0	644	1,218
Recaudo cánones de arrendamiento					

Datos de entrada para el cálculo:

Ingresos por arrendamiento 1Q23	57,427
Ingresos por arrendamiento 1Q23no recaudado	1,218
% Recaudo ingresos por arrendamiento	97.9%

Nota: 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.

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 trimestre de 2023, la valorización real año corrido del portafolio de inmuebles corresponde a -1.36%

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 \$6,338MM representado en 42 riesgos operacionales de nivel tolerable en 16 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 31 de marzo 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 1984 de octubre de 2018.

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 31 de marzo de 2023 el valor total del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es de \$3,249,031,691 y para el 31 de diciembre de 2022 el valor total del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es de \$3,100,780,838 lo que supone un aumento de \$148,250,853.

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores	\$ 1,844,563,935	\$ 1,477,239,704
Aportes en dinero	1,087,685,019	1,087,685,019
Aportes en especie	168,531,884	168,531,884
Rendimientos abonados	148,250,853	367,324,231
Total activo netos atribuibles a los inversionistas	<u>\$ 3,249,031,691</u>	<u>\$ 3,100,780,838</u>

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el efectivo estaba compuesto por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Bancos moneda legal - Cuenta de ahorro - Bancolombia	\$ 4,475,142	\$ 8,078,034
Bancos moneda legal - Cuenta de ahorro - Itaú	27,909	27,767
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 4,503,051</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 31 de marzo 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Participaciones en fondos de inversión colectiva - Fiducuenta	\$ 490,652	\$ 82,738

El aumento se debe principalmente a los rendimientos externos generados en el mes de marzo

El Fondo Fiducuenta Colombia es administrado por la Sociedad Fiduciaria Bancolombia y no existe afectación de independiencia, el saldo de la inversión al 31 de marzo equivale al 0.0034278% sobre el valor total del Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se presentan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Inversiones en derechos fiduciarios (1)	\$ 2,805,100,549	\$ 2,646,921,941
Anticipo Inversiones en derechos fiduciarios (2)	9,530,098	22,392,951
Total Inversiones en derechos fiduciarios	<u>\$ 2,814,630,647</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	Total	Sociedad fiduciaria
			Participación 31 de marzo de 2023	Participación 31 diciembre 2022	
P.A. Twins Bay	2012	100%	\$ 13,500,000	\$ 13,500,000	Acción Fiduciaria
P.A. Fic Inmuebles	2012	100%	23,510,126	23,510,045	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A 5	2013	100%	190,992,090	183,068,064	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Ed. Corfinsura	2013	100%	33,945,062	32,536,709	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Calle 92	2014	65%	118,468,524	113,501,316	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Inmuebles Cem	2015	100%	13,873,163	13,297,586	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic Clínica Del Prado	2016	77.05%	69,090,438	66,223,919	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Viva Malls (1.1)	2016	49%	1,609,304,830	1,530,458,879	Fiduciaria Credicorp
P.A. Fic A 6	2017	100%	40,624,715	38,939,249	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Polaris	2017	100%	70,259,964	67,344,923	Fiduciaria Itaú
P.A. Central Point	2017	75%	331,949,195	317,949,308	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Lote Palermo	2019	0.0067%	1,185	1,125	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Lote Av San Martín	2019	100%	9,062,500	9,062,500	Alianza Fiduciaria
P.A. Lote la 30	2020	100%	47,548,688	46,516,602	Acción Fiduciaria
P.A. San Jorge	2020	0.01%	4,653	4,653	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Distrito Vera Recursos B2	2020	33.33%	1,688,637	1,696,942	Alianza Fiduciaria
P.A. Koba barranquilla	2021	100%	39,096,006	38,612,005	Alianza Fiduciaria
P.A. Florencia Ferrara	2021	55%	13,738,582	7,226,724	Alianza Fiduciaria
P.A. Flormorado Plaza	2022	100%	149,233,191	143,471,392	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Galería la 33	2022	0.1%	29,209,000	-	Fiduciaria Bancolombia
Total Derechos Fiduciarios			\$ 2,805,100,549	\$ 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	Total	Sociedad fiduciaria
			Participación 31 de marzo de 2023	Participación 31 de diciembre 2022	
P.A. Central Point (2.1)	2017	75%	\$ 3,795,850	\$ 3,567,940	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A6 (2.3)	2014	100%	2,522,559	2,481,079	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A 5 (2.2)	2013	100%	1,665,112	1,036,827	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Galerías la 33	2022	0.1%	930,527	15,307,105	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Koba barranquilla (2.4)	2021	100%	616,050	-	Alianza Fiduciaria
Total Anticipos Derechos Fiduciarios			\$ 9,530,098	\$ 22,392,951	

(2.1) Al 31 de marzo 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) Al 31 de marzo de 2023 corresponde a los fondos destinados para el pago de adecuaciones del ala norte del piso 14 del edificio FIC 48 y en el año 2022 corresponde a la legalización de costos y gastos realizada en el fideicomiso P.A FIC A5.

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

(2.4) Corresponde a anticipo de derecho fiduciario por la compra de Galería la 33, gastos notariales y rentas y registro.

NOTA 10. CUENTAS POR COBRAR

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Venta de Bienes y Servicios (1)	\$ 20,303,031	\$ 27,355,390
Arrendamientos (2)	3,222,645	2,348,843
Intereses de mora (3)	249,947	232,019
Deudores - Honorarios (4)	100,645	784,106
Diversas (5)	81,473	205,343
Anticipos a Contratos (6)	34,919	34,919
Deterioro (7)	(1,411,660)	(1,050,890)
Total cuentas por cobrar	<u>\$ 22,581,000</u>	<u>\$ 29,909,730</u>

(1) Al 31 de marzo de 2023 corresponde a los valores pagados como anticipos realizados para la compra de inmuebles, según contratos de compraventa:

<u>Tercero</u>	<u>Valor del contrato</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	
		<u>Anticipo</u>	<u>Saldo</u>
Proyecto Barranquilla nueva sede (1.1)	\$ 54,746,761	\$ 1,800,000	\$ 52,946,761
Optima S.A Vivienda y Construcción (1.2)	7,985,431	7,985,430	-
Lote Reynolds (1.3)	52,588,000	10,517,600	42,070,400
Torre Protección (1.4)	4,658,000	-	4,657,999
Total	<u>\$ 119,978,192</u>	<u>\$ 20,303,030</u>	<u>\$ 95,017,161</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>Valor del contrato</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	
		<u>Anticipo</u>	<u>Saldo</u>
Proyecto Barranquilla nueva sede (1.1)	\$ 54,746,761	\$ 1,800,000	\$ 52,946,761
Optima S.A Vivienda y Construcción (1.2)	7,985,431	7,985,431	-
Lote Reynolds (1.3)	52,588,000	12,854,484	39,733,516
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 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.

1.3 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.

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

(2) Al 31 de marzo 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 31 de marzo de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Red Polar S.A.S.	\$ 1,411,071	\$ 819,286
Distribuciones Baru S.A.	345,027	345,027
Corpaul	315,654	-
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	289,391	417,012
Administración de copropiedades	263,527	-
Colliers International	130,673	-
Regus Bussiness Colombia Vi Lim	96,457	-
Omnivida S.A.S	80,221	-
Luis David Echeverri Duque	54,287	-
Ai-Rad S.A.S	46,241	63,804
Accedo Colombia S.A.S.	45,713	1,111
Vivir En El Po Blado Sas	26,969	20,412
Carvajal Tecnología y servicios	25,883	-
Escuela Nacional Del Deporte	24,428	4,151
Montealegre Castillo Nancy	22,935	27,635
Restaurante muy S.A.S	14,597	-
British Council	14,575	14,575
Indigo Technolo Gies Sas	11,625	426
Soluciones Logi Sticas Enviexpr Ess Transportes S.	2,684	3,423
Firenzecorp S.A.S	314	-
Jvp Peralta Consultores Sas	224	-
Merlin Studios Ltda	140	140
Administradora fondo de pensiones y cesantías	9	-
Socoda S.A.S	-	64,479
Seven4N S A S	-	338,796
Ips Punto De Salud S.A	-	6,611
Caja Colombiana De Subsidio Familiar Colsubsidio	-	220,454
Jeronimo Martins Colombia Sas	-	1,501
Total	\$ 3,222,645	\$ 2,348,843

(3) Al 31 de marzo 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 31 de marzo de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Distribuciones Baru S.A.	\$ 218,184	\$ 218,184
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	31,098	13,835
Accedo Colombia S.A.S.	512	-
JVP Peralta Consultores S.A.S	153	-
Total	\$ 249,947	\$ 232,019

(4) Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Alianza Fiduciaria S A Fideicomiso (4.1)	\$ 88,414	\$ -
Londoño Gómez S.A.S (4.2)	12,231	181,847
Alianza Fiduciaria S A (4.3)	-	602,259
Total	\$ 100,645	\$ 784,106

4.1. 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 marzo de 2023

4.2 Corresponde a Honorarios por tiempo de dedicación del equipo de gerencia operativa del FIC en la Gestión Estratégica del Fideicomiso Florencia Ferrara.

4.3 Corresponde a Honorarios por tiempo de dedicación del equipo de gerencia operativa del FIC en la Gestión Estratégica en el Fideicomiso Florencia Ferrara de enero 31 de diciembre de 2022 a noviembre 2022.

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Administracion De Copropiedades Y Edificios Isaza (5.1)	\$ 39,679	\$ 39,679
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	8,474	4,237
Inter Rapisimo Sa	6,476	6,476
Escuela Nacional del Deporte	4,892	-
Soluciones Logi Sticas Enviexpr Ess Transportes S.	4,273	-
Movet S.A.S	4,002	-
Fusion BPO Services S.A.S	2,857	-
Potenco Sas	2,587	-
Comidas Varpel S.A.S	1,707	-
Baco Foods Colombia S.A.S	1,508	-
Luis Humberto Uribe Morelli	1,358	-
Habitus Construcciones S.A.S	987	-
Latam T Investments S.A.S	871	-
Medios y programas S.A.S	692	-
Global decoration S.A.S	619	-
Up Equipment S.A.S. (5.5)	261	261
Arus S.A	230	-
Fondo De Capital Privado Igneous	-	4,538
Synergix Sas	-	150,152
Total	\$ 81,473	\$ 205,343

5.1 Cuenta de cobro por concepto de reembolso del pago de honorarios por el avalúo del Inmueble Central Point I y II, correspondiente al porcentaje del 25% de participación de Igneous.

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

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

Concepto	Saldo inicial al 1 de enero de 2023	Aumentos	Disminuciones	Castigos	Sado final al 31 de marzo de 2023
Deterioro	1,050,890	1,186,738	(825,968)	-	1,411,660

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

Tercero	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Red Polar S.A.S.	\$ 694,384	\$ 292,649
Distribuciones Baru S.A.	563,211	563,211
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	112,396	191,425
Luis David Echeverri Duque	19,038	-
Ai-Rad S.A.S	16,217	1,927
Regus Bussiness Colombia Vi Lim	2,720	-
Accedo Colombia S.A.S.	1,304	34
Soluciones Logi Sticas Enviexpr Ess Transportes S.A	941	103
Carvajal tecnologia y servicios	730	-
Restaurante Muy S.A.S	371	-
Indigo Technolo Gies Sas	328	13
Jvp Peralta Consultores Sas	11	-
Firenzecorp S.A.S	9	-
Jeronimo Martins Colombia Sas	-	45
Escuela Nacional Del Deporte	-	1,483
Total	\$ 1,411,660	\$ 1,050,890

ARRENDATARIO	NIT	A 31 de marzo de 2023		Fecha de vencimiento	Dias de vencimiento	Rango de mora	%	Total deteriorado
		Valor pendiente de pago	Intereses de mora					
INDIGO TECHNOLOGIES S.A.S.	900.556.261-7	11,624	-	2023-03-07	24	1	2.82%	328
EGA-KAT ZONA FRANCA S.A.S.	900.857.441-8	289,391	31,098	2023-02-11	48	2	35.07%	112,396
RED POLAR S.A.S.	900.939.964-0	1,601,071	-	2023-01-09	81	3	43.37%	694,385
AI-RAD S.A.S	901.232.242-1	46,241	-	2023-02-06	53	2	35.07%	16,217
LUIS DAVID ECHEVERRI DUQUE (Notaria 3)	71.705.444	54,287	-	2023-02-11	48	2	35.07%	19,038
ACCEDO COLOMBIA S.A.S	900.816.822-5	45,713	512	2023-03-07	24	1	2.82%	1,304
CARVAJAL TECNOLOGIA Y SERVICIOS S.A.S.	890.321.151-0	25,883	-	2023-03-07	24	1	2.82%	730
ROBINFOOD COLOMBIA	901.131.317-1	13,143	-	2023-03-07	24	1	2.82%	371
REGUS BUSINESS COLOMBIA VI LIMITADA	900.466.524-2	96,457	-	2023-03-30	1	1	2.82%	2,720
SOLUCIONES LOGISTICAS ENVIEXPRESS.TRANSPORTES S.A.	900.301.751-1	2,684	-	2023-02-06	53	2	35.07%	941
FIRENZECORP S.A.S	900.430.690-1	314	-	2023-03-07	24	1	2.82%	9
JVP PERALTA CONSULTORES SAS	830.104.466-7	224	152	2023-03-07	24	1	2.82%	11
DISTRIBUCIONES BARU S.A	900.060.329-9	563,211	-	2018-05-03	1793	4	100%	563,211
								\$ 1,411,660

Se detallan los rangos de mora a continuación:

Días de mora	Rango de mora	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
		% PE	% PE
0 a 29	1	2.82%	3.02%
30 a 59	2	35.07%	35.72%
60 a 89	3	43.37%	44.43%
90 o más	4	100.00%	100.00%

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

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 31 de marzo 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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Inmuebles mantenidos para la venta	\$ 50,991,838	\$ 56,905,784
Deterioro inmuebles mantenidos para la venta	(3,321,121)	(3,298,591)
Total	\$ 47,670,717	\$ 53,607,193

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

A continuación se relacionan los inmuebles que se encuentran mantenidos para la venta a corte del 31 de marzo de 2023:

Al 31 de marzo de 2023

Fecha clasificación Disp Venta	Inmueble	Valor del inmueble	Deterioro	Valor Total al 31/03/2023
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	3,703,933	(278,465)	3,425,468
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	(155,965)	1,419,000
13/04/2021	GRANCENTRO	1,299,863	(195,863)	1,104,000
13/04/2021	MURILLO	2,142,606	(160,606)	1,982,000
13/04/2021	ACOPI	1,745,835	(87,135)	1,658,700
15/09/2022	CEDI	22,546,230	-	22,546,230
Total		\$ 49,121,846	\$ (1,451,128)	\$ 47,670,717

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

Al 31 de marzo de 2023:

Concepto	Saldo inicial	Reclasificación a disponibles	Reconocimiento de disponibles para la venta	Reclasificación		Retiro de inmuebles (1)	Saldo a 31/3/2023
				ión a construcciones en curso	a propiedades de inversión		
Otros activos no Corrientes Mantenidos para la venta	56,905,784	-	-	-	-	(5,913,946)	50,991,838

1. Al 31 de marzo de 2023 Traslado de inmuebles de propiedad de inversión a disponibles para la venta:

Al 31 de marzo 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 propiedades de inversión (3)	Retiro de inmuebles (4)	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Otros activos no corrientes mantenidos para la venta	297,712,993	25,251,547	31,521,474	(166,293,213)	(131,287,017)	56,905,784

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

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

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

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

Inmueble	Valor del inmueble	Valor último Avalúo	Valor de la Reclasificación
Astrocentro	1,984,811	1,898,000	1,984,811
Autopista 98	4,348,213	4,160,000	4,348,213
Avenida 127	1,162,311	1,112,000	1,162,311
Avenida 19	7,890,107	7,747,000	7,890,107
Avenida 82	10,274,655	10,253,000	10,274,655
Barrio Siete De Agosto	996,111	985,000	996,111
Belen	1,946,097	1,924,390	1,946,097
Bello	4,015,793	3,971,000	4,015,793
Belmira 2 (Sucursal: Centro Comercial Palatino)	2,770,110	2,659,000	2,770,110
Boulevard Envigado	3,096,526	3,090,000	3,096,526
Cabecera Del Llano	2,963,358	2,696,680	2,696,680
Calle 140	2,071,101	2,048,000	2,071,101
Calle 57	1,140,756	547,500	1,140,756
Carrera Octava 2	12,069,103	11,935,933	12,069,103
Central De Abastos Medellín (Sucursal: Centro De Pagos Plaza Mayorista)	3,065,059	186,204,706	1,912,000

Inmueble	Valor del inmueble	Valor último Avaluó	Valor de la Reclasificación
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
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
Ugì	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	\$347,156,391	\$166,293,213

4. Se realizaron las siguientes ventas de inmuebles al 31 de marzo de 2023:

Al 31 de marzo de 2023				
Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Utilidad/Pérdida	Valor Venta
Avenida Libertador	707,663	(15,663)	-	692,000
Malaga	3,256,035	(101,035)	-	3,155,000
Santa Teresita	1,950,248	(43,164)	-	1,907,084
Total	\$ 5,913,946	\$ (159,862)	\$ -	\$ 5,754,084

NOTA 12. ACTIVOS EN DERECHO DE USO

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Anticipos Activos por derecho de uso (1)	\$ 28,699,413	\$ 20,390,223
Maquinaria y equipo (2)	484,286	1,672,372
Depreciación por derecho de uso - Maquinaria (2)	(134,692)	(1,672,372)
Total activos por derechos de uso	<u>\$ 29,049,007</u>	<u>\$ 20,390,223</u>

(1) Corresponde al desembolso del anticipo leasing del inmueble CEDI Auteco Rionegro el cual será financiado en un 100% por leasing financiero de Bancolombia.

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Maquinaria y equipo	<u>\$ (134,692)</u>	<u>\$ (1,672,372)</u>

Al 31 de marzo de 2023					
ACTIVOS FIJOS	Saldo al 01/01/2023	Bajas/Retiros	Remediciones	Gasto Depreciación	Saldo al 31/03/2023
Enseres y accesorios					
Costo	1,672,372	(1,672,372)	484,286	-	484,286
Depreciación Acumulada	(1,672,372)	1,672,372		(134,692)	(134,692)
ACTIVO DERECHO DE USO					484,286
DEPRECIACIÓN DERECHO DE USO					(134,692)
TOTAL					\$ 349,594

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					\$ -

NOTA 13. CONSTRUCCIONES EN CURSO

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

Proyecto	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Proyecto San Martín (1)	\$ 109,201,460	\$ 102,829,816
Parque logístico Siberia (2)	86,779,261	86,688,000
Proyecto Socodá (3)	10,603,073	10,603,073
Proyecto La Candelaria (4)	2,270,802	2,270,802
Total	\$ 208,854,596	\$ 202,391,691

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 Martín (1)	Oficinas	Bogotá	Fase Preoperativa	95%
			Fase Operativa	45%

(1) El FIC adelanta la construcción de la repotenciación estructural al Edificio San Martín, 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:	45%

- (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 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de las propiedades de inversión corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Inmuebles Comerciales	<u>\$ 1,759,643,127</u>	<u>\$ 1,716,990,537</u>

Se detalla a continuación el comportamiento de la propiedad de inversión al 31 de marzo de 2023 y durante el año 2022:

Modelo: Valor Razonable

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo 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)	7,124,512	86,141,425
Reclasificación a propiedades de inversión (2)	-	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)	35,528,078	133,183,339
Saldo al final del período	<u>\$ 1,759,643,127</u>	<u>\$ 1,716,990,537</u>

- (1) Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023	
INMUEBLE	VALOR COMPRA
San Fernando Plaza	4,743,937
Santillana	2,380,575
Total	7,124,512

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 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:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Reclasificación a otros activos		
Corrientes mantenidos para la ventas (4.1)	-	(25,251,547)

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

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Indexación UVR propiedad de inversión	\$ 73,212,403	\$ 176,515,559
Avalúos propiedad de inversión	(37,684,325)	(43,332,220)
Saldo al final del periodo	<u>\$ 35,528,078</u>	<u>\$ 133,183,339</u>

En lo corrido del año 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 31 de marzo de 2023 se han realizado 39 avalúos por valor de COP \$712,775 MM que comprenden el 17.66% de inmuebles del portafolio FIC a avaluar durante el 2023 y que presentaron una valorización promedio acumulada de 5.55% con respecto al avalúo anterior y del -0.41% frente al valor en libros con corte al 28 de febrero.

Importes reconocidos en los resultados del periodo - Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Ingresos por arrendamientos	56,928,181	179,977,655
Gastos directos de operación provenientes de: (1)		
Propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamientos	(8,786,655)	(14,034,251)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamientos	(1,560,379)	(17,951,341)
Total afectación del resultado	46,581,146	147,992,063

- (1) Al 31 de marzo 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 31 de marzo 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).

El detalle de las propiedades de inversión del Fondo y la información sobre los niveles de valor razonable al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 se presenta a continuación:

<u>Clase</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total 31 de marzo de 2023</u>
Inmuebles comerciales	-	-	1,759,643,127	1,759,643,127

<u>Clase</u>	<u>Nivel 1</u>	<u>Nivel 2</u>	<u>Nivel 3</u>	<u>Total 2022</u>
Inmuebles comerciales	-	-	1,716,990,537	1,716,990,537

No se realizaron transferencias entre niveles durante el periodo.

A continuación, el detalle por tipología de inmuebles al 31 de marzo de 2023 y a 31 de diciembre de 2022:

Tipo de inmueble	Valoración 31/03/2023	%	Valoración 31/12/2022	%
Oficina	1,545,793	49.84%	1,498,442	49.98%
Local	523,550	16.88%	512,451	17.09%
Grandes superficies	302,830	9.76%	294,442	9.82%
Clínica	73,479	2.37%	70,430	2.35%
Bodega	532,884	17.18%	522,954	17.44%
Lote	111,282	3.59%	88,219	2.94%
Parqueadero	11,740	0.38%	11,253	0.38%
Total general	<u>3,101,559</u>	100%	<u>2,998,191</u>	100%

NOTA 15. OTROS ACTIVOS

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, el saldo de los otros activos correspondía a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Anticipos a contratos (1)	\$ 63,447,486	\$ 65,108,027
Adecuaciones Pi - Arrendamientos (2)	9,262,200	9,505,631
Diversos - Fondo rotatorio (3)	5,342,927	5,342,927
Mobiliario Pi - Arrendamientos (4)	2,144,624	2,231,242
Otros - Impuesto predial (5)	1,848,939	-
Gastos pagados por anticipado (5)	282,899	565,798
Total otros activos	<u>\$ 82,329,075</u>	<u>\$ 82,753,625</u>

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

<u>Proyecto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Palermo (1.1)	\$ 50,286,097	\$ 47,868,455
Cartón de Colombia (1.2)	11,442,204	16,074,650
San Jorge (1.3)	1,263,435	709,172
Proyecto Lote Reynolds (1.4)	455,750	455,750
Total anticipos a contratos	<u>\$ 63,447,486</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. 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 31 de marzo 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.

- 1.3. 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 31 de diciembre de 2022 y junio 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 se espera que Florencia del Río comience en el mes de abril de 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.

- 1.4. 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 31 de marzo de 2023						
Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2023	Mas nuevos activos	Reclasificacio s	Menos amortización	Saldo a 31/03/2023
Adecuaciones	Wework Colombia	7,875,263	-	-	(164,070)	7,711,193
	TCS Solution Center	794,330	-	-	(34,891)	759,439
	Proyecto Flexiwork	468,650	-	-	(26,035)	442,615
	P.A FIC A5	286,624	-	-	(14,166)	272,458
	Everise Colombia S.A.S	-	-	80,052	(3,557)	76,495
	Inversiones Tinkko	80,764	-	(80,052)	(712)	-
Totales		\$ 9,505,631	\$ -	\$ -	\$ (243,431)	\$ 9,262,200

Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2023	Mas nuevos activos	Reclasificacio s	Menos depreciación	Saldo a 31/03/2023
Mobiliario	Wework Colombia	831,990	-	-	(17,342)	814,648
	P.A FIC A5	646,999	-	-	(31,977)	615,022
	TCS Solution Center	330,813	-	-	(14,531)	316,282
	Proyecto Flexiwork	263,387	-	-	(14,632)	248,755
	Deceval S.A	116,460	-	-	(5,939)	110,521
	Everise Colombia S.A.S	-	-	41,228	(1,832)	39,396
	Inversiones Tinkko	41,593	-	(41,228)	(365)	-
Totales		\$ 2,231,242	\$ -	\$ -	\$ (86,618)	\$ 2,144,624

Año 2022						
Clase de Activo	Tercero	Saldo al 01/01/2022	Mas nuevos activos	Reclasificacio s	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	Reclasificacio s	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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las cuentas del fondo rotatorio se conformaban así:

	Proyecto	Al 31 de marzo de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
	Proyecto San Martin	\$ 5,342,927	\$ 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 31 de marzo de 2023
Póliza de seguros	\$ 565,798	\$ -	\$ (282,899)	\$ 282,899
Impuesto predial	-	4,266,113	(2,417,174)	1,848,939
Total	\$ 565,798	\$ 4,266,113	\$ (2,700,073)	\$ 2,131,838

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

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de los pasivos por arrendamientos – Derecho de uso es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Bienes inmuebles	\$ 366,557	\$ -

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

Tipo	Saldos al 01/01/2023	Adiciones	Menos amortización pasivo	Más interés causado	Menos interés pagado	Saldo pasivo al 31/03/2023
Bienes inmuebles	-	484,286	(117,729)	26,648	(26,648)	366,557
Totales	\$ -	\$ 484,286	\$ (117,729)	\$ 26,648	\$ (26,648)	\$ 366,557

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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022, existían sesenta y tres (63) y cincuenta y nueve (59) 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 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Créditos bancarios – Capital	\$ 1,689,869,099	\$ 1,643,334,935
Créditos bancarios – Intereses	11,462,152	10,141,578
Total Créditos	<u>\$ 1,701,331,251</u>	<u>\$ 1,653,476,513</u>

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Saldo inicial	\$ 1,653,476,513	\$ 1,345,722,446
Apertura de nuevos créditos	69,531,743	343,511,257
Intereses causados	64,197,658	151,469,548
Pagos de capital	(22,997,579)	(42,253,755)
Intereses pagados	(62,877,084)	(144,972,983)
Saldo final	<u>\$ 1,701,331,251</u>	<u>\$ 1,653,476,513</u>

Se proyectaron los flujos de cada una de las obligaciones vigentes, hasta su vencimiento, los cuales únicamente incluyen los intereses y el capital, por cuanto no existen costos incrementales atribuibles a la adquisición de la obligación y no se presentaron diferencias significativas, con respecto a los saldos presentados en los extractos de las obligaciones, emitidos por las entidades financieras y posteriormente reconocidos en los estados financieros del Fondo. La tasa de interés resultado de la proyección de cada uno de los flujos de la obligación (esto para cada obligación) se considera una tasa apropiada para el descuento de los flujos de caja proyectados de acuerdo con las siguientes consideraciones:

- La tasa de interés de cada crédito es considerada una tasa de mercado, dado que el procedimiento utilizado por el Fondo para la toma de los créditos involucra la selección de las mejores condiciones ofrecidas por las diferentes entidades de crédito.
- Cada crédito considera diferentes condiciones, plazos, periodos de amortizaciones de acuerdo con las condiciones actuales del mercado.
- Esta tasa de interés se determinó de acuerdo con los requerimientos de la norma.

Las condiciones de los créditos vigentes a 31 de marzo de 2023 son las siguientes:

OBLIGACIONES FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA							
No.	ENTIDAD	No. OBLIGACIÓN	FECHA DESEMBOLSO	FECHA VENCIMIENTO	TASA	SALDO VIGENTE	INTERESES CAUSADOS 31/03/2023
1	DAVIVIENDA S.A.	0-700-33967002110630	5 de abril de 2021	5 de abril de 2031	IBR(MV)+3.35%	\$ 15,500,000	\$ 170,252
2	BANCOLOMBIA S.A.	5980066861	22 de abril de 2019	22 de abril de 2023	IBR(NAMV)+2.54%	\$ 95,532,561	\$ 387,995
3	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	2 de julio de 2019	2 de julio de 2024	IBR(NAMV)+2.93%	\$ 22,656,627	\$ 279,809
4	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11 de julio de 2019	11 de julio de 2024	IBR(NAMV)+2.90%	\$ 8,590,996	\$ 74,515
5	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29 de julio de 2019	29 de julio de 2024	IBR(MV)+2.80%	\$ 19,100,000	\$ 23,705
6	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	5 de diciembre de 2019	5 de diciembre de 2024	IPC+3.2%	\$ 2,068,775	\$ 23,449
7	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	237767	30 de diciembre de 2019	13 de diciembre de 2024	IBR(NAMV)+2.80%	\$ 4,272,000	\$ 25,091
8	AV VILLAS	2729667-7	9 de enero de 2020	10 de febrero de 2025	FIJA 7.05% E.A	\$ 1,405,624	\$ 21,730
9	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10 de febrero de 2020	10 de febrero de 2025	IPC+3.42%	\$ 86,853,095	\$ 18,780
10	BANCO ITAÚ	001029738-02	12 de marzo de 2020	13 de marzo de 2024	IBR MV+6.3%	\$ 62,670,614	\$ 576,305
11	BANCOLOMBIA S.A.	5980069487	25 de marzo de 2020	25 de marzo de 2024	IPC+3.00%	\$ 6,221,285	\$ 807,432
12	BANCO ITAÚ	085930938-01	24 de julio de 2020	3 de junio de 2024	IBR +2,27% NTV	\$ 39,849,190	\$ 21,029
13	BANCOLOMBIA S.A.	5980072444	11 de febrero de 2021	11 de febrero de 2024	IPC+1,320%	\$ 1,389,731	\$ 11,236
14	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18 de febrero de 2021	17 de febrero de 2026	IPC+2,960%	\$ 89,737,696	\$ 540,406
15	BANCOLOMBIA S.A.	5980072679	26 de febrero de 2021	26 de febrero de 2024	IPC+1,350%	\$ 1,029,116	\$ 802,192
16	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	1 de marzo de 2021	26 de febrero de 2026	IPC+2,960%	\$ 60,263,114	\$ 2,382
17	BANCOLOMBIA S.A.	5980072807	15 de marzo de 2021	12 de marzo de 2024	IPC+1,661%	\$ 704,826	\$ 4,724
18	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16 de marzo de 2021	16 de marzo de 2026	IPC+2,700%	\$ 50,178,111	\$ 339,632
19	BANCOLOMBIA S.A.	5980073053	14 de abril de 2021	14 de abril de 2024	IPC+1,672%	\$ 882,863	\$ 6,272
20	DAVIVIENDA S.A.	0-700-33967002111067	16 de abril de 2021	16 de abril de 2031	IBR+3.50%	\$ 131,420,137	\$ 848,766
21	DAVIVIENDA S.A.	0-700-33967002111075	16 de abril de 2021	16 de abril de 2025	IBR+2.75%	\$ 5,245,302	\$ 32,247
22	DAVIVIENDA S.A.	0-700-33967002111174	19 de abril de 2021	19 de abril de 2031	IPC+4,10%	\$ 46,485,086	\$ 248,027
23	DAVIVIENDA S.A.	0-700-33967002111182	19 de abril de 2021	19 de abril de 2025	IPC+2,95%	\$ 16,124,105	\$ 80,218
24	DAVIVIENDA S.A.	0-700-33967002111752	27 de abril de 2021	27 de abril de 2028	IBR+3.70%	\$ 78,268,738	\$ 102,323
25	DAVIVIENDA S.A.	0-700-33967002111745	27 de abril de 2021	27 de abril de 2031	IBR+3.70%	\$ 79,223,858	\$ 104,378
26	DAVIVIENDA S.A.	0-700-33967002111810	28 de abril de 2021	24 de abril de 2031	IPC+4,20%	\$ 125,553,031	\$ 112,536
27	COLPATRIA	506010000830-00	30 de abril de 2021	28 de abril de 2023	IBR+1,20%	\$ 882,553	\$ 47,544
28	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	IBR+2,45%	\$ 163,150,062	\$ 1,483,578
29	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	IBR+2,45%	\$ 1,003,630	\$ 9,126
30	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	IBR+2,45%	\$ 46,381,849	\$ 131,195
31	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	IBR+2,45%	\$ 3,618,151	\$ 10,234
32	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	1 de julio de 2021	1 de julio de 2024	IBR+2,17%	\$ 251,004	\$ 3,039
33	BANCO ITAÚ	859487924-00	7 de septiembre de 2021	8 de septiembre de 2024	IBR MV+1.50%	\$ 30,966,251	\$ 277,251
34	BANCO ITAÚ	008593663-00	1 de octubre de 2021	1 de octubre de 2024	IBR T.V+2.50%	\$ 602,430	\$ 451,552
35	COLPATRIA	506010000851-00	14 de febrero de 2022	14 de febrero de 2024	IBR MV+2,70%	\$ 1,193,457	\$ 11,898
36	BANCOLOMBIA S.A.	5980076385	30 de marzo de 2022	30 de marzo de 2027	IBR+2,34%	\$ 2,405,340	\$ 1,931
37	BANCO ITAÚ	008593553-00	6 de abril de 2022	6 de abril de 2025	IBR+ 2.79% MV	\$ 10,271,084	\$ 104,701
38	BANCOLOMBIA S.A.	5980076537	20 de abril de 2022	20 de abril de 2027	IBR+ 2.340% MV	\$ 1,530,362	\$ 70,335
39	COLPATRIA	506080007757-00	17 de mayo de 2022	15 de mayo de 2023	IBR NAMV + 6.7%	\$ 13,000,000	\$ 395,670
40	BANCOLOMBIA S.A.	5980076957	8 de junio de 2022	7 de junio de 2027	IBR NAMV + 2.461%	\$ 7,320,969	\$ 7,320
41	BANCOLOMBIA S.A.	5980077218	7 de julio de 2022	7 de julio de 2027	IBR NAMV + 3.897%	\$ 9,389,698	\$ 103,206
42	BANCOLOMBIA S.A.	5980077220	7 de julio de 2022	7 de julio de 2027	IBR NAMV + 3.877%	\$ 4,792,380	\$ 52,608
43	BANCOLOMBIA S.A.	5980077367	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	IBR NAMV + 4.4%	\$ 2,886,170	\$ 7,936
44	BANCOLOMBIA S.A.	5980077368	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	IBR NAMV + 4.4%	\$ 4,327,281	\$ 11,898
45	BANCOLOMBIA S.A.	5980077369	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	IBR NAMV + 4.4%	\$ 2,596,431	\$ 7,139
46	COLPATRIA	506010000862-00	1 de agosto de 2022	1 de febrero de 2024	IBR NAMV + 4 %	\$ 29,000,000	\$ 168,547
47	COLPATRIA	506010000862-00	1 de agosto de 2022	1 de febrero de 2024	IBR NAMV + 4 %	\$ 1,000,000	\$ -
48	COLPATRIA	506010000864-00	18 de agosto de 2022	18 de febrero de 2024	IBR NAMV +5.45%	\$ 28,800,000	\$ 94,589
49	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	306614	14 de septiembre de 2022	14 de septiembre de 2030	IBR NAMV +5.59%	\$ 28,172,160	\$ 75,108
50	BANCOLOMBIA S.A.	5980078297	31 de octubre de 2022	31 de octubre de 2025	IBR NAMV + 5.9%	\$ 23,590,032	\$ 11,796
51	BANCOLOMBIA S.A.	5980078343	3 de noviembre de 2022	2 de noviembre de 2025	IBR NAMV + 5.640%	\$ 11,083,178	\$ 156,447
52	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700247418	11 de noviembre de 2022	13 de junio de 2023	IPC + 2,75%	\$ 40,572,938	\$ 407,634
53	COLPATRIA	506080007796-00	11 de noviembre de 2022	11 de mayo de 2023	FIJA 17.06% E.A	\$ 77,670,683	\$ 787,188
54	COLPATRIA	506080007817-00	28 de noviembre de 2022	24 de mayo de 2023	IBR NAMV + 7.2%	\$ 9,500,000	\$ 44,758
55	BANCOLOMBIA S.A.	5980078794	30 de noviembre de 2022	30 de noviembre de 2025	IBR NAMV + 5.9%	\$ 2,095,038	\$ 2,096
56	BANCOLOMBIA S.A.	5980079238	22 de diciembre de 2022	22 de diciembre de 2024	IBR NAMV + 8.1%	\$ 1,709,732	\$ 9,584
57	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	314595	23 de diciembre de 2022	23 de diciembre de 2030	IBR NAMV + 5.85%	\$ 27,674,936	\$ 55,012
58	BANCO ITAÚ	085914223-00	14 de febrero de 2023	14 de febrero de 2024	IBR NATV + 8.09%	\$ 14,000,000	\$ 353,588
59	BANCO ITAÚ	085954884-00	7 de marzo de 2023	7 de marzo de 2024	IBR NAMV + 6.80%	\$ 10,000,000	\$ 332,350
60	BANCOLOMBIA S.A.	5980081022	24 de marzo de 2023	24 de septiembre de 2023	IBR NAMV + 6.5%	\$ 10,000,000	\$ 41,660
61	BANCO ITAÚ	085957865-00	24 de marzo de 2023	24 de abril de 2024	IBR NAMV + 6%	\$ 8,000,000	\$ 32,172
62	BANCO ITAÚ	008050090-00	30 de marzo de 2023	30 de abril de 2024	IBR NAMV + 6%	\$ 1,204,819	\$ 6,012
63	COLPATRIA	506080007816-00	24 de febrero de 2023	25 de mayo de 2023	IBR NAMV + 7.2%	\$ 8,000,000	\$ 30,018
TOTAL						\$ 1,689,869,099	\$ 11,462,152

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	TASA	SALDO VIGENTE	INTERESES CAUSADOS 31/12/2022
1	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700210630	5 de abril de 2021	5 de abril de 2031	IBR(MV)+3.35%	\$ 15,500,000	\$ 157,268
2	BANCOLOMBIA S.A.	5980066861	22 de abril de 2019	22 de abril de 2023	IBR(NAMV)+2.54%	\$ 95,532,561	\$ 365,014
3	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	2 de julio de 2019	2 de julio de 2024	IBR(NAMV)+2.93%	\$ 22,656,627	\$ 257,153
4	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11 de julio de 2019	11 de julio de 2024	IBR(NAMV)+2.90%	\$ 8,590,996	\$ 69,283
5	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29 de julio de 2019	29 de julio de 2024	IBR(MV)+2.80%	\$ 19,100,000	\$ 22,323
6	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	5 de diciembre de 2019	5 de diciembre de 2024	IPC+3.2%	\$ 2,068,775	\$ 22,067
7	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	237767	30 de diciembre de 2019	13 de diciembre de 2024	IBR(NAMV)+2.80%	\$ 4,272,000	\$ 30,015
8	AV VILLAS	2729667-7	9 de enero de 2020	9 de enero de 2023	FIJA 7.05% E.A	\$ 3,162,655	\$ 49,011
9	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10 de febrero de 2020	10 de febrero de 2025	IPC+3.42%	\$ 86,853,095	\$ 773,340
10	BANCO ITAÚ	001029738-01	12 de marzo de 2020	12 de marzo de 2023	IBR(TV)+2.46%	\$ 62,670,614	\$ 454,308
11	BANCOLOMBIA S.A.	5980069487	25 de marzo de 2020	25 de marzo de 2024	IPC+3.00%	\$ 6,221,285	\$ 17,966
12	BANCO ITAÚ	085930938-01	24 de julio de 2020	3 de junio de 2024	IBR +2,27% NTV	\$ 39,849,190	\$ 414,858
13	BANCOLOMBIA S.A.	5980072444	11 de febrero de 2021	11 de febrero de 2024	IPC+1,320%	\$ 1,389,731	\$ 10,691
14	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18 de febrero de 2021	17 de febrero de 2026	IPC+2,960%	\$ 89,737,696	\$ 516,930
15	BANCOLOMBIA S.A.	5980072679	26 de febrero de 2021	26 de febrero de 2024	IPC+1,350%	\$ 1,029,116	\$ 2,267
16	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	1 de marzo de 2021	26 de febrero de 2026	IPC+2,960%	\$ 60,263,114	\$ 754,185
17	BANCOLOMBIA S.A.	5980072807	15 de marzo de 2021	12 de marzo de 2024	IPC+1,661%	\$ 712,851	\$ 4,554
18	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16 de marzo de 2021	16 de marzo de 2026	IPC+2,700%	\$ 50,178,111	\$ 324,635
19	BANCOLOMBIA S.A.	5980073053	14 de abril de 2021	14 de abril de 2024	IPC+1,672%	\$ 892,570	\$ 6,041
20	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211067	16 de abril de 2021	16 de abril de 2031	IBR+3.50%	\$ 131,420,137	\$ 793,868
21	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211075	16 de abril de 2021	16 de abril de 2025	IBR+2.75%	\$ 5,245,302	\$ 30,054
22	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211174	19 de abril de 2021	19 de abril de 2031	IPC+4,10%	\$ 46,485,086	\$ 238,130
23	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211182	19 de abril de 2021	19 de abril de 2025	IPC+2,95%	\$ 16,124,105	\$ 76,781
24	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211752	27 de abril de 2021	27 de abril de 2028	IBR+3.70%	\$ 78,268,738	\$ 96,311
25	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211745	27 de abril de 2021	27 de abril de 2031	IBR+3.70%	\$ 79,223,858	\$ 90,766
26	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211810	28 de abril de 2021	24 de abril de 2031	IPC+4,20%	\$ 125,553,031	\$ 106,286
27	COLPATRIA	506010000830-00	30 de abril de 2021	28 de abril de 2023	IBR+1,20%	\$ 882,553	\$ 19,400
28	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	IBR+2,45%	\$ 163,150,062	\$ 1,377,976
29	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	IBR+2,45%	\$ 1,003,630	\$ 8,477
30	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	IBR+2,45%	\$ 46,381,849	\$ 123,195
31	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	IBR+2,45%	\$ 3,618,151	\$ 9,610
32	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	1 de julio de 2021	1 de julio de 2024	IBR+2,17%	\$ 251,004	\$ 2,771
33	BANCO ITAÚ	859487924-00	7 de septiembre de 2021	8 de septiembre de 2024	IBR MV+1.50%	\$ 30,966,251	\$ 255,554
34	BANCO ITAÚ	008593663-00	1 de octubre de 2021	1 de octubre de 2024	IBR T.V+2.50%	\$ 602,430	\$ 19,740
35	COLPATRIA	506010000851-00	14 de febrero de 2022	14 de febrero de 2024	IBR MV+2,70%	\$ 1,193,457	\$ 7,721
36	COLPATRIA	506010000858-00	30 de marzo de 2022	30 de marzo de 2023	IBR NAMV + 2.25%	\$ 1,194,819	\$ 13,377
37	BANCOLOMBIA S.A.	5980076385	30 de marzo de 2022	30 de marzo de 2027	IBR+2,34%	\$ 2,405,340	\$ 2,678
38	BANCO ITAÚ	008593553-00	6 de abril de 2022	6 de abril de 2025	IBR+ 2.79% MV	\$ 10,271,084	\$ 97,475
39	BANCOLOMBIA S.A.	5980076537	20 de abril de 2022	20 de abril de 2027	IBR+ 2.340% MV	\$ 1,530,362	\$ 6,907
40	COLPATRIA	506080007757-00	17 de mayo de 2022	15 de mayo de 2023	IBR NAMV + 6.7%	\$ 13,000,000	\$ 89,866
41	BANCOLOMBIA S.A.	5980076957	8 de junio de 2022	7 de junio de 2027	IBR NAMV + 2.461%	\$ 7,320,969	\$ 65,108
42	BANCOLOMBIA S.A.	5980077218	7 de julio de 2022	7 de julio de 2027	IBR NAMV + 3.897%	\$ 9,389,698	\$ 96,353
43	BANCOLOMBIA S.A.	5980077220	7 de julio de 2022	7 de julio de 2027	IBR NAMV + 3.877%	\$ 4,792,380	\$ 49,111
44	BANCOLOMBIA S.A.	5980077367	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	IBR NAMV + 4.4%	\$ 2,886,170	\$ 7,514
45	BANCOLOMBIA S.A.	5980077368	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	IBR NAMV + 4.4%	\$ 4,327,281	\$ 11,265
46	BANCOLOMBIA S.A.	5980077369	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	IBR NAMV + 4.4%	\$ 2,596,431	\$ 6,759
47	COLPATRIA	506010000862-00	1 de agosto de 2022	1 de febrero de 2024	IBR NAMV + 4 %	\$ 30,000,000	\$ 366,200
48	COLPATRIA	506010000864-00	18 de agosto de 2022	18 de febrero de 2024	IBR NAMV +5.45%	\$ 28,800,000	\$ 158,429
49	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	306614	14 de septiembre de 2022	14 de septiembre de 2030	IBR NAMV +5.59%	\$ 19,862,969	\$ 102,106
50	BANCOLOMBIA S.A.	5980078297	31 de octubre de 2022	31 de octubre de 2025	IBR NAMV + 5.9%	\$ 23,590,032	\$ 32,869
51	BANCOLOMBIA S.A.	5980078343	3 de noviembre de 2022	2 de noviembre de 2025	IBR NAMV + 5.640%	\$ 11,083,178	\$ 145,796
52	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700247418	11 de diciembre de 2022	1 de diciembre de 2023	IBR NAMV + 7.25%	\$ 40,583,201	\$ 354,675
53	COLPATRIA	506080007796-00	11 de noviembre de 2022	11 de febrero de 2023	IBR NAMV + 5.9%	\$ 77,670,683	\$ 708,745
54	COLPATRIA	506080007798-00	28 de noviembre de 2022	26 de febrero de 2023	IBR NAMV + 6.3%	\$ 9,500,000	\$ 146,579
55	BANCOLOMBIA S.A.	5980078794	30 de noviembre de 2022	30 de noviembre de 2025	IBR NAMV + 5.9%	\$ 2,095,038	\$ 2,954
56	BANCOLOMBIA S.A.	5980079238	22 de diciembre de 2022	22 de diciembre de 2024	IBR NAMV + 8.1%	\$ 1,709,732	\$ 9,173
57	COLPATRIA	506080007805-00	22 de diciembre de 2022	22 de marzo de 2023	IBR NAMV + 6.9%	\$ 10,000,000	\$ 45,288
58	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	314595	23 de diciembre de 2022	23 de diciembre de 2030	IBR NAMV + 5.85%	\$ 27,674,936	\$ 113,980
TOTAL						\$ 1,643,334,935	\$ 10,141,578

NOTA 18. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 el saldo de cuentas por pagar correspondía a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Otras cuentas por pagar (1)	\$ 5,500,569	\$ 1,116,922
Bienes Inmuebles (2)	5,201,000	10,955,084
Impuestos – IVA	3,093,138	5,657,123
Comisiones fiduciarias	2,498,395	2,435,880
Diversas (3)	1,402,428	7,242,356
Retención en la fuente	86,677	184,886
Honorarios	3,890	116,205
Comisiones	3,679	-
Proveedores y servicio	2,891	-
Total Cuentas por pagar	\$ 17,792,667	\$ 27,708,456

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Fcp Fondo Inmobiliario Colombia (1.1)	\$ 4,128,267	\$ -
Carton De Colombia S.A. (1.2)	974,218	974,218
Seguros Generales Suramericana Sa (1.3)	104,145	2,175
Proy Jyb Bucaramanga	79,981	79,981
Inversiones en recreación deportiva	61,101	-
Colliers International Colombia	54,269	-
Empresa colombiana de cementos	29,087	-
Bancolombia Sa	28,071	-
Almacenes Exitó Sa	10,262	8,754
Asociación Cultural Ballet Metrópol	7,311	7,311
Proyecto Koba Barranquilla	6,900	15,766
La tiquetera S.A.S	6,000	-
Proy Cedicolsubsidio	5,248	5,248
Vivir En El Po Blado Sas	2,052	1,230
Uribe Pulgarín Alison	1,990	-
Orquesta Filarmónica De Medellín	1,425	1,425
Arvato Services Sas	-	20,572
Total	\$ 5,500,569	\$ 1,116,922

1.1. Corresponde al provisión del predial 2023.

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

1.3 Corresponde a los gastos por mantenimiento de inmuebles con suramericana.

(2) Al 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los anticipos recibidos por la venta de inmuebles:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de marzo 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>Valor 31/03/2023</u>	<u>Valor 31/12/2022</u>
Armenia Centro	4,754,000	4,754,000
La Unión	447,000	447,000
Montería	-	3,155,000
Ciénaga	-	692,000
Ocaña	-	1,907,084
Total	\$ 5,201,000	\$ 10,955,084

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
FCP Fondo Inmobiliario Colombia (3.1)	\$ 1,237,503	\$ 1,237,503
MTS Consultoría Gestión S.A.S	150,429	-
Empresa colombiana de cementos	9,377	-
Municipio de Ciénaga	3,053	-
Vivir en el poblado S.A.S	1,644	-
Farmatodo Colombia S.A	247	-
Empresa de acueducto y alcantarillado	139	-
Superintendencia de notariado	36	-
Bancolombia SA	-	2,278,462
Administradora Fdo Pens.Y Ces. Proteccion	-	3,726,391
Total	\$ 1,402,428	\$ 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 31 de marzo de 2023 y 31 de diciembre de 2022 corresponde a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Ingresos recibidos por anticipado - Arrendamientos (1)	\$ 1,123,674	\$ 1,474,591
Retención en garantía (2)	106,032	106,032
Total otros pasivos	<u>\$ 1,229,706</u>	<u>\$ 1,580,623</u>

- (1) Al 31 de marzo 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 31 de marzo de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Cg De Colombia	\$ 517,013	\$ 734,449
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	15,693	62,772
Everise Colombia S.A.S	-	86,402
Total	<u>\$ 1,123,674</u>	<u>\$ 1,474,591</u>

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

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

NOTA 20. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de marzo 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 31 de marzo de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores	\$ 1,844,563,935	\$ 1,477,239,704
Aportes en dinero	1,087,685,019	1,087,685,019
Aportes en especie	168,531,884	168,531,884
Rendimientos abonados del período	148,250,853	367,324,231
Total Activos Netos atribuibles a los inversionistas	<u>\$ 3,249,031,691</u>	<u>\$ 3,100,780,838</u>

Al 31 de marzo 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:

Número de Unidades (1)	71,390,580.04	71,390,580.04
Valor de la Unidad (en pesos)	45,510.65	43,434.03
Total activos netos atribuibles a los inversionistas (2)	<u>3,249,031,691</u>	<u>3,100,780,838</u>

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

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

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

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

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

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

Participaciones en fondos de inversión colectiva - Al 31 de marzo 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 31 de marzo 2023
Aportes dinero	1,087,685,019	-	-	1,087,685,019
Aportes especie	168,531,884	-	-	168,531,884
Totales	1,256,216,903	-	-	1,256,216,903

Concepto	Saldo inicial 2022	Aportes	Retiros y restituciones	Saldo final 2022
Aportes dinero	1,087,685,019	-	-	1,087,685,019
Aportes especie	168,531,884	-	-	168,531,884
Totales	1,256,216,903	-	-	1,256,216,903

El valor de la unidad del Fondo cerró a 31 de marzo de 2023 en \$45,510.65, incrementando \$2,076.76 con respecto al cierre de diciembre 31 de 2022. Al 31 de marzo de 2023 no se transaron unidades de participación del Fondo.

NOTA 21. INGRESOS

Por los periodos de tres meses comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022 la cuenta de ingresos está conformada por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Inversiones en Derechos Fiduciarios (1)	\$ 141,477,356	\$ 98,147,825
Diversos (2)	74,550,972	47,644,062
Arrendamientos (3)	52,791,020	41,475,689
Comisiones y honorarios	537,793	124,228
Inversiones a valor razonable en títulos participativos	209,146	267,576
Rendimientos financieros	149,069	32,517
Intereses de mora	122,728	96,603
Total ingresos	\$ 269,838,084	\$ 187,788,500

- (1) Al 31 de marzo de 2023 y 2022, 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 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
P.A. Viva Malls	\$ 93,509,486	\$ 69,502,168
S A Pa Central Point	13,999,886	10,647,260
P.A. Flormorado Plaza	9,875,083	-
P.A. Fic A5	7,924,026	5,662,005
P.A. Fic Calle 92	7,144,077	5,504,040
Pa Polaris	2,908,138	2,358,227
Patrimonio Autonomo Fic Clinica Del Prado	2,866,519	1,517,280
Pa A Seis	1,685,466	-
P.A. Fic Edificio Corfinsura	1,407,954	1,100,492
Pa Lote 30	1,032,086	1,426,215
P.A. Inmuebles Cem	575,579	416,305
Pa Koba Barranquilla	484,000	-
P.A. Fic Inmuebles	81	12
P.A. Lote Palermo	60	8
P.A. Fic Twins Bay	-	-
P.A. Lote Av. San Martin	-	-
Distrito Vera Recursos B2	(8,306)	13,813
Pa Florencia Ferrara	(1,926,779)	-
Total terceros inversiones derechos fiduciarios	<u>\$ 141,477,356</u>	<u>\$ 98,147,825</u>

(2) Al 31 de marzo de 2023 y 2022 la cuenta de ingresos diversos está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Activos materiales - Valorización Propiedades inversión (2.1)	\$ 73,212,403	\$ 47,360,326
Reintegros y recuperaciones (2.2)	1,338,568	80,078
Ajuste a miles de pesos	1	4
Terminación anticipada de contratos (2.3)	-	180,694
Ganancia Ocasional salida de activos (2.4)	-	22,960
Total Ingresos Diversos	<u>\$ 74,550,972</u>	<u>\$ 47,644,062</u>

2.1 Al 31 de marzo 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.

2.2 Al 31 de marzo de 2023 corresponde a ingreso por certificación de negociación Flor morado y ej ajuste capex de proyecto bistro Viva Villavicencio y al 31 de marzo 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 Al 31 de marzo de 2022 estos ingresos corresponden a la penalización contractual por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Seguros generales suramericana por valor de \$180,694.

2.4 Al 31 de marzo de 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) Al 31 de marzo de 2023 y 2022 la cuenta de arrendamientos corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Arrendamientos de inmuebles	\$ 52,461,234	\$ 41,145,902
Arrendamientos de mobiliario	329,786	329,787
Total arrendamientos	<u>\$ 52,791,020</u>	<u>\$ 41,475,689</u>

NOTA 22. GASTOS

Por los periodos de tres meses comprendidos del 1 de enero al 31 de marzo de 2023 y 2022, la cuenta de gastos está conformada por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses créditos de bancos y obligaciones financieras (1) \$	63,056,005	\$ 25,138,098
Diversos (2)	40,701,482	6,881,283
Impuestos y tasas (3)	7,647,424	6,715,125
Comisiones (4)	7,266,764	6,572,804
Honorarios (5)	1,528,277	1,911,657
Deterioro	543,162	1,866,053
Mantenimiento y reparaciones	373,472	570,947
Seguros	317,087	210,866
Depreciación por derecho de uso	134,692	112,336
Valoración de inversiones a valor razonable (6)	18,866	223,333
Legales	-	176,868
Venta de Inversiones-Propiedad de inversión	-	23,855
Rendimientos acreedores fiduciarios	-	21,080,000
Total gastos	<u>\$ 121,587,231</u>	<u>\$ 71,483,225</u>

(1) Al 31 de marzo de 2023 y 2022 los intereses de créditos de bancos y obligaciones financieras corresponden a:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras (1.1)	\$ 63,029,357	\$ 25,129,547
Intereses derechos de uso (1.2)	26,648	8,551
	<u>\$ 63,056,005</u>	<u>\$ 25,138,098</u>

1.1 Al 31 de marzo de 2023 y 2022, los intereses están compuestos por los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Itau Corpbanca Colombia S.A	\$ 5,779,406	\$ 2,422,999
Banco Davivienda Sa	21,607,095	10,664,456
Banco De Bogota	5,788,159	2,486,590
Bancolombia Sa	23,748,428	9,987,611
Banco Comercial Av Villas S.A.	27,044	217,246
Banco Colpatría Multibanca Colpatría Sa	7,247,526	20,455
Proyecto Palermo (1.1.1)	(1,168,301)	(669,810)
Total	<u>\$ 63,029,357</u>	<u>\$ 25,129,547</u>

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 Al 31 de marzo de 2023 y 2022 corresponde a los intereses por arrendamientos derecho de uso.

(2) Al 31 de marzo de 2023 y 2022 la cuenta de gastos diversos está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Desvalorización avalúos propiedad de inversión (2.1)	\$ 37,684,325	\$ 5,841,895
Gastos reembolsables	1,328,512	118,730
Cuotas de administración	1,016,821	630,999
Vigilancia	339,406	179,975
Acueducto y alcantarillado	140,066	41,269
Energía	105,251	51,846
Depreciación mobiliario	86,618	16,267
Papelería	479	301
Ajustes a miles de pesos	4	1
Total gastos diversos	<u>\$ 40,701,482</u>	<u>\$ 6,881,283</u>

2.1 La desvalorización avalúos PI, obedecen a las condiciones propias de cada inmueble y los diferentes efectos del mercado, así como, por los impactos de la coyuntura. Durante el año 2023, se realizaron los avalúos de 39 inmuebles del portafolio del FIC, presentando una valorización promedio acumulada de 5.55% con respecto al avaluo anterior y del -0.41% frente al valor en libros con corte al 28 de febrero.

(3) Al 31 de marzo de 2023 y 2022 la cuenta de gastos por impuestos y tasas está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Predial	\$ 7,143,752	\$ 4,777,900
Gravamen a los movimientos financieros no deducibles	248,105	242,348
Gravamen a los movimientos financieros	245,738	242,348
IVA no descontable	9,829	10,362
Registro y Anotación	-	1,442,167
Total gastos por impuestos y tasas	<u>\$ 7,647,424</u>	<u>\$ 6,715,125</u>

(4) Al 31 de marzo de 2023 y 2022 la cuenta de gastos por comisiones está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Comisiones del fiduciario (4.1)	\$ 7,170,958	\$ 6,504,485
Comisión Fiduciaria P.A. (4.2)	95,806	67,844
Servicios bancarios	-	445
Iva Servicios bancarios	-	30
Total gastos comisiones	<u>\$ 7,266,764</u>	<u>\$ 6,572,804</u>

(4.1) Al 31 de marzo de 2023 y 2022, corresponde a los valores por comisiones del fiduciario por la administración del fondo, la cual se paga a Fiduciaria Bancolombia S.A.

(4.2) 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

(5) Al 31 de marzo de 2023 y 2022 la cuenta de honorarios está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Asesorías profesionales (5.1)	\$ 1,247,585	\$ 1,546,913
Avalúos	198,615	217,691
Honorarios otros conceptos (5.2)	82,077	147,053
Total Gastos por Honorarios	<u>\$ 1,528,277</u>	<u>\$ 1,911,657</u>

(5.1) Corresponde a gastos por asesorías profesionales asociados a inmuebles en asistencia a comités de calidad, interventorías en obras, honorarios de profesionales, administración de inmuebles, estudios, diagnósticos, mantenimientos de obras entre otros, que incurre el Fondo para el cumplimiento de sus objetivos.

(5.2) Corresponde a honorarios no asociados a inmuebles en los que incurre el Fondo para el cumplimiento de sus objetivos.

NOTA 23. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros fueron aprobados para ser transmitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia el día 3 de abril de 2023 por el Contador Público y Representante Legal de la Sociedad Fiduciaria como administradora de los Fondos de Capital Privado.

NOTA 24. 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.



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 condensado intermedio adjunto del Fondo de Capital Privado Inmobiliario Colombia al 31 de marzo de 2023 y los correspondientes estados condensados intermedios de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, y las notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otra información explicativa. La Administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia 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 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 condensada intermedia que se adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos materiales, la situación financiera Fondo de Capital Privado Inmobiliario Colombia al 31 de marzo de 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en dicha fecha, 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 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.

15 de mayo de 2023