

INFORME PERIÓDICO DE FIN DE EJERCICIO

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 DICIEMBRE DE 2023

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA
CONTENIDO

1. ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN	2
1.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL NEGOCIO	2
1.2. LITIGIOS, PROCESOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS.....	3
1.3. RIESGOS RELEVANTES A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR.....	3
2. DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO	3
2.1. COMPORTAMIENTO Y DESEMPEÑO DE LOS VALORES NEGOCIADOS INDICADO VARIACIÓN DEL PRECIO Y VOLÚMEN DE LOS VALORES TRANSADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME.	3
2.2. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DEL FONDO	3
2.3. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR.....	3
2.4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN.....	4
2.4.1. VARIACIONES MATERIALES EN LA OPERACIÓN DEL EMISOR.....	4
2.4.2. VARIACIONES MATERIALES EN RELACIÓN CON LIQUIDEZ Y SOLVENCIA DEL FONDO	5
2.4.3. TENDENCIAS, EVENTOS O INCERTIDUMBRES	5
2.4.4. TENDENCIAS EVENTOS POR FUERA DEL BALANCE.....	5
2.5. ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR	5
2.6. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS	5
2.7. DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS CONTROLES Y PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS...	5
3. PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE DEL EMISOR	6
3.1. GOBIERNO CORPORATIVO - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DEL EMISOR	6
<u>4. ANEXO.....</u>	<u>14</u>
<u>5. GLOSARIO.....</u>	<u>14</u>

1. ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN

1.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL NEGOCIO

1.1.1. Descripción de los objetivos y estrategias de inversión del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, así como de los criterios definidos en la política de inversión que contribuyen a alcanzar su objetivo.

El presente numeral se encuentra detallado en la Nota No. 1 Entidad Reportante de los estados financieros del Fondo con corte al 31 de diciembre de 2023 y 2022. Adicionalmente, el FCP Fondo Inmobiliario Colombia cuenta con un Manual de Política de Inversión, la cual señala la

distribución de los activos por sector geográfico, por tipología, por sector económico, así como las excepciones frente a los límites de concentración establecidas en el Manual.

1.1.2. Activos que componen el portafolio de inversión:

El presente numeral se encuentra detallado en la Nota 08, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

1.2. LITIGIOS, PROCESOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no se adelanta ningún proceso, litigio, proceso judicial ni administrativo en contra del FCP Fondo Inmobiliario Colombia que tenga la capacidad de afectar materialmente su operación, ni la situación financiera, ni los cambios a la situación financiera del Fondo.

1.3. RIESGOS RELEVANTES A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR

El presente numeral se encuentra detallado en la Nota 5. *Gestión de riesgos* de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

2. DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO

2.1. COMPORTAMIENTO Y DESEMPEÑO DE LOS VALORES NEGOCIADOS INDICADO VARIACIÓN DEL PRECIO Y VOLÚMEN DE LOS VALORES TRANSADOS DURANTE EL PERIODO DEL INFORME.

El presente numeral se encuentra detallado en la Nota 19, de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

2.2. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DEL FONDO

A 31 de diciembre de 2023 la participación en el capital del emisor está distribuida en los siguientes tipos de inversionistas:

Tipo de Inversionista	Participación
Establecimiento de Crédito(*)	80.43%
Entidades aseguradoras y reaseguradoras(*)	19.52%
Demás Personas Jurídicas	0.05%
Total	100.00%

(*) Bancolombia S.A. cuenta con una participación de 80.43%.

(*) Seguros de Vida Suramericana cuenta con una participación de 16.32%

2.3. INFORMACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR

Los Estados Financieros dictaminados y certificados por el representante Legal de Fiduciaria Bancolombia S.A. en los términos del artículo 37 de la ley 222 de 1995 y art. 46 de la ley 964 de 2005, correspondientes al año 2023 comparativos con el año 2022 se encuentran como anexo al presente informe.

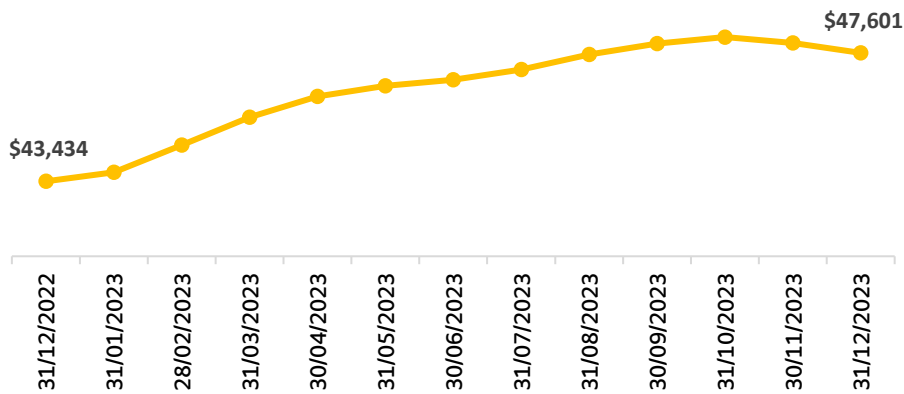
2.4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN

2.4.1. VARIACIONES MATERIALES EN LA OPERACIÓN DEL EMISOR

A continuación, se presenta la rentabilidad nominal del Fondo al cierre del periodo objeto del presente informe, así como las rentabilidades efectiva anual promedio de los últimos tres y cinco años. La rentabilidad anual se calcula como la tasa interna de retorno de los flujos de rendimientos distribuidos a los inversionistas y el cambio en el valor de la unidad en cada periodo de análisis.

	Último año	3 años	5 años
Rentabilidad efectiva anual	9.6%	12.6%	11.1%

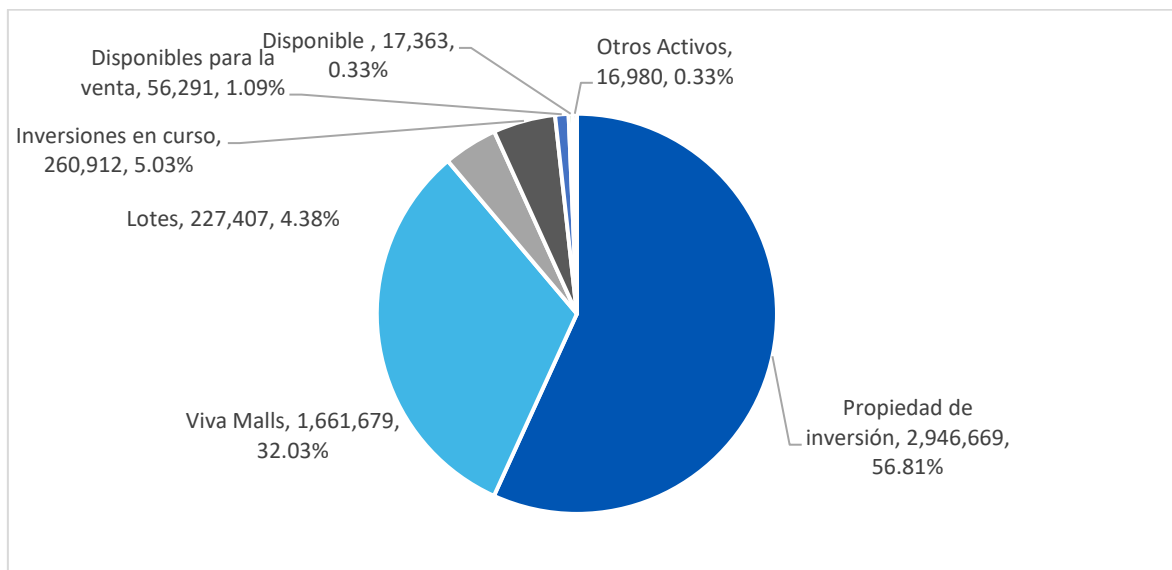
El valor de la unidad del Fondo al corte 31 de enero de 2023 fue de \$ 43,726.29 y al 31 de diciembre de 2023 aumento a \$47,600.90, el valor de la unidad aumento en \$3,874.61 equivalente al 8.14%
A continuación, se presenta la curva del comportamiento del valor de la unidad mes a mes durante el año 2023:



El valor de la unidad del Fondo cerró a 31 de diciembre de 2023 en \$47,600.90, incrementando \$4,166,87 con respecto al cierre de 2022. Durante el año no se transaron unidades de participación del Fondo.

El patrimonio del FCP Fondo Inmobiliario Colombia al corte del 31 de diciembre de 2023 ascendió a \$3.3 billones, lo cual representa una variación del 9.6% con respecto al 31 de diciembre de 2022, el cual se situó en \$ 3.1 billones.

A continuación, se presenta la composición del portafolio de inversión del Fondo al cierre del periodo objeto del presente informe (cifras en millones de pesos):



Para ampliar el detalle de los flujos de efectivo y resultados del ejercicio, remítase al Capítulo 4. *Anexos* del presente documento.

2.4.2. VARIACIONES MATERIALES EN RELACIÓN CON LIQUIDEZ Y SOLVENCIA DEL FONDO

A la fecha de preparación de este documento, no se tiene conocimiento de la ocurrencia de situaciones o eventos materiales que hayan afectado y, por tanto, hayan generado cambios materiales en relación con la situación de liquidez y/o la solvencia del Fondo.

2.4.3. TENDENCIAS, EVENTOS O INCERTIDUMBRES

El presente numeral se encuentra detallado en la Nota 4. Juicios contables significativos, estimaciones y causas de incertidumbre en la reparación de los estados financieros de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

2.4.4. TENDENCIAS EVENTOS POR FUERA DEL BALANCE

No se presentaron eventos por fuera del balance.

2.5. ANÁLISIS CUANTITATIVO Y CUALITATIVO DE RIESGO DE MERCADO AL QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR

El presente numeral se encuentra detallado en la Nota 5. Gestión de riesgo de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

2.6. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

El presente numeral se encuentra detallado en la Nota 22. Transacciones con partes relacionadas de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

2.7. DESCRIPCIÓN Y EVALUACIÓN DE LOS CONTROLES Y PROCEDIMIENTOS UTILIZADOS

(i) Descripción y evaluación de los controles y procedimientos utilizados por el FCP Fondo Inmobiliario Colombia para el registro, procesamiento y análisis de la información requerida para dar cumplimiento oportuno a la obligación de reportar ante el RNVE el informe de fin de ejercicio.

Se adjunta al presente informe las siguientes certificaciones:

- Anexo 1: Certificación relacionada con los aspectos materiales del negocio.
- Anexo 2: Certificación emitida por el Revisor Fiscal relacionada con la efectividad de los controles sobre el reporte de información financiera.
- Anexo 3: Informe suscrito por el Representante Legal de la sociedad administradora sobre los resultados de la evaluación a los sistemas de control interno, sobre los procedimientos de control y revelación de la información financiera, en cumplimiento del art. 47 de la Ley 964 de 2005 y atendiendo a las excepciones previstas en el art. 48 de la mencionada ley.

3. PRÁCTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE DEL EMISOR

3.1. GOBIERNO CORPORATIVO - ESTRUCTURA DE LA ADMINISTRACIÓN DEL EMISOR

(i) Descripción general de los esquemas remuneratorios e incentivos dados a los miembros de los órganos de gobierno, siempre que estos sean remunerados con los recursos del respectivo Fondo.

De conformidad con lo señalado en el Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, el Fondo asume los honorarios de los miembros del Comité de Vigilancia.

Por otra parte, el Gestor Profesional obtiene una remuneración pagada con recursos del Fondo, por la gestión del Fondo Inmobiliario Colombia que corresponde a un 0.91% nominal anual más IVA., como beneficio por su gestión, que se calcula diariamente convirtiéndolo en términos efectivos mensuales y multiplicando dicho porcentaje obtenido por el Valor de los Activos Bajo Administración. Estas comisiones se causan diariamente y se pagan mensualmente, dentro de los cinco (5) días de cada mes con recursos de la Cuenta de Recaudos u otros disponibles.

(ii) Los perfiles profesionales y experiencia de los miembros de los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del Fondo, su situación financiera o los cambios sobre su situación financiera señalando su formación académica y su experiencia profesional.

Miembros del Comité de Inversiones

<p>Mauricio Agudelo Martínez (miembro independiente)</p>	<p>Ingeniero civil y especialista en finanzas de la Universidad de los Andes. MDI-Master en administración de empresas constructoras e inmobiliarias de la Universidad Politécnica de Madrid. Se desempeña como gerente y socio de la firma INTEGRA Gerencia y Construcción Ltda., empresa promotora y desarrolladora de proyectos inmobiliarios. Anteriormente se desempeñaba como Gerente de Vivienda en Pedro Gómez y Cía. S.A., director ejecutivo del Fondo Nacional de vivienda, director de vivienda en el Ministerio de Ambiente, Vivienda y Desarrollo Territorial, Gerente Nacional Constructores en Banco Colmena BCSC S.A., Gerente Comercial en Constructora Colmena S.A.</p>
<p>Alberto Robledo (miembro independiente)</p>	<p>Administrador de empresas con especialización en finanzas de la Universidad de los Andes, con más de 30 años de experiencia en el sector constructor en inmobiliario y en áreas comercial, administrativa y de mercadeo. Gerente general y propietario de La Galería Inmobiliaria Ltda. Anteriormente se desempeñaba como Vicepresidente Comercial de Inversora Pichincha S.A. y Vicepresidente de Mercadeo de Inversora S.A.</p>

<p>Gilles Masse (miembro independiente)</p>	<p>Economista de McGill University. Durante 10 años trabajó en First Quebec Corporation, la primera compañía de desarrollo inmobiliario en Quebec, en la cual ocupó el cargo de Vicepresidente de Desarrollo Inmobiliario. Tiene amplia experiencia como promotor de proyectos inmobiliarios de alta complejidad técnica, legal y financiera. En 1996 M. Masse creó el Groupe Masse Immobilier, una compañía especializada en soluciones inmobiliarias.</p>
<p>Luis Ignacio Gómez</p>	<p>Administrador de empresas de la Universidad EAFIT, con especialización en economía de la Universidad de los Andes y maestría en Administración en la Universidad de Brandeis en EEUU. Cuenta con más de 23 años de experiencia en el sector financiero colombiano. Es actualmente presidente de Banca de Inversión Bancolombia en donde se había desempeñado como Vicepresidente de Estructuración de Mercado de Capitales y Director de Infraestructura de la misma Entidad. Previamente a ocupar el cargo de Presidente de Banca de Inversión se desempeñaba como vicepresidente de la Vicepresidencia de Constructores de Bancolombia S.A.</p>
<p>Gustavo Duque</p>	<p>Economista de la Universidad EAFIT, especialista en Regulación Económica y Organización Industrial de la misma universidad, cuenta con una maestría en economía de State University of New York at Albany. Está vinculado desde 2002 al Grupo Bancolombia y ha ocupado los cargos de Analista de Riesgo, Jefe de Riesgo Operacional, Gerente de Análisis Cuantitativo, Director de Gestión de Activos y Pasivos, y Director de Gestión y Control Financiero. Es el Vicepresidente de Control Financiero del Grupo Bancolombia desde 2020.</p>

Miembros del Comité de Vigilancia

<p>Jaime Enrique Arango Restrepo (miembro independiente)</p>	<p>Administrador de negocios. Se desempeñó en diferentes cargos en la sociedad Cementos Argos S.A. tales como Gerente Administrativo de Bienes Inmuebles, Gerente Administrativo - Secretario General y Asistente Administrativo. Estuvo vinculado a la Cementos Argos S.A. alrededor de 30 años.</p>
<p>Luis Fernando Muñoz Serna (miembro independiente)</p>	<p>Ingeniero Industrial egresado de la Pontificia Universidad Javeriana. Se desempeñó en diferentes cargos directivos en Entidades Financieras desde el año 1983. Fue Vicepresidente de Banca Empresas Constructores en Conavi por un periodo de catorce (14) años, siendo Presidente de dicha Entidad durante el periodo 2004 – 2005. En el año 2005, con ocasión de la fusión entre Conavi y Bancolombia, continuó desempeñándose en diferentes cargos, en esta última entidad, entre ellos, el de Vicepresidente de Banca Hipotecaria.</p>
<p>Juan Carlos Isaza Henao</p>	<p>Administrador de Negocios y Especialista en Economía con experiencia de 20 años en estrategias de inversión y gestión de portafolios de compañías aseguradoras en mercados de renta fija, renta variable, derivados y alternativos a través del uso de herramientas cuantitativas. Actualmente se desempeña como Gerente de Gestión de Portafolios de Seguros Sura Colombia.</p>
<p>Maria Fernanda Román Pavajeau</p>	<p>Administradora de Empresas de la Universidad de Los Andes, graduada de la especialización en Finanzas Corporativa del Colegio de Estudios Superiores de Administración CESA, del Executive MBA de ISEAD Business School, y del Senior Management Program del Instituto de Empresas. Cuenta con más de 22 años de experiencia en el sector financiero, 20 de los cuales trabajando en el Grupo Bancolombia, ocupando posiciones de Gerente Estructuración de Negocios y Gerente de Riesgos de Mercado y Liquidez en Fiduciaria Bancolombia, Directora de Riesgos de Mercado y Liquidez del Banco y Directora de Riesgos de Mercado de Capitales. Actualmente se desempeña como Directora Corporativa de Riesgos de Mercado, Liquidez y Operacional del Grupo Bancolombia. Cuenta con la</p>

certificación de Directivo de la AMV, y ha participado en los diferentes Comités de Riesgos gremiales y del Grupo Bancolombia.

Gestor Profesional del FCP Fondo Inmobiliario Colombia

**Jean Pierre Serani
Toro (CEO Patria
Asset Management
S.A.)**

Administrador de Negocios de la Universidad EAFIT, tiene un MBA de Georgia Institute of Technology como becario Fulbright. Adicionalmente, es graduado del Advanced Management Program (AMP) de Harvard Business School.

Cuenta con una trayectoria de 25 años en el Grupo Bancolombia donde se venía desempeñando desde hace siete como presidente de Banca de Inversión. Anterior a ello, fue tres años presidente de la comisionista del Grupo, Valores Bancolombia, y se desempeñó en diversos cargos en Banca de Inversión, así como en la tesorería de Corfinsura.

**Pablo Muñoz Toro
(Managing
Director)**

Ingeniero de Producción de la Universidad EAFIT con MBA de ESADE y cursos de educación ejecutiva en Harvard, Kellogg y la Universidad de los Andes.

Estuvo vinculado por más de 14 años al Grupo Bancolombia, y específicamente en Banca de Inversión Bancolombia, en donde se desempeñó en diversos cargos, tales como Vicepresidente de Inversiones de Capital y Situaciones Especiales, Director de Infraestructura e Inmobiliario, Gerente Senior de Proyectos en Fusiones y Adquisiciones, entre otros. Participó en diversos proyectos de finanzas corporativas, incluyendo fusiones y adquisiciones, financiamientos estructurados y transacciones en el mercado de capitales que suman más de USD 10,500 millones.

Adicionalmente ha participado en las juntas directivas de Valores Simesa, y compañías del sector real y participó de varios comités estratégicos de portafolio de inversión de Banca de Inversión Bancolombia. Previamente a vincularse a Patria Asset Management ejercía el cargo de gerente del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, el cual era administrado y gestionado por Fiduciaria Bancolombia S.A.

(iii) Composición y funcionamiento del Comité

◆ Comité de Inversiones

(a) Composición Comité de Inversiones

El FCP Fondo Inmobiliario Colombia cuenta con un Comité de Inversiones nombrado por el Gestor Profesional del mismo, esto es, Patria Asset Management S.A. EL comité de inversiones, está conformado por cinco (5) miembros designados por el Gestor Profesional, de los cuales dos (2) serán miembros completamente independientes del Gestor Profesional y de la Sociedad Administradora de conformidad con el criterio de independencia previsto en el parágrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005

Los integrantes del Comité de Inversiones ejercerán su cargo por periodos de cuatro (4) años, pudiendo ser reelegidos y removidos por el Gestor Profesional en cualquier momento.

En el evento en el cual el Fondo sea emisor de Bonos, por lo menos dos (2) de los miembros del Comité de Inversiones, deberán ser independientes de la Sociedad Administradora y del Gestor Profesional, su matriz o las filiales de la misma, de conformidad con el criterio de independencia.

La designación como miembro del Comité de Inversiones se realizará con base en criterios de experiencia, conocimientos, idoneidad y liderazgo, tales como: (a) Ejecutivo con más de seis (6) años de experiencia y que se haya desempeñado con éxito en posiciones de dirección en empresas o entidades públicas o privadas

afines al sector financiero y/o sector de los Proyectos; (b) Formación universitaria con postgrado, el título de postgrado puede ser reemplazado por una experiencia superior a ocho (8) años en el sector de los Proyectos; (c) Capacidad de gestión comprobada con base en sus ocupaciones, capacidad y criterio para anticipar y reaccionar adecuadamente ante riesgos regulatorios, financieros o económicos y de mercado; (d) Conocimiento y experiencia en el sector inmobiliario o en el manejo de fondos de capital privado; (e) No tener ningún Conflicto de Interés permanente con el Fondo, tal como los mismos se definen en el Anexo 3 del reglamento del Fondo.

Los miembros independientes del Comité de Inversiones fueron contratados por el Gestor Profesional mediante un contrato de prestación de servicios.

(b) Funciones del Comité de Inversiones

De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Fondo, se relaciona a continuación las funciones del Comité de Inversiones:

- a. Definir y expedir su propio Reglamento, el cual una vez expedido, estará a disposición de los Inversionistas;
- b. Analizar los Activos que sean puestos a su consideración por el Gestor Profesional, y recomendar al Gestor Profesional, de conformidad con el Manual de Políticas de Inversión, su adquisición;
- c. Aprobar las decisiones de inversión y desinversión del Gestor Profesional cuando superen los límites establecidos en el Reglamento y en el Manual de Políticas de Inversiones, siempre y cuando estas superen el dos por ciento (2%) del valor de los Activos Bajo Administración;
- d. Recomendar al Gestor Profesional acciones respecto de los Activos para mejorar el desempeño de los mismos;
- e. Definir, de acuerdo con los requisitos establecidos en el Reglamento, los lineamientos para invertir los excesos de liquidez del Fondo en instrumentos de renta fija a los que deberá adherirse la Sociedad Administradora;
- f. Recomendar o aprobar la distribución de Rendimientos a los Inversionistas teniendo en cuenta el monto a ser distribuido;
- g. Recomendar la realización del fraccionamiento (split) de las Unidades de Participación de conformidad con lo establecido en la Sección 5.09(b) del Reglamento;
- h. Aprobar la inscripción o cancelación de las Unidades de Participación en la BVC;
- i. Analizar y aprobar los avalúos que sean elaborados por el Avaluador, previo a la adquisición de inmuebles, bien sean como aporte, compraventa o cualquier otro mecanismo legal utilizado para el efecto, siempre que el Inversionista o enajenante sea socio, representante legal o empleado de la Sociedad Administradora o cónyuge, compañero permanente, pariente dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil o sociedad en que éstos sean beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%) o más del capital social de la Sociedad Administradora;
- j. Elaborar informes de su gestión semestrales que cubran las labores realizadas por el Comité de Inversiones. Este informe será entregado por el Comité de Inversiones a la Sociedad Administradora con el fin de que ésta lo incluya en el Informe de Rendición de Cuentas que presente a los Inversionistas. Estos informes también se presentarán en la Asamblea de Inversionistas en el contexto de la reunión ordinaria que tenga lugar antes del 31 de marzo de cada año;
- k. Aprobar modificaciones a las tasas internas de retorno mínimas esperadas de los Activos;
- l. Aprobar la emisión y oferta pública de Bonos en los términos indicados en el Reglamento y el Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue;
- m. Recomendar al Gestor Profesional la reconstrucción y/o construcción de nuevas obras o edificaciones sobre los activos del Fondo. Adicionalmente, aprobará la destinación de lo pagado por los posibles siniestros que destruyan totalmente alguno de los inmuebles, cuando el valor del mismo supere la cifra antes mencionada;
- n. Aprobar la firma y celebración de los Contratos de Explotación de Activos cuando el monto de los doce (12) meses iniciales del contrato sea igual o superior a por ciento (2%) de los ingresos anuales del Fondo en el año inmediatamente anterior a la firma de dichos Contratos de Explotación de Activos;

- o. Aprobar la firma y celebración de los contratos que sean necesarios para la ejecución de obras, mejoras o adecuaciones o reparaciones a los Activos cuando el monto de estos contratos sea igual o superior a dos por ciento (2%) del valor de los ingresos anuales del Fondo en el año inmediatamente anterior a la fecha de celebración de dichos contratos;
- p. Aprobar la readquisición de Unidades de Participación de conformidad con el procedimiento establecido en la Sección 27.01 del Reglamento;
- q. Recomendar la apertura de plazos extraordinarios de suscripción de las Unidades de Participación, con base en motivos de conveniencia para el Fondo y para sus Inversionistas;
- r. Ofrecer su opinión al Gestor Profesional sobre la gestión de compraventa, endeudamiento, otorgamiento de garantías y rotación de inversiones;
- s. Aprobar los contratos que sean suscritos por parte del Fondo con los Operadores Inmobiliario; y
- t. Las demás que se establecen en el Reglamento del Fondo y en las Leyes Aplicables.

♦ Comité de Vigilancia

(a) Composición Comité de Vigilancia

El Comité de Vigilancia está conformado por cinco (5) personas naturales o jurídicas elegidas por la Asamblea de Inversionistas, de los cuales por lo menos dos (2) de ellos son personas independientes es decir, no tienen la calidad de inversionistas y cumplen con los requisitos de independencia previstos en el párrafo primero de la Sección 15.01 del Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia y que se relaciona a continuación:

1. Empleado o directivo del Gestor Profesional o de la Sociedad Administradora, y en cualquiera de dichos casos, de alguna de sus filiales, subsidiarias o controlantes, incluyendo aquellas personas que hubieren tenido tal calidad durante el año inmediatamente anterior a la designación, salvo que se trate de la reelección de una persona independiente.
2. Socios o accionistas que directamente o en virtud de convenio dirijan, orienten o controlen la mayoría de los derechos de voto del Gestor Profesional o de la Sociedad Administradora o que determinen la composición mayoritaria de los órganos de administración, de dirección o de control de las mismas.
3. Socio o empleado de asociaciones o sociedades que presten servicios de asesoría o consultoría al Gestor Profesional o a la Sociedad Administradora, cuando los ingresos por dicho concepto representen para aquellos, el veinte por ciento (20%) o más de sus ingresos operacionales.
4. Empleado o directivo de una fundación, asociación o sociedad que reciba donativos importantes del Gestor Profesional o de la Sociedad Administradora. Se considerarán donativos importantes aquellos que representen más de veinte por ciento (20%) del total de donativos recibidos por la respectiva institución.
5. Administrador de una entidad en cuya junta directiva participe un representante legal del Gestor Profesional o de la Sociedad Administradora.
6. Persona que reciba del Gestor Profesional o de la Sociedad Administradora alguna remuneración diferente a los honorarios como miembro de la junta de socios o junta directiva, o de cualquier otro comité creado por estas.

(b) Funciones del Comité de Vigilancia

De conformidad con lo establecido en el Reglamento del Fondo, son funciones del Comité de Vigilancia las siguientes:

- a. Conocer, evaluar y resolver aquellas situaciones que puedan dar lugar a eventuales conflictos de interés de conformidad con lo establecido en el Anexo No.3 del reglamento del Fondo, siempre en favor del Fondo inmobiliario Colombia.
- b. Verificar que la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional cumplan con sus funciones.
- c. Verificar que las Inversiones y demás actuaciones u operaciones del Fondo Inmobiliario Colombia se realicen de acuerdo con la normatividad aplicable y lo previsto en el reglamento, para lo cual tendrá la facultad de solicitar cualquier información adicional, en caso de que lo requiera.

- d. Proponer, de manera motivada a la Asamblea de inversionistas, la sustitución de la Sociedad administradora o del Gestor Profesional, de conformidad con lo establecido en el Reglamento.
- e. Aprobar su propio Reglamento de funcionamiento.
- f. Reportar, inmediatamente a la Asamblea de inversionistas, a la Junta Directiva de la Sociedad Administradora y a la SFC, cualquier posible violación de la normatividad aplicable a la actividad de administración de Fondo Inmobiliario Colombia o el desconocimiento de los derechos o intereses de los inversionistas. Cuando dichas violaciones o desconocimientos impliquen un desmedro patrimonial para los inversionistas, dicho comité deberá convocar a reunión extraordinaria de la Asamblea de inversionistas, al día hábil inmediatamente siguiente en el cual se detectó el presunto incumplimiento.
- g. Guardar la reserva de ley respecto de los negocios y toda la información a que tenga acceso en desarrollo de sus funciones.
- h. Aprobar a la Sociedad administradora comprar o vender para el Fondo, directa o indirectamente, activos que pertenezcan a los socios, representantes legales o empleados de la Sociedad administradora o a sus cónyuges, compañeros permanentes, parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil o a sociedades en que éstos sean beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%) o más del capital social, de conformidad con lo establecido en el artículo 3.3.5.1.2. del decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, sustituya, adicione o derogue.
- i. Decidir sobre las cesiones de los contratos de arrendamiento, usufructo, etc., de parte o la totalidad de los Activos por parte de él (los) Inversionista(s) que realicen Aportes en Especie, de acuerdo con lo establecido en los Contratos de Explotación de Activos, siempre y cuando, se trate de una parte relacionada.
- j. Verificar, con una periodicidad trimestral, el cumplimiento de la política de inversión y de los requerimientos de diversificación respecto de las inversiones nuevas realizadas por el Fondo.
- k. Verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos de la valoración del Fondo.
- l. Elaborar el informe de su gestión para ser presentado en el informe de rendición de cuentas y en la Asamblea de inversionistas.
- m. Informar a los inversionistas los eventos que podrían comprometer la sostenibilidad o la viabilidad del Fondo, o tener una incidencia material sobre los estados e información financiera del Fondo.
- n. Aprobar la remuneración de los miembros del Comité de Inversiones.
- o. Las demás previstas en el Reglamento, en el artículo 3.3.8.3.2. del Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, sustituya, adicione o derogue

iv. Definición y criterios para la designación:

(i) Definición y criterios adoptados por el gestor para la escogencia de miembros independientes en los órganos de gobierno que sean materiales para las operaciones del Fondo.

Tratándose del Comité de Inversiones del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, este debe estar conformado por al menos dos miembros independientes del Gestor Profesional y de la Sociedad Administradora, de conformidad con el criterio de independencia previsto en el párrafo segundo del artículo 44 de la Ley 964 de 2005. Los miembros independientes actuales del Comité de Inversiones cumplen con dichos criterios.

Por otra parte, los miembros del Comité de Vigilancia, los cuales son elegidos por la Asamblea de Inversionistas del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, deberán acreditar, de conformidad con lo señalado en el reglamento del Fondo, experiencia mínima de dos (2) años en el campo financiero o administrativo, o deberán acreditar experiencia mínima de dos años en la administración o gestión de inversiones, o en administración o gestión de activos inmobiliarios o similares a los Activos subyacentes del Fondo, dentro o fuera de Colombia. Cuando el miembro del Comité de Vigilancia sea una persona jurídica, dicha experiencia podrá ser acreditada por su representante legal o su matriz.

Por lo menos dos (2) de sus miembros serán personas independientes, es decir, no tendrán la calidad de Inversionistas y cumplirán con los requisitos de independencia previstos en el párrafo primero de la Sección 15.01. Adicionalmente, uno de los miembros independientes, no tendrán relación alguna con el

Gestor Profesional o con la Sociedad Administradora. Se entiende como no tener relación alguna con el Gestor Profesional o con la Sociedad Administradora, cuando el miembro cumpla las condiciones y requisitos de independencia consagrados en el artículo 44 de la ley 964 de 2005 o cualquier norma que lo modifique, sustituya, adicione o derogue.

v. Descripción de los procesos de evaluación de los miembros de los órganos de gobierno.

Los Comités de Inversiones y Vigilancia, están conformados por miembros con una larga trayectoria profesional y de liderazgo en los roles en que cada uno de estos se ha desempeñado. Dicha experiencia, conocimiento y liderazgo permitió durante el año, enriquecer las actividades propias de los Comités y sus aportes y contribuciones nutrieron la visión estratégica del Fondo Inmobiliario Colombia. Por su parte la asistencia de estos a los diferentes comités celebrados durante el año, permitió una dinámica adecuada y efectiva de sus funciones.

vi. Conflictos de interés:

(i) Descripción de los mecanismos implementados por el Fondo para la gestión, identificación y administración de los conflictos de interés.

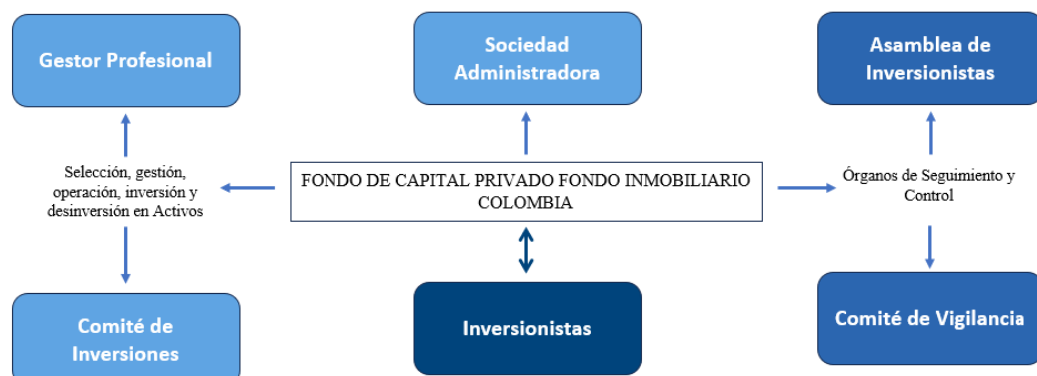
El Gestor Profesional del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, gestiona las situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés, de conformidad con la normatividad vigente y las reglas especiales establecidas en el Reglamento del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia y especialmente de conformidad con el anexo No. 3 “Reglas sobre conflictos de interés” que hace parte del referido reglamento. De conformidad con lo establecido en el referido anexo, para efectos de la administración de los potenciales conflictos de interés que se puedan presentar en desarrollo de sus funciones como sociedad administradora, sus inversionistas, proveedores y en general en el desarrollo del fondo, y cada vez que se presente cualquier situación que potencial o aparentemente pueda generar un conflicto de interés, la misma se someterá a consideración del comité de vigilancia. Adicionalmente los miembros del Comité de Inversiones, quienes podrían verse ante un posible conflicto de interés, deben abstenerse de participar en la discusión y toma de decisiones en relación con el asunto en particular.

Por su parte, la normatividad vigente permite la administración de los eventuales conflictos de interés, de modo que pueda preverse y administrarse la ocurrencia del conflicto, mediante la aplicación de criterios o mecanismos objetivos y adecuados, tales como, revelación, autorización, requisitos, condiciones de mercado o factores de proporcionalidad.

vii. Estructura General del Fondo:

(i) Descripción de la estructura general del Fondo Inmobiliario Colombia y los mecanismos implementados por el emisor para la realización de operaciones con partes relacionadas.

- Estructura orgánica del Fondo:



- Mecanismos implementados por el emisor para la realización de operaciones con partes relacionadas

El Comité de Vigilancia conoce, evalúa y resuelve aquellas situaciones que puedan dar lugar a eventuales conflictos de interés y ello de conformidad con lo establecido en la normatividad vigente y en el Reglamento del Fondo, y por ello el Gestor Profesional del Fondo y la Sociedad Administradora presentan al Comité de Vigilancia aquellas operaciones entre partes relacionadas que pudieren dar lugar a conflicto de interés, con la finalidad de que este conozca, dirima y decida sobre las mismas.

Sin perjuicio de otras situaciones específicas que identifique la Sociedad Administradora o el Gestor Profesional con ocasión de la administración del Fondo, se revelan los siguientes eventos que podrían dar lugar a situaciones potencialmente generadoras de Conflictos de Interés, y la forma de prevenirlos. En general, pero sin tratarse de una lista taxativa, las siguientes situaciones se entienden generadoras de Conflicto de Interés:

- Cualquier análisis de inversión que realice el Comité de Inversiones relacionada con la inversión en un Activo en que uno o más de sus miembros del Comité de Inversiones tienen interés directo por cualquier razón; en cuyo caso se requerirá la aprobación del Comité de Vigilancia para que el Fondo realice la inversión en el Activo respectivo;
- En la contratación de las pólizas de seguro del Fondo, en el evento de proponer la contratación con un Inversionista o con una matriz y la filial o subsidiarias del grupo de la Sociedad Administradora, se deberá conocer las condiciones de aseguramiento con similares características que ofrezca otra compañía de seguros vigilada por la SFC que permita la selección con criterio objetivo y en condiciones de mercado.
- Las condiciones económicas o de remuneración a cargo del Fondo en contratos en que sea parte Bancolombia S.A., y/o sus Vinculadas se realizarán siempre en condiciones de mercado y se pondrán en conocimiento del Comité de Vigilancia de manera previa a su realización para que éste las conozca y evalúe.
- Cuando se trate de inversión en Proyectos de construcción o inmobiliarios en que participe algún Inversionista, el Gestor Profesional evaluará la condición o relevancia de dicha participación y en todo caso, se pondrán en conocimiento del Comité de Vigilancia de manera previa para éste las conozca, evalúe y resuelva y se dará aplicación al procedimiento establecido en el Anexo No. 3 del Reglamento del FCP FIC.
- En el evento de presentarse situaciones que económica o jurídicamente deban ser reclamadas a Bancolombia S.A. y/o sus Vinculadas, o a cualquier Inversionista, tal como un eventual incumplimiento de sus obligaciones derivadas de alguna relación contractual con el Fondo, el Gestor Profesional informará al Comité de Vigilancia la circunstancia de que se trate y las medidas proyectadas para superarla, con el fin de contar con sus criterios y conceptos.
- La contratación con cargo al Fondo de los servicios de una vinculada del Gestor Profesional. En tal caso, la contratación podrá llevarse a cabo por la Sociedad Administradora, siempre que se cuente con la aprobación previa del Comité de Vigilancia y que sea hecha en condiciones de mercado;
- La adquisición o venta por parte del Fondo de Activos de propiedad de la Sociedad Administradora, del Gestor Profesional o de Vinculadas de éstos o del Fondo si se trata de una venta;
- La celebración de operaciones donde concurren las órdenes de inversión del Fondo y de fondos de capital privado, fondos de inversión colectiva, fideicomisos o portafolios administrados por la Sociedad Administradora, o gestionados por el Gestor Profesional, sobre los mismos valores o derechos de contenido económico, caso en el cual se deberá realizar una distribución de la inversión sin favorecer ninguno de los vehículos partícipes, en detrimento de los demás;

- La inversión directa o indirecta que la Sociedad Administradora o del Gestor Profesional pretenda hacer en el Fondo, la cual requerirá aprobación del Comité de Vigilancia y deberá realizarse de conformidad con lo establecido en el numeral 2 del artículo 3.3.5.1.2 del Decreto 2555.
- La inversión directa o indirecta de los recursos del Fondo en valores cuyo emisor, avalista, aceptante, garante u originador de una titularización sea una Vinculada de la Sociedad Administradora o del Gestor Profesional. Esta inversión sólo podrá efectuarse a través de sistemas de negociación de valores debidamente autorizados por la SFC;
- La realización de depósitos en cuentas corrientes o de ahorros en alguna Vinculada de la Sociedad Administradora. En ningún caso el monto de estos depósitos podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los Activos. Esta prohibición no aplicará durante los primeros seis (6) meses de operación del Fondo, en cuyo caso, el monto de los depósitos mencionados no podrá superar el treinta por ciento (30%) del valor de los Activos;
- La celebración de operaciones de endeudamiento que impliquen apalancamiento para el Fondo, directa o indirectamente, con alguna Vinculada de la Sociedad Administradora o del Gestor Profesional;
- Comprar o vender para el Fondo, directa o indirectamente, Activos que pertenezcan a los socios, representantes legales o empleados de la Sociedad Administradora o del Gestor Profesional, o a sus cónyuges, compañeros permanentes, parientes dentro del segundo grado de consanguinidad, segundo de afinidad y único civil, o a sociedades en que estos sean beneficiarios reales del veinticinco por ciento (25%) o más del capital social, salvo que el Comité de Vigilancia lo haya autorizado;
- Los miembros del Comité de Inversiones, quienes podrían verse ante un posible Conflicto de Interés, deben abstenerse de participar en la discusión y toma de decisiones en relación con el asunto en particular o informar al Comité de Vigilancia de esta circunstancia, el cual se reunirá para determinar si existe un Conflicto De Interés y de ser así, establecer los mecanismos necesarios para gestionar o resolver el asunto en cuestión.
- Actuar, directa o indirectamente, como contraparte del Fondo, en desarrollo de los negocios que constituyen el giro ordinario de este, salvo que el Comité de Vigilancia lo haya autorizado. Lo anterior también resulta aplicable para la realización de operaciones entre el Fondo y fondos de capital privado, fondos de inversión colectiva, fideicomisos o portafolios administrados por la Sociedad Administradora o gestionados por el Gestor Profesional;
- Realizar operaciones para el Fondo con sujetos a los cuales el Gestor Profesional preste sus servicios profesionales;
- La celebración de operaciones activas de crédito con Vinculadas de la Sociedad Administradora o del Gestor Profesional;
- La relación directa e indirecta del Gestor Profesional con la Sociedad Administradora, sus accionistas o directivos;
- Las demás situaciones previstas en el artículo 3.3.5.1.2 del Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, sustituya, adicione o derogue.

viii. Honorarios del Revisor Fiscal

La Sociedad Administradora cuenta con un Revisor fiscal, elegido por la Asamblea de Accionistas de esta; los honorarios del Revisor Fiscal por el cumplimiento de las funciones establecidas en la Sección 16.01, son pagados con recursos a cargo del FCP Fondo inmobiliario Colombia, de acuerdo con la Sección 7.01 “Gastos a cargo del Fondo” del Reglamento.

ix. Arquitectura de control adoptada

Fiduciaria Bancolombia como entidad que hace parte del Grupo Bancolombia y quien a su vez es la sociedad administradora del Fondo, cuenta con un conjunto de prácticas de transparencia, ética, gobierno corporativo, control interno y riesgos que le permiten garantizar que tengan un modelo de gobierno

corporativo sólido y sostenible que genere confianza y la sostenibilidad de los negocios. La Junta Directiva de Fiduciaria Bancolombia a través del comité de auditoría, deben revisar periódicamente los elementos y componentes de dicho sistema con el fin de desarrollar los correctivos y mejoras que sean necesarias. Adicionalmente, se cuenta con un sistema de administración de riesgos, la cual permite realizar una gestión adecuada de los mismos.

x. Canales de comunicación

En la página web de la Sociedad Administradora con dominio (<https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria/productos-servicios/fondos-capital-privado>), se encuentran los canales de acceso a la información y de interacción entre los inversionistas del emisor.

3.2. Criterio ambientales y sociales implementados por el Emisor

Atendiendo a lo establecido en la circular 031 de 2021, se adjunta Anexo No. 2 en cumplimiento del numeral 5.2 del “Anexo 2: Revelaciones de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos”.

4. ANEXOS

(i) Estados financieros de fin de ejercicio individuales o separados.

5. GLOSARIO

ACTIVO (S): significa cualquier bien mueble, inmueble, material o inmaterial, derecho real o personal, derecho de contenido económico, usufructo, prerrogativa, cuenta por cobrar, acciones, participaciones, Proyectos, valores, dinero en efectivo o equivalentes a dinero en efectivo, etc., que resulte aceptable para que el Fondo invierta en los términos de la Sección 3.02 del Reglamento y que haya sido adquirido por el Fondo o sean de su propiedad.

ACTIVOS BAJO ADMINISTRACIÓN: significa, en un momento específico del tiempo tal y como consten en los estados financieros del Fondo auditados o no, la suma total del valor de todos y cada uno de los Activos, deduciendo las amortizaciones y depreciaciones e incluyendo sus valorizaciones.

APORTE: significan los Aportes en Dinero y los Aportes en Especie que los Inversionistas realizarán al Fondo en ejecución de sus Compromisos de Inversión para destinarlos a ejecución de la política de inversión del Fondo y a cambio de los cuales los Inversionistas recibirán Unidades de Participación en los términos de este Reglamento.

ASAMBLEA DE INVERSIONISTAS: Tiene el significado que se le asigna a dicho término en la Sección 9.01 del Reglamento.

AVALUADOR: significa la Persona encargada de realizar avalúos sobre los Activos en los términos del Reglamento y la Ley Aplicable. Podrán ser Avaluadores : (i) para Activos inmobiliarios, Personas que podrán o no estar inscritas en una lonja de propiedad raíz y que, en todo caso, deberán tener inscripción vigente en el Registro Nacional de Avaluadores conforme a lo dispuesto en la Ley 1673 de 2013, sus normas reglamentarias y aquellas que con posterioridad las modifiquen; (ii) una banca de inversión con experiencia y trayectoria en Colombia o a nivel internacional; o (iii) un Proveedor de Precios para aquellos Activos inscritos en el RNVE y que, de conformidad con la Ley Aplicable, deban ser valorados por un Proveedor de Precios.

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

CIRCULAR BÁSICA CONTABLE Y FINANCIERA: significa la Circular Externa 100 de 1995 expedida por la SFC.

CIRCULAR BÁSICA JURÍDICA: significa la Circular Externa 029 de 2014 expedida por la SFC.

COMITÉ DE INVERSIONES: tiene el significado que se le asigna en la Sección 12.01 del Reglamento.

COMITÉ DE VIGILANCIA: tiene el significado que se le asigna en la Sección 15.01 del Reglamento.

CONTRATO DE INVERSIÓN: significa los contratos de compraventa, promesa de compraventa, opción, colaboración empresarial, arrendamiento, anticresis, usufructo, joint venture, cuentas en participación, sociedad, consorcio o unión temporal, alianzas estratégicas, adhesión o vinculación a contratos fiduciarios, aporte, co-inversión, entre otros, celebrados por cuenta del Fondo y que tengan como objeto o como efecto la inversión de Recursos en los términos del Reglamento.

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.

DISTRIBUCIÓN DE LOS RENDIMIENTOS: significa la transferencia de Rendimientos a los Inversionistas en los términos del Reglamento, incluyendo las distribuciones del mayor valor del aporte consagradas en el artículo 3.3.2.4.3 del Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, sustituya, adicione o derogue.

FONDO: significa el Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, el cual está conformado por el conjunto de Activos y pasivos señalados en el Reglamento, según lo establecido en la Parte 3 del Libro 3 del Decreto 2555 o cualquier otra norma que lo modifique, sustituya o derogue.

GESTOR PROFESIONAL: significa Patria Investments S.A, una sociedad anónima, debidamente constituida mediante escritura pública No. 2988 del 14 de agosto de 2023 de la Notaría 41 de Bogotá, D.C., inscrita en la Cámara de Comercio de Bogotá el 28 de agosto de 2023 con el No. 03011559 del Libro IX, identificada con NIT 901.750.195-3 domiciliada en Bogotá, D.C., en el entendido que dicha sociedad podrá cambiar de nombre mediante la adopción de reformas estatutarias respectivas, sin necesidad de que esto implique una modificación al Reglamento. El Gestor Profesional podrá ser otra persona que lo reemplace y sea designado como gestor profesional del Fondo en los términos de este Reglamento y por cumplir con todos los requisitos de experiencia, idoneidad y solvencia moral requeridos en el Reglamento y en la Ley Aplicable.

INFORMACIÓN RELEVANTE: significa la información que, en los términos de los artículos 5.2.4.3.1 y 5.2.4.2.1 del Decreto 2555, el Fondo, en su condición de emisor de valores, deberá divulgar en la forma y a través de los medios establecidos en las Leyes Aplicables.

INVERSIONISTA: significa la Persona que adquiere Unidades de Participación y que tiene en relación con el Fondo, la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional los derechos y obligaciones previstos en el Reglamento y en la Ley Aplicable. En calidad de Inversionistas, podrán participar en el Fondo todas las personas naturales o jurídicas nacionales o extranjeras, patrimonios autónomos nacionales o extranjeros, fondos de pensiones y cesantías nacionales o extranjeros, Fondos de Inversión Colectiva y fondos de capital privado nacionales o extranjeros, entidades multilaterales, cuentas ómnibus y, en general, fondos de inversión constituidos en el exterior, que en cualquier momento y durante la vigencia del Fondo, se acojan al Reglamento y que suscriban o adquieran Unidades de Participación.

IPC: significa, en cualquier fecha, el índice de precios al consumidor, certificado y publicado por el Departamento Administrativo Nacional de Estadística (DANE) o la Autoridad Gubernamental que la reemplace o sustituya, al cierre del mes inmediatamente anterior.

LEY APLICABLE: significa cualquier estatuto, ley, norma, regla, orden, sentencia, regulación, resolución, circular, estatuto, código, acto, decreto, tratado, acto administrativo, directiva, reglamento, instrucción, ordenanza departamental, acuerdo municipal o disposición de obligatorio cumplimiento publicado por cualquier Autoridad Gubernamental aplicable, que esté vigente en la fecha del Reglamento o que en un futuro lo esté, y cualquier disposición que los modifique, sustituya, adicione o derogue.

ÓRGANOS DEL FONDO: significa, conjuntamente, la Sociedad Administradora, el Gestor Profesional, el Comité de Inversiones, y el Comité de Vigilancia.

PÁGINA WEB De La SOCIEDAD ADMINISTRADORA o PÁGINA WEB: significa el sitio en Internet de la Sociedad Administradora, el cual corresponde al dominio <https://fiduciaria.grupobancolombia.com/wps/portal/fiduciaria>.

PESOS o COP: significa la moneda de curso legal y poder liberatorio en la República de Colombia.

PROYECTOS: significa 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, en cualquiera de las etapas constructivas y bajo cualquier modalidad contractual o societaria, y los cuales representen oportunidades de inversión para el Fondo, según se establece en el Reglamento.

REGLAMENTO: documento mediante el cual se consagran las reglas y estipulaciones que regirán las relaciones entre los Inversionistas del Fondo, la Sociedad Administradora y el Gestor Profesional en relación con la existencia, funcionamiento, liquidación y demás aspectos del Fondo. La Sociedad Administradora mantendrá la versión vigente del Reglamento a disposición de los Inversionistas en la Página Web.

REVISOR FISCAL: significa la persona designada por la Sociedad Administradora para ejercer la revisoría fiscal del Fondo, bajo la responsabilidad de un profesional contable, con sujeción a las Leyes Aplicables que le son propias.

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

SARLAFT: significa el Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo implementado por la Sociedad Administradora en los términos del artículo 102 del Decreto Ley 663 de 1993 o cualquier norma que lo modifique, sustituya, adicione o derogue y las disposiciones especiales de las SFC, el cual tiene por objeto prevenir el Riesgo LA/FT, detectar posibles casos de lavado de activos y/o financiación del terrorismo y/o proliferación de armas de destrucción masiva y reportarlos oportunamente, a través de etapas, elementos, procedimientos y metodologías implementadas.

SFC: significa la Superintendencia Financiera de Colombia.

SMMLV: significa el salario mínimo legal mensual vigente en la República de Colombia.

SOCIEDAD ADMINISTRADORA: significa 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 SFC, identificada con el NIT. 800.150.280-0, y quien actúa en su calidad de sociedad administradora del Fondo o quien deba reemplazarla en los términos del Reglamento.

UNIDADES De PARTICIPACIÓN: significa la unidad mediante la cual están expresados los derechos de participación en el Fondo que confieren a los Inversionistas los Aportes. Las Unidades de Participación podrán tener valor y características diferenciales dependiendo del tipo de Inversionista, según sea aprobado por la Asamblea de Inversionistas en los términos del Reglamento. La valoración del Fondo se realizará a través del sistema de unidades acogiendo la reglamentación vigente expedida por la SFC.

VALOR DE LAS UNIDADES DE PARTICIPACIÓN: será el valor diario de cada una de las Unidades de Participación que es el resultado de aplicar el método de valoración de las Unidades de Participación descritos en la Sección 6.04 del Reglamento.

Medellin, 26 de marzo 2024

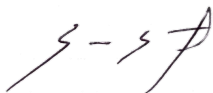
Señores
INVERSIONISTAS FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

**REFERENCIA: CERTIFICACIÓN ASPECTOS MATERIALES INFORME FIN DE EJERCICIO
– FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA**

Nos permitimos certificar que el informe periódico de fin de ejercicio del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia con corte a 31 de diciembre de 2023, comprende todos los aspectos materiales de dicho Fondo a esa fecha de corte.

Lo anterior, dando cumplimiento a lo establecido en el Anexo 1 de la Circular Externa 012 de 2022, numeral 7.4.1.2.7 literal i).

Cordialmente,



GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO
Representante Legal Suplente
FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA
Entidad que actúa única y exclusivamente como Administradora del FONDO DE CAPITAL
PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA – NIT 900.203.191-5



Informe del Revisor Fiscal sobre la efectividad de los controles del proceso de reporte financiero

A la Gerencia de la Sociedad Fiduciaria como administradora de los fondos

Descripción del asunto principal

En desarrollo de mis funciones de Revisor Fiscal de los Fondos que menciono al final de mi informe (en adelante los Fondos) administrados por Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria en adelante la Sociedad Fiduciaria y en atención a lo establecido en el Anexo 1 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia, me es requerido informar a los Inversionistas si durante el año terminado el 31 de diciembre de 2023 en los Fondos hubo y fueron adecuadas las medidas de control interno del proceso de reporte de información financiera que se describen a continuación:

1. “Sistema de Control Interno” incluido en el Capítulo IV de la Parte I de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.
2. Reglamento de los Fondos y actas de Asamblea de Inversionistas.

Responsabilidad de la Sociedad Fiduciaria administradora de los Fondos

La Sociedad Fiduciaria administradora de los Fondos es responsable por establecer y mantener un adecuado sistema de control interno que permita dar un adecuado cumplimiento a las normas de reporte de información financiera aplicables a la Sociedad Fiduciaria.

Para dar cumplimiento a estas responsabilidades, la Sociedad Fiduciaria debe aplicar juicios con el fin de evaluar los beneficios esperados y los costos conexos de los procedimientos de control que buscan suministrarle a la administración seguridad razonable, pero no absoluta, que las operaciones de los Fondos se registran adecuadamente para permitir que la preparación de los estados financieros esté libre de incorrección material debido a fraude o error de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia.

Responsabilidad del Revisor Fiscal

Mi responsabilidad como Revisor Fiscal es realizar un trabajo de aseguramiento para expresar una conclusión, basado en los procedimientos ejecutados y en la evidencia obtenida, sobre la eficacia de los controles del proceso de reporte de información financiera y si se ha dado adecuado cumplimiento a las normas citadas en el asunto principal.



**A los señores Inversionistas de los
Fondos administrados por Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria**

Llevé a cabo mis funciones de conformidad con las normas de aseguramiento de la información aceptadas en Colombia. Estas normas requieren que cumpla con requerimientos éticos y de independencia establecidos en el Decreto 2420 de 2015, los cuales están fundados en los principios de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y comportamiento profesional, y que planifique y realice los procedimientos que considere necesarios con el objeto de obtener una seguridad sobre la eficacia de los controles del proceso de reporte de información financiera al 31 de diciembre de 2023 y por el año terminado en esa fecha, en todos los aspectos importantes de evaluación, y de conformidad con la descripción de los criterios del asunto principal.

La firma de contadores a la cual pertenezco y de la cual soy designado como Revisor Fiscal de los Fondos, aplica el Estándar Internacional de Control de Calidad No. 1 y, en consecuencia, mantiene un sistema comprensivo de control de calidad que incluye políticas y procedimientos documentados sobre el cumplimiento de los requisitos éticos, las normas profesionales y los requisitos legales y reglamentarios aplicables.

Procedimientos de aseguramiento realizados

Las mencionadas disposiciones de auditoría requieren que planeo y ejecute procedimientos de aseguramiento para obtener una seguridad razonable de que los controles internos implementados por la Sociedad Fiduciaria administradora de los Fondos son diseñados y operan efectivamente. Los procedimientos de aseguramiento seleccionados dependen del juicio del Revisor Fiscal, incluyendo la evaluación de los riesgos de incorrección material en los estados financieros debido a fraude o error, que no se logre una adecuada eficiencia y eficacia de las operaciones de los Fondos o que no se cumpla con la normatividad y regulaciones que le son aplicables en su gestión de riesgos. Los procedimientos ejecutados incluyeron pruebas selectivas del diseño y operación efectiva de los controles que consideré necesario en las circunstancias para proveer una seguridad razonable que los objetivos de control determinados por la Sociedad Fiduciaria administradora de los Fondos son adecuados.

Los procedimientos de aseguramiento realizados fueron los siguientes:

- Revisión del reglamento de los Fondos, actas de Asambleas de Inversionistas, y otros órganos de supervisión, con el fin de verificar el adecuado cumplimiento por parte de la Sociedad Fiduciaria administradora de los Fondos de dicho reglamento y de las decisiones tomadas por la Asamblea de Inversionistas.
- Indagaciones con la administración sobre cambios o proyectos de reformas al reglamento de los Fondos durante el período cubierto y validación de su implementación.



**A los señores Inversionistas de los
Fondos administrados por Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria**

- Comprensión y evaluación de los controles establecidos por la Sociedad Fiduciaria administradora de los Fondos en los procesos más relevantes que consideré necesario en las circunstancias, incluido el ambiente de control de la Sociedad Fiduciaria y sus procesos de valoración de riesgos, información y comunicación, monitoreo de controles y actividades de control.
- Validación de los controles considerados claves de los procesos de información financiera y de los controles generales establecidos en el departamento de sistemas.
- Seguimiento a los planes de acción definidos por la Sociedad Fiduciaria administradora de los Fondos a las recomendaciones emitidas por la Revisoría Fiscal para mitigar las deficiencias en su sistema de control interno que se observaron en el desarrollo de mis pruebas de aseguramiento.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para la conclusión que expreso más adelante.

Limitaciones inherentes

Debido a sus limitaciones inherentes, el control interno sobre información financiera puede no prevenir o detectar incorrecciones materiales debido a fraude o error. Así mismo, es posible que los resultados de mis procedimientos puedan ser diferentes o cambien de condición durante el periodo evaluado, debido a que mi informe se basa en pruebas selectivas ejecutadas durante el periodo. Adicionalmente, las proyecciones de cualquier evaluación de la efectividad del control interno a periodos futuros están sujetas al riesgo de que los controles se vuelvan inadecuados debido a cambios en las condiciones, o que el grado de cumplimiento de las políticas o procedimientos pueda deteriorarse.

Conclusión

Con base en la evidencia obtenida del trabajo efectuado y descrito anteriormente, y sujeto a las limitaciones inherentes planteadas, concluyo que, durante el año 2023 los controles sobre el reporte de información financiera de los Fondos indicados en el siguiente párrafo operaron de manera efectiva.

Este informe tiene alcance y se emite con destino a los señores inversionistas de los Fondos:

1. Fondo de Capital Privado Amerigo Ventures Pacifico
2. Fondo de Capital Privado Deuda Infraestructura Colombia
3. Fondo de Capital Privado Sura AM Inmobiliario - Compartimento Senior Living
4. Fondo de Capital Privado Cartama - Compartimento II Inverpaltas
5. Fondo de Capital Privado Cartama - Compartimento Global
6. Fondo Blackrock Deuda Infraestructura Colombia II
7. Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia
8. Fondo de Capital Privado Pactia Inmobiliario
9. Fondo de Capital Privado Progres capital en liquidación
10. Fondo De Capital Privado Nexus Infraestructura I FCP En Liquidación – Compartimento A



**A los señores Inversionistas de los
Fondos administrados por Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria**

11. Fondo De Capital Privado Nexus Infraestructura I FCP En Liquidación - Compartimento B
12. Fondo de Inversión Colectiva Inmobiliario Sura Am Rentas Inmobiliarias

El informe se emite para dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en el Anexo 1 del Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica emitida por la Superintendencia Financiera y no debe ser utilizado para ningún otro propósito.

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

Jacqueline Peña Moncada
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 95362-T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
21 de febrero de 2024

26 de marzo de 2024

Informe Sistema de Control Interno

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 964 de 2005 como representante legal de la Sociedad Administradora del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, me permito certificar que:

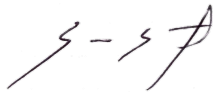
1. Es responsabilidad de la gerencia diseñar, implementar y mantener en operación, debidamente documentado, un adecuado sistema de control interno, que asegure: (a) la eficiencia y eficacia en las operaciones, la generación de información financiera fidedigna y el cumplimiento de las disposiciones legales y (b) que los estados financieros estén libres de errores de importancia relativa debido a fraude o error.
2. Existen medidas adecuadas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Compartimento o de terceros que están en su poder.
3. Se han comunicado a las instancias pertinentes todas las deficiencias en el control interno de las cuales tenemos conocimiento.
4. La Sociedad como administradora del Compartimento cumplió con las normas establecidas en la Circular Básica Contable y Financiera y Circular Básica Jurídica, mediante las cuales la Superintendencia Financiera establece criterios y procedimientos relacionados con la evaluación, clasificación y revelación de la cartera de créditos – SARC, con la evaluación de riesgo de mercado – SARM, administración de los riesgos operativos – SARO, riesgo de liquidez – SARL y con la prevención del riesgo de lavado de activos y financiación del terrorismo – SARLAFT.
5. Reconocemos nuestra responsabilidad por el diseño, implementación y mantenimiento del control interno para prevenir y detectar fraude.
6. Hemos revelado toda la información que conocemos, en relación con fraude o sospecha de fraude, y que puede afectar el Compartimento, e involucra:
 - o La gerencia.
 - o Empleados que tienen un rol importante en el control interno.
 - o Otros donde el fraude puede tener un efecto material en los estados financieros.
7. Hemos revelado toda la información en relación con las denuncias de fraude o sospecha de fraude comunicadas por los empleados, exempleados, analistas, reguladores y otros, que afectan los estados financieros del Compartimento.

Si deseas contactar a Maria Adelaida Calle Correa y Ana Cristina Velásquez Cruz, Defensoras del Consumidor Financiero Principal y Suplente, puedes hacerlo al correo electrónico defensor@bancolombia.com.co, al teléfono 604 3561225, la línea gratuita nacional 018000522622 o en la dirección Cr. 48 #18 A 14, Edificio FIC 48, Piso 11 de Medellín, en el horario de 8:00am a 12:00pm y de 2:00pm a 5:00pm/página web <https://www.bancolombia.com/personas/defensor-financiero> Defensor del Consumidor Financiero Bancolombia

DC2 - Información de distribución restringida

8. Hemos revelado todos los casos conocidos de incumplimiento o sospecha de incumplimiento de las leyes y reglamentos cuyos efectos deben ser considerados en la preparación de los estados financieros como una base para registrar una contingencia o pérdida.
9. Hemos revelado los resultados de nuestra valoración del riesgo de que los estados financieros puedan contener una incorrección material debida a fraude.
10. El Compartimento no tiene planes ni intenciones que puedan afectar materialmente el valor en libros o la clasificación de los activos y pasivos.
11. No hay acuerdos paralelos u otros acuerdos, ya sean escritos u orales, que no se le hayan revelado.
12. Los estados financieros del Compartimento han sido preparados 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, fundamentadas en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF), junto con sus interpretaciones, marco de referencia conceptual, los fundamentos de conclusión y las guías de aplicación autorizadas y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) en las versiones de español que han sido incorporadas a la normatividad colombiana por el Gobierno Nacional; y otras disposiciones legales definidas por las entidades de vigilancia que pueden diferir en algunos aspectos de los establecidos por otros organismos de control del Estado.

Atentamente,



GUSTAVO EDUARDO GAVIRIA TRUJILLO

Representante Legal Suplente

FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. SOCIEDAD FIDUCIARIA

Entidad que actúa única y exclusivamente como Administradora del FCP Fondo Inmobiliario Colombia NIT. 900.203.191 -5

ANEXO SOSTENIBILIDAD

Para dar cumplimiento al contenido de la Circular Externa 031 de 2021, expedida por la Superintendencia Financiera, y de forma específica al Capítulo I del Título V de la Parte III de la Circular Básica Jurídica sobre “Revelación de información sobre asuntos sociales y ambientales, incluidos los climáticos” e informar las prácticas de sostenibilidad e inversión responsable implementadas, que de forma material contribuyen a alcanzar los objetivos sociales y ambientales, según el proceso del ciclo de vida de la inversión inmobiliaria, nos permitimos a continuación realizar una breve descripción de las prácticas que al interior del Fondo de Capital Privado (FCP FIC) se han desplegado en tal sentido:

EL FCP FIC adoptó en el año 2021, una Política de Inversión Responsable, que procura la aplicación de variables ASG en algunos activos inmobiliarios del FCP FIC, lo anterior, dado que somos conscientes del impacto ambiental y social que genera el sector de la construcción y la operación de edificaciones en materia de consumo energético, la emisión de gases de efecto invernadero, y el consumo de agua potable, y así mismo somos conscientes de la importancia de procurar generar valor a los diferentes grupos de interés, a través por ejemplo, de la generación de un impacto positivo a las comunidades en los desarrollos inmobiliarios o inmuebles de los cuales el FCP FIC es titular.

Como consecuencia de lo anterior, el FCP FIC como inversionista de proyectos o activos inmobiliarios, diseñó diferentes tipos de acciones durante las etapas de Inversión, promoción/estructuración, diseño, construcción, comercialización y gestión de algunos de sus activos, buscando así dar cumplimiento a la Política de Inversión Responsable del FCP FIC las cuales se describen a continuación:

DIMENSIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN LA GESTIÓN DE ACTIVOS

Destacamos en el proceso de gestión de activos inmobiliarios a cargo del FCP FIC, los siguientes aspectos:

Medición de impactos ambientales y sociales de los activos

Durante el 2023, se identificaron, en los edificios en los cuales el FCP FIC es propietario en un 100% o es titular de alguna de las oficinas o inmuebles ubicadas en estos y, los cuales corresponden al 55% del GLA de activos bajo gestión directa del FCP FIC (no incluye el portafolio de Viva Malls detallado más adelante), los siguientes componentes para las zonas comunes de los Edificios, que impactan la sostenibilidad en materia ambiental y social.

Impactos ambientales: (promedio mensual 2023)¹

- Desechos generados: 33,787 kgs
- Consumo Energía: 1,453,233 kws/h
- Consumo Acueducto 32,514 m³

Impactos sociales: (promedio mensual 2023)²

¹ Datos obtenidos de las compañías de administración de la copropiedad para zonas comunes.

² Datos obtenidos de las compañías de administración de la copropiedad para zonas comunes.

- Ocupantes (promedio mes): 226,921 pxs
- Visitantes (promedio mes): 10,421,299 pxs
- Empleos generados: 498
- Porcentaje de mujeres vs total empleados directos: 38.4%

Certificaciones

Durante el 2023, se lograron las siguientes certificaciones de sostenibilidad en los activos:

ACTIVO	CERTIFICACIÓN	AHORRO ENERGÍA %	AHORRO DE AGUA %	AHORRO POR USO DE MATERIALES %	EMISIONES CO ₂ ESTIMADAS EN LA OPERACIÓN (tCO ₂ /year)	REDUCCIÓN DE CO ₂ EN LA OPERACIÓN (tCO ₂ /year)
PLANTA RIONEGRO FIC – AUTECO MOBILITY (Rionegro, Antioquia)	EDGE	20	41	96	133.92	80.09
CEDI KOBA (Barranquilla, Atlántico)	EDGE	45	52	68	162.96	39.10
CEDI 1B (Vía Siberia, Cota Cundinamarca)	EDGE	38	22	62	3.54	26.34

- Activos totales certificados:

NUESTRO COMPROMISO CON LA SOSTENIBILIDAD

PATRIA | Fondo Inmobiliario Colombia

Nos adherimos a los **Principios de Inversión Responsable -PRI-** promovidos por la ONU en tres dimensiones: medioambiental, social y económica

MEDIOAMBIENTAL
14 activos certificados y 4 en proceso

Total GLA certificado	247,893 m ²
% GLA certificado	34%
% AUM	36.5%

1 Leed Platinum, 9 Leed Gold, 1 Leed Silver

3 Edge Advanced, 3 Leed in process, 1 Casa in process

• Corte a diciembre de 2023.

SOCIAL

Vocación cultural Distrito Palermo

Apoyo Distrito Artístico Barrio Colombia

Igualmente se realizó seguimiento a la adecuación de espacios realizadas por parte de los arrendatarios de los activos que son cien por ciento (100%) propiedad del FCP FIC y que cuentan con Certificación LEED, para que se diera cumplimiento a las especificaciones exigidas por dichas certificaciones LEED.

Dimensión social

La transformación de ciudades, no se logra solo a través del desarrollo inmobiliario, se incentiva en la gestión de activos, la participación en procesos de ciudad, los cuales procuran crear valor en el entorno, el barrio, el sector y la ciudad. Teniendo presente ello, el FCP FIC ha participado durante el año 2023 en dos procesos que impactan positivamente la construcción de comunidades:

BA.CO. El FCP FIC apoyó la constitución del Distrito de Artistas Barrio Colombia BA.CO, en la ciudad de Medellín, comuna El Poblado. En dicho sector, el FCP FIC tiene seis activos, que representan el 10% de activos bajo administración (AUM), materializando el propósito de TRANSFORMAR CIUDADES, más allá de la construcción y gestión de proyectos inmobiliarios. Barrio Colombia, Distrito de Artistas, está conformado por una colectividad de artistas (40 artistas) que se han ubicado de manera natural en el territorio durante los últimos años. La unión de ellos busca dignificar y fortalecer las prácticas artísticas ofreciendo una experiencia estética, diversa y de calidad que permite reconocer el territorio desde la cultura. Este proyecto pretende tener un impacto importante en un espacio de la ciudad y dignificar el trabajo de los 40 artistas, y construir comunidad y entorno en un sector donde el FCP FIC tiene presencia material con sus activos: Ciudad del Río. (www.districtobarriocolombia.com.co)

PALERMO CULTURAL. El FCP FIC ha facilitado la interacción de la comunidad con varias instituciones del sector cultural al permitir habitar en sus espacios y específicamente en lote ubicado en el sector aledaño al Parque Lleras de la ciudad de Medellín, a instituciones como el Ballet Metropolitano de Medellín, Cantoalegre, Filarmónica de Medellín, y Balcón de los artistas, buscando a través de la cultura que se pudiese incentivar la transformación del sector y la concurrencia de ambiente propicio para el sano esparcimiento que a su vez beneficie los potenciales proyectos de desarrollo del Fondo en el sector.

Portafolio Viva Malls

Viva Malls es el vehículo de inversión inmobiliaria en la cual el FCP FIC tiene coinversión con el Grupo Éxito, del cual ellos son administradores inmobiliarios. Destacamos entre otros, las siguientes acciones que ratifican en el 2023, el compromiso del vehículo de inversión Viva Malls, mediante acciones enfocadas en la sostenibilidad ambiental, el desarrollo de emprendedores y la generación de empleo.

- Durante el 2023 se recibió la certificación en Carbono Neutro por parte del ICONTEC, consolidándose como la marca más grande de centros comerciales y la primera del país en recibir este sello.
- Cinco centros comerciales Viva recibieron la certificación Basura Cero.
- Se cuenta con más 15.800 paneles solares instalados, que cubren el 35% del consumo de energía de las zonas comunes y permiten dejar de emitir al ambiente 681 toneladas de CO2 al año.
- Viva Envigado se convirtió en el primer centro comercial en Antioquia en tener una plazoleta de comidas con cero pitillos de plástico en el 96% de sus marcas de la categoría alimentos, las cuales dejaron de utilizar los mismos, a cambio de pitillos biodegradables.

- Se impulsó el consumo de marcas locales con la realización de 115 ferias comercializadas y un total de 1.893 marcas colombianas.
- Por tercer año consecutivo Viva Barranquilla recibió el sello BAQIN (Barranquilla Incluyente) por parte de la Oficina de Desarrollo del Distrito, gracias al desarrollo de acciones que promueven la inclusión laboral para la población con discapacidad, víctimas y migrantes.

DIMENSIÓN SOCIAL Y AMBIENTAL EN LA ESTRATEGIA DE CRECIMIENTO

Los siguientes activos inmobiliarios en proceso de diseño contemplaron la estrategia de un diseño amigable con el medio ambiente y la comunidad, en procura de lograr el propósito del FCP FIC de Transformar Ciudades:

Distrito Palermo

El diseño contempla que en la fase de construcción y en la fase de operación se impacte positivamente el medio ambiente y la comunidad al mismo tiempo que se procure generar valor para los inversionistas, alineando los requerimientos de sostenibilidad de la Operación Urbana Especial Palermo y los principios de la política de Inversión responsable del FCP FIC. El proyecto se desarrollará bajo el sistema de certificación LEED (Leadership in energy and environmental design) aplicando estrategias a dos escalas: a) escala del Plan Maestro: el proyecto aspirará a la certificación LEED v4.1 for Cities & Communities; y b) a escala de cada edificio: el proyecto de acuerdo con las características de cada etapa aspirará a certificaciones dentro de la categoría LEED Building Design + Construction, o similares.

Selecto

El proyecto considera las condiciones técnicas necesarias para lograr la disminución de energía y el ahorro de agua durante el proceso constructivo y la operación del activo con el propósito de, lograr la certificación sostenible, y aportar a la reducción de las emisiones de CO₂, la generación de un espacio confortable y una serie de atributos que generará valor al activo y a los inversionistas.

Igualmente, los siguientes proyectos que se encuentran en la etapa de construcción o intervención que, en adición al cumplimiento de la normatividad ambiental, buscan certificaciones ambientales:

1. Distrito Vera: LEED for Cities & Communities
2. Florencia y Ferrara del Río: CASA
3. Ed. San Martín Bogotá – LEED Core & Shell Major Renovations. (en proceso de adecuación a la norma NSR10.)

Finalmente, nos permitimos informar que el FCP Fondo Inmobiliario Colombia no utiliza una denominación relacionada con asuntos sociales y ambientales incluidos los climáticas, tales como sostenibles, responsables, verdes o similares, o que tengan como objetivo generar un impacto positivo social o ambiental. Igualmente se señala que no se utiliza aún sistema alguno de clasificación o taxonomía en la definición de actividades y activos admisibles en el portafolio.

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

Estados financieros por los años terminados el 31 de
diciembre de 2023 y 2022 e Informe del Revisor Fiscal.



Informe del Revisor Fiscal sobre los estados financieros

A la Gerencia de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia (en adelante el Fondo) administrado por Fiduciaria Bancolombia S. A. Sociedad Fiduciaria (en adelante la Sociedad Fiduciaria), los cuales comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 y los estados de resultados, de cambios en los activos netos de los inversionistas y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y las notas a los estados financieros que incluyen un resumen de las políticas contables significativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, fielmente tomados de los registros auxiliares del Fondo, presentan razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Fondo al 31 de diciembre de 2023 y los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras. Dichos estados financieros a su vez reflejan adecuadamente el impacto de los diferentes riesgos a que se ve expuesto el Fondo en desarrollo de su actividad, medidos de acuerdo con los sistemas de administración implementados por la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo.

Bases para la opinión

Efectué mi auditoría de acuerdo con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades de acuerdo con dichas normas se describen más adelante en la sección de Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros de este informe.

Soy independiente del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia administrado por Fiduciaria Bancolombia S. A. Sociedad Fiduciaria, de conformidad con el Código de Ética para Profesionales de la Contaduría del Consejo de Normas Internacionales de Ética para Contadores (IESBA - por su sigla en inglés) junto con los requerimientos de ética que son aplicables a mi auditoría de los estados financieros en Colombia y he cumplido las demás responsabilidades de ética de conformidad con esos requerimientos y con el Código de Ética del IESBA.

Considero que la evidencia de auditoría que obtuve es suficiente y apropiada para proporcionar una base para mi opinión de auditoría.

PwC Contadores y Auditores S.A.S., Calle 100 No. 11A-35, Bogotá, Colombia Tel: (60-1) 7431111,
www.pwc.com/co



A la Gerencia de la Sociedad Fiduciaria como administradora del
Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia

Asuntos clave de la auditoría

He determinado que no hay asuntos claves de auditoría para comunicar en mi informe.

Responsabilidades de la administración de la Sociedad Fiduciaria y de los encargados de la dirección del Fondo sobre los estados financieros

La administración de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo es responsable por la adecuada preparación y presentación razonable de estos estados financieros, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial por la Superintendencia Financiera para la preparación de los estados financieros de las entidades financieras, y por las políticas de control interno y de administración de riesgos que la administración consideró necesarias para que la preparación de estos estados financieros esté libre de error material debido a fraude o error.

En la preparación de los estados financieros, la administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable de la evaluación de la capacidad del Fondo de continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, las cuestiones relacionadas con el principio de negocio en marcha y utilizando el principio contable de negocio en marcha, excepto si la administración tiene la intención de liquidar el Fondo o de cesar sus operaciones, o bien que no exista otra alternativa más realista que hacerlo.

Los encargados de la dirección de la Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo son responsables por la supervisión del proceso de reporte de información financiera del Fondo.

Responsabilidades del Revisor Fiscal en relación con la auditoría de los estados financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable de si los estados financieros en su conjunto están libres de error material, debido a fraude o error, y emitir un informe de auditoría que contiene mi opinión. Seguridad razonable es un alto grado de seguridad, pero no garantiza que una auditoría realizada de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia siempre detecte un error material cuando éste exista. Los errores pueden deberse a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o de forma agregada, puede preverse razonablemente que influyan en las decisiones económicas que los usuarios toman basándose en los estados financieros.



**A la Gerencia de la Sociedad Fiduciaria como administradora del
Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia**

Como parte de una auditoría de conformidad con las Normas de Auditoría de Información Financiera Aceptadas en Colombia, aplico mi juicio profesional y mantengo una actitud de escepticismo profesional durante toda la auditoría. También:

- Identifico y valoro los riesgos de error material en los estados financieros, debido a fraude o error; diseño y aplico procedimientos de auditoría para responder a dichos riesgos; y obtengo evidencia de auditoría suficiente y adecuada para proporcionar una base para mi opinión. El riesgo de no detectar un error material debido a fraude es más elevado que en el caso de un error material debido a error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones deliberadas, manifestaciones intencionadamente erróneas o la elusión del control interno.
- Obtengo un entendimiento del control interno relevante para la auditoría con el fin de diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evalúo lo adecuado de las políticas contables aplicadas y la razonabilidad de las estimaciones contables y las correspondientes revelaciones efectuadas por la administración.
- Concluyo sobre lo adecuado de la utilización, por la administración, del principio contable de negocio en marcha y, basándome en la evidencia de auditoría obtenida, concluyo sobre si existe o no una incertidumbre material relacionada con hechos o con condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Fondo para continuar como negocio en marcha. Si concluyera que existe una incertidumbre material, se requiere que llame la atención en mi informe de auditoría sobre la correspondiente información revelada en los estados financieros o, si dichas revelaciones no son adecuadas, que exprese una opinión modificada. Mis conclusiones se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe de auditoría. Sin embargo, hechos o condiciones futuros pueden causar que el Fondo deje de ser un negocio en marcha.
- Evalúo la presentación global, la estructura y el contenido de los estados financieros, incluida la información revelada, y si los estados financieros representan las transacciones y hechos subyacentes de un modo que logran la presentación razonable.

Comunico a los encargados de la dirección de la Sociedad Fiduciaria, entre otras cuestiones, el alcance y el momento de realización de la auditoría planificados y los hallazgos significativos de la auditoría, así como cualquier deficiencia significativa del control interno que identifiqué en el transcurso de la auditoría.

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Jacqueline Peña Moncada', written in a cursive style.

Jacqueline Peña Moncada
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional No. 95362-T - T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
21 de febrero de 2024

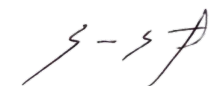
FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. -
SOCIEDAD FIDUCIARIA - 2713

ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA
AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
(En miles de pesos colombianos)

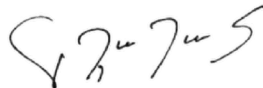
	Nota	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activo			
Efectivo	6	\$ 17,345,237	\$ 8,105,801
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	7	17,942	82,738
Inversiones en derechos fiduciarios	8	2,928,124,011	2,669,314,892
Cuentas por cobrar	9	40,757,600	29,909,730
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	56,290,669	53,607,193
Propiedad y equipo	11	14,888,670	-
Activos por derecho de uso	12	-	20,390,223
Construcciones en curso	13	273,029,436	202,391,691
Propiedad de inversión	14	1,808,390,258	1,716,990,537
Otros activos	15	73,437,252	82,753,625
Total Activo		\$ 5,212,281,075	\$ 4,783,546,430
Pasivo			
Créditos en bancos y otras obligaciones financieras	16	\$ 1,753,553,341	\$ 1,653,476,513
Cuentas por pagar	17	58,392,708	27,708,457
Otros pasivos	18	2,078,844	1,580,623
Total Pasivo		\$ 1,814,024,893	\$ 1,682,765,593
Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo			
Aportes de inversionistas		\$ 1,256,216,902	\$ 1,256,216,902
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores		1,844,563,935	1,477,239,704
Rendimientos abonados del ejercicio		297,475,345	367,324,231
Total Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo	19	\$ 3,398,256,182	\$ 3,100,780,837
Total Pasivo y Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo		\$ 5,212,281,075	\$ 4,783,546,430

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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



Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
Representante Legal



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



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

Designado por PwC Contadores y Auditores S.A.S
(Véase mi informe adjunto)

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

ESTADO DE RESULTADOS

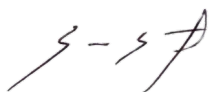
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022

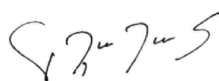
(En miles de pesos colombianos)


	<u>Nota</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Ingresos			
Rendimientos financieros	\$	599,584	\$ 290,387
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio		2,329,080	673,852
Inversiones a valor razonable en derechos fiduciarios		306,297,670	333,163,502
Financieros - fondos de garantías - fondos mutuos de inversión		341,838	333,519
Comisiones y honorarios		1,830,830	1,309,246
Venta de inversiones		-	8,478,526
Arrendamientos		221,012,709	171,714,080
Diversos		227,002,172	178,335,262
Recuperaciones deterioro (provisiones)		1,722,926	-
Total Ingresos	20	\$ 761,136,809	\$ 694,298,374
Gastos			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	\$	267,044,492	\$ 151,499,251
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio		1,122,073	283,585
Comisiones		35,746,744	27,684,455
Legales		2,629,478	255,805
Por venta de inversiones		-	2,010,969
Activos no corrientes mantenidos para la venta		111,115	-
Honorarios		2,358,895	6,607,463
Impuestos y tasas		22,973,494	23,303,596
Seguros		1,175,268	930,504
Mantenimiento y reparaciones		4,540,110	2,017,859
Rendimientos acreedores fiduciarios		-	57,423,000
Deterioro (provisiones)		3,351,099	4,963,236
Depreciación de la propiedad y equipo		351,661	-
Depreciación de la propiedad y equipo por derecho de uso		509,146	470,378
Diversos		121,747,889	49,524,042
Total Gastos	21	\$ 463,661,464	\$ 326,974,143
Rendimientos abonados del ejercicio		\$ 297,475,345	\$ 367,324,231

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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


Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
Representante Legal


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


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

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

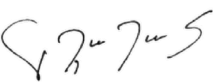
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)


		Activos netos atribuibles a los inversionistas				
	Nota	Aportes en dinero	Aportes en especie	Rendimientos abonados de ejercicios anteriores	Rendimientos abonados del ejercicio	Total Activos netos atribuibles a los inversionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2022		\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,477,239,704	\$ 367,324,231	\$ 3,100,780,837
Traslado de rendimientos abonados del ejercicio anterior		-	-	367,324,231	(367,324,231)	-
Rendimientos abonados del ejercicio		-	-	-	297,475,345	297,475,345
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 31 de diciembre de 2023	19	\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,844,563,935	\$ 297,475,345	\$ 3,398,256,182
Saldos al 31 de diciembre de 2021		\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,292,259,349	\$ 184,980,355	\$ 2,733,456,606
Traslado de rendimientos abonados del ejercicio anterior		-	-	184,980,355	(184,980,355)	-
Rendimientos abonados del ejercicio		-	-	-	367,324,231	367,324,231
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 31 de diciembre de 2022	19	\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,477,239,704	\$ 367,324,231	\$ 3,100,780,837

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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


 Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
 Representante Legal


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


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

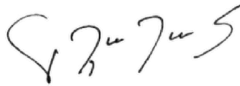
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO
 POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022
 (En miles de pesos colombianos)


	Nota	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Rendimientos abonados del ejercicio	19	\$ 297,475,345	\$ 367,324,231
Ajustes para reconciliar el resultado del ejercicio con el efectivo neto			
Valoración de inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	7 - 20 - 21	(1,207,007)	(390,267)
Valoración de inversiones en derechos fiduciarios	8 - 20 - 21	(306,297,670)	(333,163,502)
Recuperación provisiones	9 - 17 - 20	(1,722,927)	-
Deterioro cuentas por cobrar	9 - 21	1,266,023	2,776,471
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta	10 - 21	2,082,349	2,186,765
Depreciación activos por derecho de uso	12 - 21	509,146	434,366
Valoración de construcciones en curso	13 - 20 - 21	(50,424,669)	(985,289)
Valoración propiedades de inversión	13 - 20 - 21	(69,119,938)	(133,183,339)
Amortización otros activos	15	22,376,671	19,735,702
Depreciación de la propiedad y equipo	15	351,661	327,611
Amortización adecuaciones arrendamientos	15	1,512,008	1,464,243
Causación intereses arrendamiento	21	66,193	29,702
Causación de intereses de créditos en bancos y otras entidades financieras	21	267,149,148	151,469,549
Cambios netos en activos y pasivos			
Disminución de inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	7	1,271,803	6,144,293
Disminución (Incremento) de inversiones en derechos fiduciarios	8	47,535,849	(133,780,786)
(Incremento) Disminución cuentas por cobrar	9	(11,628,469)	30,423,921
Venta de Inmuebles	10	15,993,573	99,551,926
(Incremento) Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	(27,911)	-
Adquisición de propiedad y equipo	11	(14,888,670)	-
Adquisición de adecuaciones de terrenos - construcciones en curso	13	(20,213,076)	(21,164,228)
Adquisición de propiedades de inversión	14	(11,855,761)	(86,141,425)
(Incremento) Disminución adecuaciones de propiedades de inversión	14	(2,017,545)	1,165,676
(Incremento) otros activos	15	(11,872,255)	(40,836,130)
(Disminución) pasivos por arrendamiento - principal		(509,146)	(496,077)
(Disminución) pasivos por arrendamiento - Intereses		(66,193)	(29,702)
Incremento (Disminución) cuentas por pagar	17	31,911,044	(112,227,633)
Incremento otros pasivos	18	498,221	240,026
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de operación		<u>\$ 188,147,797</u>	<u>\$ (179,123,896)</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Desembolsos de obligaciones financieras	16	95,612,310	323,648,288
Pago obligaciones financieras	16	(4,652,396)	(42,253,755)
Pago intereses obligaciones financieras	16	(269,868,275)	(144,972,984)
Flujos netos de efectivo (utilizado en) provisto por actividades de financiación		<u>\$ (178,908,361)</u>	<u>\$ 136,421,549</u>
Incremento (Disminución) neto en efectivo		9,239,436	(42,702,347)
Efectivo al inicio del período	6	8,105,801	50,808,148
Efectivo al final del período	6	<u>\$ 17,345,237</u>	<u>\$ 8,105,801</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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


 Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
 Representante Legal


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


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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS DE PROPÓSITO GENERAL
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2023 Y 2022 E INFORME DEL REVISOR
FISCAL**

(En miles de pesos colombianos, excepto donde se indique lo contrario)

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 Fiduciaria 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.

Las obligaciones de la Fiduciaria 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 Fiduciaria percibirá, como beneficio por su gestión como Sociedad Administradora una remuneración mensual equivalente al 0.09% nominal anual que se calculará diariamente convirtiéndolo en términos efectivos mensuales y calculado sobre el valor de los Activos Bajo Administración.

Estas comisiones se causarán diariamente y se pagarán mensualmente, dentro de los cinco (5) días de cada mes con recursos de la cuenta de recaudos. En todo caso, esta comisión mensual no podrá ser inferior a trescientos millones de pesos moneda legal colombiana (COP \$300.000.000) y será ajustada anualmente de acuerdo con la variación del IPC correspondiente al periodo enero – diciembre del año inmediatamente anterior a aquel para el cual se realiza el ajuste. Hasta tanto la variación del IPC sea publicada, se mantendrá el valor determinado para el año inmediatamente anterior y, a su publicación, se realizarán los ajustes correspondientes de manera retroactiva.

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.

Al 31 de diciembre de 2023 se realizaron modificaciones al reglamento del Fondo. En el año 2022 no se presentaron modificaciones susceptibles por reportar.

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

El 28 de marzo de 2023, 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 día 24 de octubre de 2023, se llevó a cabo asamblea universal de inversionistas del FCP Fondo Inmobiliario Colombia. La asamblea aprobó de manera unánime, la reforma integral del Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia el cual entró a regir a partir del 1ero de noviembre de 2023. Dentro de las modificaciones más representativas realizadas al Reglamento del Fondo, se encuentran:

- a) La incorporación de la figura del gestor profesional y los ajustes que giran en torno a la existencia y funcionamiento de dicho gestor,
- b) Se modificaron las atribuciones del comité de inversiones, la posibilidad del FCP FIC de poder readquirir unidades de participación de inversionistas del Fondo bajo ciertas condiciones señaladas en el artículo 27.01 “Readquisición de Unidades de participación”,
- c) Se eliminó la figura de persona clave, se amplió el plazo del Fondo hasta el 31 de diciembre de 2098,
- d) Se incorporaron dentro de los activos aceptables para invertir descritos en el numeral 3.02, las unidades de participación emitidas por otros Fondos de Capital Privado o Fondos de Inversión Colectiva registrados o no en el RNVE que tengan contemplado la adquisición de bienes inmuebles o de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de Proyectos de construcción, lotes, entre otros, cuyo objeto de inversión esté constituido por activos en los cuales el Fondo pueda invertir así como los bienes muebles para la explotación de los Activos, entre otros
- e) Se eliminaron las reglas para la suscripción de nuevos valores de participación inmobiliaria a los Inversionistas, entre otros.

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 Activos de acuerdo con lo estipulado en el parágrafo primero de la Sección 3.03 del Reglamento y así lo disponga el Gestor Profesional.
- b. Cuando se presenten redenciones y amortizaciones de Activos y así lo disponga el Gestor Profesional.

En estos casos, la redención parcial de las Unidades de Participación en circulación se realizará a prorrata de las participaciones de los Inversionistas en el Fondo. Esta redención parcial

deberá ser consultada con el Comité de Inversiones y autorizada por el Gestor Profesional cuando supere el cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor del patrimonio del Fondo con base en los estados financieros con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior. En el evento que las redenciones superen dicho umbral, las mismas deberán ser aprobadas por el Comité de Inversiones y autorizadas por el Gestor Profesional.

Distribución de los Rendimientos del Fondo, De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 3.3.2.4.2 y 3.3.2.4.3 del Decreto 2555, o cualquier norma que lo sustituya o derogue, los Rendimientos se distribuirán a los Inversionistas cada trimestre calendario, mediante la figura de una Distribución del Mayor Valor del Aporte, siempre, que a juicio del Comité de Inversiones puedan ser distribuidos sin afectar la capacidad del Fondo para cubrir sus gastos y cumplir con sus obligaciones. Lo anterior, en virtud de la cláusula 5.13 del Reglamento.

La distribución se realizará a prorrata de las Unidades de Participación de los Inversionistas en el Fondo al cierre del día inmediatamente anterior a aquel en que se haga la distribución. Los Inversionistas reconocen y aceptan que todas las distribuciones se realizarán en Pesos. Los pagos se harán a través del Administrador de los Valores y se realizarán dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes al vencimiento del respectivo trimestre calendario.

El Fondo tiene como objetivo proporcionar a sus Inversionistas un instrumento de inversión de largo plazo y de Riesgo Medio, así como propender un crecimiento moderado del capital en el largo plazo. A pesar de lo anterior, no existe certeza plena sobre la capacidad del Fondo para obtener dicho desempeño ni para garantizar la preservación del capital de los Inversionistas, debido a la asunción de los riesgos propios de la inversión en este tipo de vehículos, así como de los descritos en el Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

La Junta Directiva de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, en reunión del 26 de octubre de 2023, aprobó la designación de la sociedad Gestoría Externa de Portafolios S.A. (hoy Patria Asset Management S.A.) identificada con el NIT 901.750.195- 3 como gestor profesional del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, a partir del 1 de noviembre de 2023. Patria Asset Management S.A. fue constituida mediante escritura pública número 2988 del 14 de agosto de 2023 en la Notaría 41 de Bogotá, y tiene como objeto social la prestación de servicios de gestión profesional y gestión externa para estructuras de inversión colectiva incluyendo fondos de inversión colectiva y fondos de capital privado en Colombia en virtud de los términos de la Parte tres (3) del Decreto 2555 de 2010 y las normas que lo modifican o reemplazan, sin que esto constituya la ejecución de una actividad regulada que son exclusivas de entidades bajo vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Su sociedad matriz es Patria Investments Limited.

El Gestor Profesional gestiona el Fondo y tiene la facultad de disponer lo que considere necesario para desempeñar su labor de acuerdo con lo establecido en el Reglamento del Fondo, las políticas de inversión establecidas por el Comité de Inversiones en el Manual de Políticas de Inversión, en las normas legales, la Ley, y en las instrucciones que imparta al respecto la SFC.

El Gestor Profesional y sus accionistas podrán ser Inversionistas del Fondo, para lo cual deberán dar cumplimiento a lo establecido en la Ley.

Además de los establecidos en la Ley, son deberes del Gestor Profesional en relación con la gestión del Fondo son los siguientes:

- a. Designar el equipo de trabajo idóneo para la ejecución de las obligaciones a su cargo en desarrollo del Reglamento;
- b. Ejecutar las labores a su cargo en virtud del Reglamento;
- c. Administrar los Contratos de Inversión o Contratos de Explotación de Activos según corresponda, vigilar su cumplimiento y recaudo;
- d. Administrar los contratos con el(los) Avaluadores para la tasación periódica (avalúos y valoraciones) de los Activos;
- e. Velar por la existencia y vigencia de licencias de uso y construcción de los inmuebles, definiendo sus efectos sobre los inmuebles bajo su responsabilidad;
- f. Intermediar y gestionar los trámites de compraventa, colaboración empresarial y arrendamiento de los inmuebles bajo su responsabilidad y solicitar a la Sociedad Administradora la realización de los pagos necesarios para tal fin;
- g. Adoptar decisiones de inversión y desinversión siempre y cuando estas sean consistentes con los límites establecidos en el Reglamento y en el Manual de Políticas de Inversiones. En el evento que las decisiones de inversión o desinversión superen el dos por ciento (2%) del valor de los Activos Bajo Administración, el Gestor Profesional requerirá aprobación previa del Comité de Inversiones;
- h. Adoptar la decisión de redimir parcial y anticipadamente las Unidades de Participación en los eventos previstos en la Sección 2.07(b). En el evento que el valor de la redención supere el cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor del patrimonio del Fondo con base en los estados financieros con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior, el Gestor Profesional requerirá aprobación previa del Comité de Inversiones;
- i. Llevar a cabo sus mejores esfuerzos para gestionar la causal de liquidación del Fondo en el evento en el que, en cualquier momento, el número mínimo de Inversionistas del Fondo sea inferior a dos (2) durante, de conformidad con lo establecido en la Sección 2.12 del Reglamento;
- j. Preparar las minutas de compraventa, colaboración empresarial y/o arriendo de inmuebles, etc., bajo su responsabilidad y presentarlas a la Sociedad Administradora para su firma;
- k. Gestionar y administrar la contratación de los estudios de títulos los cuales serán por cuenta del Fondo;
- l. Encargarse de las funciones del registro inmobiliario y catastro;
- m. Recoger y proporcionar información a la Sociedad Administradora respecto del cumplimiento de los contratos de colaboración empresarial y/o arriendo (reportes de recaudo, cartera etc.);
- n. Realizar la administración física de los inmuebles bajo su responsabilidad: adecuación, alistamiento, reparaciones, mantenimiento de los inmuebles por cuenta del Fondo, control del pago de servicios públicos, seguridad, etc.;
- o. Advertir al Comité de Inversiones, sobre circunstancias coyunturales que puedan afectar el desempeño del Fondo, cuando estas se presenten y/o prevean;

- p. Consultar al Comité de Inversiones las decisiones de inversión, desinversión o endeudamiento del Fondo;
- q. Gestionar la iniciación de procesos legales relativos a los Activos gestionados;
- r. Conseguir cotizaciones y administrar los seguros sobre los Contratos de Explotación de Activos, servicios públicos, sobre las propiedades bajo su responsabilidad (incendio y terremoto) y responsabilidad civil extracontractual. Las primas serán por cuenta del Fondo;
- s. Participar, en nombre del Fondo, en las juntas o consejos de administración (copropiedad donde sea el caso) de los inmuebles bajo su responsabilidad, cuando ello haya sido instruido o contratado por el Fondo;
- t. Gestionar la ocupación permanente de los inmuebles bajo su responsabilidad del Fondo;
- u. Encargarse de la gestión de los impuestos en general y realizar la solicitud de pago a la Sociedad Administradora;
- v. Preparar todos los reportes e información relativa a los Activos y a los contratos de arriendo para la elaboración de los estados financieros por parte de la Sociedad Administradora (reportes de recaudos y de cartera, inventarios y avalúos de los inmuebles, valorizaciones, depreciación, operaciones de compra y venta etc.);
- w. Encargarse de todas las gestiones ante Autoridades Gubernamentales relacionadas con los Activos (empresas de servicios públicos, beneficencia, alcaldías, etc.);
- x. Encargarse de coordinar el saneamiento de la propiedad y defensa frente a terceros de los Activos con cargo al Fondo;
- y. Solicitar a la Sociedad Administradora la realización de los pagos en general relacionados con la operación del Fondo;
- z. Realizar los estudios sectoriales y de coyuntura y sondeos de mercado para mantener informado a la Sociedad Administradora, al Comité de Inversión y a los Inversionistas respecto de las perspectivas de los sectores en que se tiene inversión o se va a invertir;
- aa. Preparar los análisis e informes relativos al portafolio inmobiliario bajo su responsabilidad con destino a la Sociedad Administradora, al Comité de Inversiones y a los Inversionistas;
- bb. Buscar los Proyectos para invertir los Recursos del Fondo;
- cc. Valorar y llevar a cabo la auditoria (due diligence) de los posibles Proyectos e inversiones de acuerdo con las prácticas de la industria y los criterios establecidos en la Sección 3.05(b) del Reglamento;
- dd. Procurar la diversificación del portafolio de Proyectos conforme a los lineamientos establecidos en el Reglamento;
- ee. Preparar los análisis e informes relativos al portafolio inmobiliario bajo su responsabilidad con destino al Comité de Inversiones con el fin de que este pueda tomar decisiones sobre el momento adecuado, para adelantar procesos de desinversión de las inversiones en Proyectos;
- ff. Presentar informes de gestión con destino a la Sociedad Administradora, al Comité de Inversiones y los Inversionistas con la periodicidad que se indique en el Reglamento, la cual no será superior a seis (6) meses. En todo caso, la entrega deberá ser anterior a la fecha prevista para que la Sociedad Administradora entregue su propio informe de gestión. Los informes que presente el Gestor Profesional nutrirán los informes de gestión que presente la Sociedad Administradora, para el cumplimiento de su obligación legal de rendir cuentas;

- gg. Velar por la adecuada toma de decisiones, en la compra y venta de los Activos que conforman el portafolio del Fondo;
- hh. Cobrar oportunamente los intereses, arriendos y cualesquiera otros beneficios o ingresos que generen los Activos del Fondo y, en general ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando a ello hubiere lugar;
- ii. Llevar el flujo de caja del Fondo;
- jj. Velar porque el Fondo mantenga una estructura adecuada de liquidez, particularmente en lo concerniente a la atención de los gastos que genere la administración del Fondo;
- kk. Autorizar la recepción, adquisición o enajenación de Activos inmobiliarios del Fondo. En el evento que adquisición o enajenación de Activos supere el dos por ciento (2%) del valor de los Activos Bajo Administración, el Gestor Profesional requerirá aprobación previa del Comité de Inversiones;
- ll. Acudir al Comité de Inversiones en los eventos en que considere que se requiere su intervención y los previstos expresamente en el Reglamento, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión y administración de riesgos del Fondo;
- mm. Asegurarse de que se haya efectuado el depósito de los valores que integran el Fondo a nombre de ésta en una entidad legalmente facultada para el efecto;
- nn. En la toma de decisiones de inversión deberá tener en cuenta las políticas diseñadas en el Manual de Políticas de Inversión para identificar, medir, gestionar y administrar los riesgos;
- oo. Asegurarse que los intereses, dividendos y cualquier otro rendimiento de los Activos del Fondo, sean cobrados oportuna e íntegramente y, en general, ejercer los derechos derivados de los mismos, cuando hubiere lugar a ello;
- pp. Asegurarse de que el portafolio del Fondo se valore de conformidad con las normas generales y especiales aplicables, dependiendo de la naturaleza de los Activos;
- qq. Velar porque la contabilidad del Fondo refleje de forma fidedigna su situación financiera;
- rr. Verificar el envío oportuno de la información que la Sociedad Administradora debe remitir a los Inversionistas y a la SFC, y que el contenido de la misma cumpla con las condiciones establecidas en el Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue y por la mencionada SFC;
- ss. Mantener actualizados los mecanismos de suministro de información, en los términos del artículo 3.3.4.1.1 del Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue y demás instrucciones impartidas por la SFC;
- tt. Solicitar a la Sociedad Administradora la información que se necesaria del Fondo para efectos de cumplir con las obligaciones de suministro de información contenidas en el Reglamento y en la Ley Aplicable;
- uu. 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 Sociedad Administradora;
- vv. Cumplir con las directrices, mecanismos y procedimientos señalados por la junta directiva de la Sociedad Administradora, y vigilar su cumplimiento por las demás personas vinculadas contractualmente cuyas funciones se encuentren relacionadas con la gestión propia;
- ww. Informar a la SFC los hechos que imposibiliten o dificulten el cumplimiento de sus funciones, previa información a la junta directiva de la Sociedad Administradora;

- xx. Presentar la información a la Asamblea de Inversionistas, de conformidad con lo señalado en el Reglamento;
- yy. Identificar, controlar y gestionar las situaciones generadoras de Conflictos de Interés, según las reglas establecidas en el Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, adicione o derogue, el Anexo 3 del Reglamento y las directrices señaladas por la junta directiva de la Sociedad Administradora y el Comité de Vigilancia. Dichas situaciones deberán ser informadas a la Sociedad Administradora y al Comité de Vigilancia;
- zz. Acudir a la junta directiva de la Sociedad Administradora en los eventos en que considere que se requiere de su intervención, con la finalidad de garantizar la adecuada gestión del Fondo;
- aaa. Mantener actualizados los mecanismos de suministro de información, en los términos del Reglamento y demás instrucciones impartidas por la SFC;
- bbb. Velar por el cumplimiento de los manuales de control interno y código de conducta adoptados por la Sociedad Administradora, en lo relacionado con la operatividad del Fondo;
- ccc. Garantizar el flujo permanente de información adecuada y suficiente al Administrador de los Valores;
- ddd. Velar por que la información que se envía a la SFC, al mercado y a los Inversionistas, se realice oportunamente y que la misma cumpla con las condiciones establecidas en el Reglamento;
- eee. Ordenar la publicidad necesaria para la promoción de las Unidades de Participación y la comercialización de los Activos con cargo a los Recursos del Fondo; Tratándose de Personas naturales vinculadas al Fondo en calidad de Inversionistas, además de las funciones establecidas en los literales anteriores, el Gestor Profesional tendrá la obligación especial de suministrar la información y documentación que requieran las Personas naturales vinculadas como Inversionistas sobre el Fondo a efectos de garantizar una debida revelación de información de la administración y gestión del Fondo dentro de los límites de confidencialidad que exige el Reglamento y la Ley Aplicable;
- fff. Ejecutar el proceso de, fusión o cesión del Fondo, previa autorización de la Asamblea de Inversionistas;
- ggg. 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;
- hhh. Establecer los Instrumentos de Cobertura adecuados para los Créditos y para la variación de tasa de cambio o de interés en las operaciones que adelante el Fondo;
- iii. Autorizar y celebrar los Contratos de Explotación de Activos cuando el monto de los doce (12) meses iniciales del contrato sea igual o inferior a dos por ciento (2%) del valor de los ingresos anuales del Fondo en el año inmediatamente anterior a la fecha de celebración de dichos Contratos de Explotación de Activos;
- jjj. Autorizar y suscribir los contratos que sean necesarios para la ejecución de obras, mejoras o adecuaciones o reparaciones a los Activos cuando el monto del contrato sea igual o inferior a dos por ciento (2%) del valor de los ingresos anuales del Fondo en el año inmediatamente anterior a la fecha de celebración de dichos contratos;
- kkk. Aprobar castigo(s) de cartera;

III. Actuar por cuenta del Fondo en los actos, contratos y demás asuntos propios de la actividad de gestión de este último.

mmm. Hacer seguimiento a los Activos y la adopción o ejecución de otras medidas extraordinarias o mecanismos previstos contractualmente en los contratos relacionados con los Activos, incluyendo, pero sin limitarse a derechos de toma de posesión (step-in), según lo considere necesario para defender los intereses del Fondo; y

nnn. Las demás establecidas en el Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia y las señaladas por la Ley Aplicable.

Activos aceptables para invertir: Las inversiones del Fondo estarán representadas en Activos, tales como

(a) Proyectos;

(b) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de Proyectos de construcción o en instrumentos (o aprovechamientos urbanísticos) que otorguen derechos para el desarrollo inmobiliario;

(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) Inmuebles;

(f) Valores provenientes de procesos de titularización de Activos inmobiliarios;

(g) Valores provenientes de procesos de titularización de créditos hipotecarios;

(h) Valores de renta fija;

(i) Unidades de participación emitidas por otros Fondos de Capital Privado o Fondos de Inversión Colectiva registrados en el RNVE que tengan contemplado la adquisición de bienes inmuebles o de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de Proyectos de construcción, lotes, entre otros o cuyo objeto de inversión esté constituido por activos en los cuales el Fondo pueda invertir;

(j) Derechos de Participación emitidos por Fondos de Capital Privado u otros Fondos de Inversión Colectiva que no se encuentren registrados en el RNVE que tengan contemplado la adquisición de bienes inmuebles o de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de Proyectos de construcción, lotes, entre otros o cuyo objeto de inversión esté constituido por activos en los cuales el Fondo pueda invertir;

(k) Bienes muebles para la explotación de los Activos; y

(l) 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.

Remuneración del Gestor Profesional. El Gestor Profesional recibirá una comisión mensual de 0.91% nominal anual más IVA como beneficio por su gestión, que se calculará diariamente convirtiéndolo en términos efectivos mensuales y multiplicando dicho porcentaje obtenido por el Valor de los Activos Bajo Administración ("Comisión de Gestión").

Estas comisiones se causarán diariamente y se pagarán mensualmente, dentro de los cinco (5) días de cada mes con recursos de la Cuenta de Recaudos u otros disponibles.

Cuando el Gestor Profesional adopte la figura de una sociedad administradora de inversión (SAI), a la Comisión de Gestión se le dará el tratamiento del IVA, que establezca la Ley Aplicable.

De conformidad con lo señalado en el reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia en la sección 2.04 “Duración”, el Fondo tendrá un plazo de duración hasta el 31 de diciembre de 2098, prorrogable con una antelación de un año (1) a la expiración del plazo inicial de duración del Fondo, por periodos de diez (10) años adicionales, previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas, sin que exceda en ningún caso, el plazo máximo aprobado para el funcionamiento de la Sociedad Administradora.

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, el principal inversionista del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es Bancolombia S.A. con el 80.43% de participación.

Fiduciaria como administradora del Fondo, hace parte del Grupo Empresarial Bancolombia, teniendo a Bancolombia S.A. como matriz con una participación del 94.97%.

Con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022, 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 Rendición de Cuentas de la Fiduciaria, se realizó el 29 de agosto de 2023 informando sobre el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2023 y el 30 de junio de 2023.

NOTA 2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

A. Bases de preparación de los estados financieros.

Normas contables aplicadas

El Fondo, de conformidad con las disposiciones vigentes emitidas por la Ley 1314 de 2009, reglamentadas por el **Decreto 938 del 19 de agosto de 2021**, que ampliaron y actualizaron los marcos técnicos de las normas de contabilidad de información financiera aceptadas en Colombia, que habían sido incorporadas por el Decreto 2420 de 2015, 2131 de 2016, 2170 de 2017, 2483 de 2018, 2270 de 2019 y 1432 del 5 de noviembre de 2020, prepara sus estados financieros de conformidad con normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia - NCIF, las cuales se basan en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) junto con sus interpretaciones, traducidas al español y emitidas por el Consejo de Normas Internacionales de contabilidad (IASB, por su sigla en inglés).

Adicionalmente, la Sociedad en cumplimiento con Leyes, Decretos y otras normas vigentes, aplica los siguientes criterios contables que difieren al de las NIIF emitidas por el IASB: respecto a la clasificación y valoración de inversiones en la NIC 39 y NIIF 9, para lo cual se dará cumplimiento a los requerimientos del capítulo I – 1 de la Circular Básica Contable y Financiera emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia; lo anterior según las disposiciones del Decreto 2267 del 11 de noviembre del año 2014 y sus modificatorios.

Decreto 2420 del 14 de diciembre de 2015 – Mediante el cual los preparadores de información que se clasifican como entidades de interés público, que captan, manejan o administran recursos del público, no deben aplicar la NIC 39 Instrumentos financieros: Reconocimiento y medición; y la NIIF 9 –Instrumentos Financieros, en lo relativo al tratamiento de la cartera de crédito y deterioro, y la clasificación y valoración de las inversiones.

Por lo tanto, de acuerdo con la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera de Colombia, las inversiones son clasificadas como: inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento e inversiones disponibles para la venta y, son valoradas a su valor de mercado o precio justo de intercambio.

Estos estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por los valores razonables al final de cada periodo de reporte, como se explica en las políticas contables. El costo histórico esta generalmente basado sobre el valor razonable de la contraprestación entregada en el intercambio de bienes y servicios.

B. Bases de presentación de los Estados Financieros

La presentación de estados financieros de conformidad con las NIIF requiere que se hagan estimados y supuestos que afectan los montos reportados y revelados en los estados financieros, sin menoscabar la fiabilidad de la información financiera. Los resultados reales pueden diferir de dichos estimados. Los estimados y los supuestos son revisados constantemente. El resultado de la revisión de los estimados contables se reconoce en el periodo en el cual se efectúa la misma, si la revisión afecta el periodo actual y los periodos futuros, se reconocerá en el periodo que corresponda.

El Fondo tiene definido efectuar un corte de sus cuentas, preparar y difundir estados financieros de propósito general una vez al año, el 31 de diciembre y de propósito especial el 31 de marzo, 30 de junio y 30 de septiembre. Para efectos legales en Colombia, los estados financieros principales son los estados financieros individuales, los cuales se expresan en pesos colombianos, por ser la moneda de presentación o reporte para todos los efectos. La moneda funcional es el peso colombiano, que corresponde a la moneda del entorno económico principal en el que opera el Fondo de Inversión Colectiva.

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

- a. Obtiene Fondos de uno o más inversores con el propósito de prestar a dichos inversores servicios de gestión de inversiones;

- b. Se compromete con sus inversores a que su propósito de negocio sea únicamente la inversión de Fondos para obtener rendimientos por la apreciación del capital, ingresos de inversiones, o ambos, y
- c. Mide y evalúa el rendimiento de sus inversiones sobre la base del valor razonable con cambios en resultado.

El Fondo presenta el estado de situación financiera en orden de liquidez.

Los rubros de los Estados Financieros del Fondo se encuentran presentados de acuerdo con los requerimientos del Catálogo Único de Información Financiera con Fines de Supervisión, emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia, según Circular Externa 033 de 2014.

Los estados financieros se presentan en pesos colombianos y sus cifras están expresadas en miles de pesos colombianos.

El monto neto de los activos y pasivos financieros son compensados en el estado de situación financiera cuando existe un derecho legalmente exigible de compensar los valores reconocidos y existe la intención de liquidar la cantidad neta, o de realizar el activo y cancelar el pasivo simultáneamente.

Los ingresos y gastos no se compensan en el estado de resultados, a menos que dicha compensación sea permitida o requerida por alguna norma o interpretación contable, y sea descrita en las políticas del Fondo.

C. Uso de Estimaciones y Juicios

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

Valor razonable de las propiedades de inversión

La valoración de cada uno de los inmuebles se actualiza diariamente, acogiendo el siguiente procedimiento: (a) Se divide el Valor Inicial de los Activos de cada uno de los Activos por el valor de la Unidad de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para el día en que se efectúe el Aporte o la adquisición. (b) El número de UVR así obtenido, se convertirá diariamente a pesos, multiplicando el número de Unidades de Participación por el valor de las UVR, certificado por el Banco de la República para cada día; (c) El valor en pesos así obtenido será el valor de cada Activo para la valoración diaria del Fondo. (d) A más tardar cada año contado a partir del último avalúo, cada Activo será sujeto de un nuevo avalúo por parte del Fondo; (e) El valor dado por un nuevo avalúo realizado por el Avaluador se convertirá en el nuevo valor de mercado de los Activo, sustituyendo al valor determinado de conformidad con los pasos establecidos en los literales (a), (b) y (c) anteriores. (f) A este nuevo valor inicial, se le aplicará nuevamente el procedimiento establecido en los literales (a), (b) y (c) anteriores. (g) El procedimiento descrito anteriormente se realizará en forma recurrente durante la permanencia de cada Activo 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 diciembre de 2023 y 2022 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del ejercicio, distintos de las indicadas en los Estados Financieros.

D. Políticas contables significativas

A continuación, se detallan las políticas contables significativas que el Fondo, en la preparación y presentación de sus estados financieros, bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF)

1. Moneda Funcional y moneda de presentación

La finalidad del Fondo es la administración e inversión colectiva de los recursos transferidos por los aportantes en especie y/o los aportantes en dinero y/o los inversionistas en inversiones permitidas, en los términos señalados en el reglamento del Fondo, y según lo establecido por la ley.

En el caso del Fondo, los ingresos y gastos son generados por la inversión en proyectos y activos en pesos colombianos al igual que los retornos a los inversionistas se mantienen en pesos.

Por lo anterior, la moneda funcional de la entidad es la moneda del entorno económico principal en que opera la entidad. En la preparación de estados financieros y el reconocimiento de los hechos económicos, la entidad determinó que la moneda funcional es el peso colombiano.

2. Efectivo

El efectivo en el estado de situación financiera y en el estado de flujos de efectivo incluyen el dinero en bancos, las inversiones de alta liquidez, fácilmente convertibles en una cantidad determinada de efectivo y sujetas a un riesgo insignificante de cambios en su valor, con un vencimiento de tres meses o menos desde la fecha de su adquisición.

3. Instrumentos financieros

Un instrumento financiero es un contrato que da lugar a un activo financiero en una entidad y, simultáneamente, a un pasivo financiero o instrumento de capital en otra entidad.

Un instrumento de capital o de patrimonio es un negocio jurídico que evidencia una participación residual en los activos de la entidad que lo emite una vez deducidos todos sus pasivos.

Los instrumentos financieros compuestos son contratos que para su emisor generan simultáneamente un pasivo financiero y un instrumento de capital propio (Ejemplo: Obligaciones convertibles que otorgan a su tenedor el derecho a convertirlas en instrumentos de capital de la entidad emisora).

Activos financieros en títulos de deuda e instrumentos de patrimonio

Inversiones

El Capítulo I – 1 de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, establece la clasificación, valoración y contabilización de las inversiones.

El Fondo está obligado a clasificar, valorar y contabilizar las inversiones en valores de deuda, valores participativos y demás derechos de contenido económico que conforman su portafolio, sean estos propios o administrados a nombre de terceros, de conformidad con la normatividad vigente.

Para los efectos propios de la normatividad vigente, dentro de su ámbito de aplicación, se entenderán como Fondos de Inversión Colectiva los definidos en el Artículo 3.1.1.2.1 del decreto 2555 de 2010, es decir, todo mecanismo o vehículo de captación o administración de sumas de dinero u otros activos, integrado con el aporte de un número plural de personas determinables una vez el fondo entre en operación, recursos que serán gestionados de manera colectiva para obtener resultados económicos también colectivos.

El Decreto arriba mencionado unifica toda la dispersa reglamentación que hasta la fecha tenía el sector financiero. Reglamenta el Estatuto Orgánico del Sistema Financiero, dispone la exención al gravamen al movimiento financiero, las operaciones repo y las operaciones simultáneas y de transferencia temporal de valores y las operaciones reporto de Fogafín.

Clasificación de las inversiones

Las inversiones se clasifican en el estado de situación financiera, de acuerdo con las especificaciones del capítulo I-1 de la Circular Externa 100, en inversiones negociables, inversiones para mantener hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta. A su vez, las inversiones negociables se clasifican en valores de deuda y valores participativos.

Se entiende como valores de deuda aquellos que otorguen al titular del respectivo valor, la calidad de acreedor del emisor.

Se entiende como valores participativos aquellos que otorguen al titular del respectivo valor, la calidad de copropietario del emisor.

- a. Inversiones negociables: Se clasifican como inversiones negociables todo valor o título y, en general, cualquier tipo de inversión que ha sido adquirido con el propósito principal de obtener utilidades por las fluctuaciones a corto plazo del precio.

Forman parte de las inversiones negociables, en todo caso, las siguientes:

1. La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los fondos de inversión colectiva
2. La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas con los recursos de los fondos de pensiones obligatorias y de cesantías, las reservas pensionales administradas por entidades del régimen de prima media y patrimonios autónomos o encargos fiduciarios cuyo propósito sea administrar recursos de la seguridad social, tales como los que se constituyen en cumplimiento de lo dispuesto en el Decreto 810 de 1998 y las Leyes 549 y 550 de 1999, o demás normas que las sustituyan modifiquen o subroguen.

No obstante, las inversiones forzosas u obligatorias suscritas en el mercado primario en los portafolios de los literales a) y b) antes mencionados, así como las que establezca el contratante o fideicomitente en los patrimonios autónomos o encargos fiduciarios cuyo propósito sea administrar recursos pensionales de la seguridad social, podrán clasificarse como inversiones para mantener hasta el vencimiento.

Adopción de la clasificación de inversiones

La decisión de clasificar una inversión en cualquiera de las categorías mencionadas debe ser adoptada en el momento de adquisición o compra de estas inversiones.

En todos los casos, la clasificación debe ser adoptada por la instancia interna con atribuciones para ello y tiene que consultar el modelo de negocio de la entidad.

Se debe documentar y mantener a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia, los estudios, evaluaciones, análisis y, en general, toda la información que se haya tenido en cuenta o a raíz de la cual se hubiere adoptado la decisión de clasificar un título o valor como inversiones para mantener hasta el vencimiento o inversiones disponibles para la venta.

Medición

Objetivo de la valoración de inversiones

La valoración de las inversiones tiene como objetivo fundamental el registro contable y revelación a valor razonable de los instrumentos financieros.

El Fondo utiliza para la valoración de los instrumentos que componen su portafolio la información suministrada por los proveedores de precios de acuerdo con lo previsto en el Decreto 2555 de 2010 o las normas que lo modifiquen o adicionen, así como las instrucciones

previstas en el Capítulo IV, Título IV de la Parte III de la Circular Básica Jurídica, emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Criterios para la valoración de inversiones

La determinación del valor razonable debe considerar todos los criterios necesarios para garantizar el cumplimiento del objetivo de la valoración de inversiones establecido en la Circular Externa 100 de 1995 de la Superintendencia Financiera de Colombia. En todo caso, dichas metodologías deben cumplir, como mínimo, con los siguientes criterios:

- a. **Objetividad:** La determinación y asignación del valor razonable de un título o valor se debe efectuar con base en criterios técnicos y profesionales, que reconozcan los efectos derivados de los cambios en el comportamiento de todas las variables que puedan afectar dicho precio.
- b. **Transparencia y representatividad:** El valor razonable de un título o valor se debe determinar y asignar con el propósito de revelar un resultado económico cierto, neutral, verificable y representativo de los derechos incorporados en el mismo.
- c. **Evaluación y análisis permanentes:** El valor razonable que se atribuya a un título o valor se debe fundamentar en la evaluación y el análisis permanente de las condiciones del mercado, de los emisores y de la respectiva emisión. Las variaciones en dichas condiciones se deben reflejar en cambios del precio previamente asignado, con la periodicidad establecida para la valoración de las inversiones, que para el caso del Fondo es Diaria
- d. **Profesionalismo:** La determinación del valor razonable de un título o valor se debe basar en las conclusiones producto del análisis y estudio que realizaría un experto prudente y diligente, encaminados a la búsqueda, obtención, conocimiento y evaluación de toda la información relevante disponible, de manera tal que el precio que se determine refleje los recursos que razonablemente se recibirían por su venta.

Valoración de inversiones

La valoración de las inversiones se efectúa diariamente, a menos que en la normatividad vigente se indique una frecuencia diferente. Así mismo, los registros contables necesarios para el reconocimiento de la valoración de las inversiones se efectúan con la misma frecuencia prevista para la valoración.

Las inversiones se deben valorar conforme con lo dispuesto en el numeral 6 del capítulo I-1 de la C.E 100 de 1995 emitida por la Superintendencia Financiera de Colombia.

Registro contable de la valoración de inversiones

Las inversiones se registran inicialmente por su costo de adquisición y desde ese mismo día deberán valorarse a valor razonable. La contabilización de los cambios entre el costo de adquisición y el valor razonable de las inversiones se realizará a partir de la fecha de su

compra, individualmente, por cada título o valor, de conformidad con las disposiciones del numeral 7 del capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995.

Deterioro (Provisiones) o Pérdidas por calificación de Riesgo de Emisor

El precio de los títulos y/o valores de deuda negociables y al vencimiento, así como también los títulos participativos que se valoran a variación patrimonial, se les ajusta su precio en cada fecha de valoración con fundamento en:

- a) La calificación del emisor y/o del título de que se trate cuando quiera que ésta exista.
- b) La evidencia objetiva de que se ha incurrido o se podría incurrir en una pérdida por deterioro del valor en estos activos. Este criterio es aplicable incluso para registrar un deterioro mayor del que resulta tomando simplemente la calificación del emisor y/o del título, si así se requiere con base en la evidencia.

El importe de la pérdida por deterioro deberá reconocerse siempre en el resultado del período, con independencia de que la respectiva inversión tenga registrado algún monto en Otros Resultados Integrales ORI.

No están sujetos a este ajuste los títulos y/o valores de deuda pública interna o externa emitidos o avalados por la Nación, los emitidos por el Banco de la República y los emitidos o garantizados por el Fondo de Garantías de Instituciones Financieras – FOGAFIN.

Valores o títulos de emisiones o emisores que cuenten con calificaciones externas a la entidad.

Los valores o títulos que cuenten con calificaciones otorgadas por calificadoras externas reconocidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, o los valores o títulos de deuda emitidos por entidades que se encuentren calificadas por éstas, no pueden estar contabilizados por un monto que exceda los siguientes porcentajes de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración:

Calificación Largo Plazo	Valor máximo %	Calificación Corto Plazo	Valor máximo %
BB+, BB, BB-	Noventa (90)	3	Noventa (90)
B+, B, B-	Setenta (70)	4	Cincuenta (50)
CCC	Cincuenta (50)	5 y 6	Cero (0)
DD, EE	Cero (0)		

En todo caso, si las provisiones sobre las inversiones clasificadas como para mantener hasta el vencimiento y respecto de las cuales se pueda establecer un valor razonable, de conformidad con lo previsto en el numeral 6.1.1 del capítulo I-1 de la C.E. 100 de 1995, resultan mayores a las estimadas con la regla señalada anteriormente, deberán aplicarse las últimas. Tal provisión corresponde a la diferencia entre el valor registrado de la inversión y el valor razonable, cuando éste es inferior.

Para efecto de la estimación de las provisiones sobre depósitos a término, se debe tomar la calificación del respectivo emisor.

Las calificaciones externas a las que se hace referencia deben ser efectuadas por una sociedad calificadoradora de valores autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o por una sociedad calificadoradora de valores internacionalmente reconocida, tratándose de títulos emitidos por entidades del exterior y colocados en el exterior.

En el evento en que la inversión o el emisor cuente con calificaciones de más de una sociedad calificadoradora, se debe tener en cuenta la calificación más baja, si fueron expedidas dentro de los últimos tres (3) meses, o la más reciente cuando exista un lapso superior a dicho período entre una y otra calificación.

Títulos y/o valores de emisiones o emisores no calificados

Las entidades deben sujetarse a lo siguiente para determinar las provisiones a que hace referencia el presente numeral:

- a. Categoría "A"- Inversión con riesgo normal. Corresponde a emisiones que se encuentran cumpliendo con los términos pactados en el valor y cuentan con una adecuada capacidad de pago de capital e intereses, así como aquellas inversiones de emisores que, de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible, reflejan una adecuada situación financiera.

Para los títulos y/o valores que se encuentren en esta categoría no procede el registro de provisiones.

- b. Categoría "B"- Inversión con riesgo aceptable, superior al normal. Corresponde a emisiones que presentan factores de incertidumbre que podrían afectar la capacidad de seguir cumpliendo adecuadamente con el servicio de la deuda. Así mismo, comprende aquellas inversiones de emisores que, de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible, presentan debilidades que pueden afectar su situación financiera.

Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (valor en libros) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al ochenta por ciento (80%) del valor de la inversión por el método de variación patrimonial en la fecha de la valoración.

- c. Categoría "C"- Inversión con riesgo apreciable. Corresponde a emisiones que presentan alta o media probabilidad de incumplimiento en el pago oportuno de capital e intereses. De igual forma, comprende aquellas inversiones de emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible, presentan deficiencias en su situación financiera que comprometen la recuperación de la inversión.

Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (valor en libros menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al sesenta por ciento (60%) del valor de la inversión por el método de variación patrimonial en la fecha de la valoración.

- d. Categoría "D"- Inversión con riesgo significativo. Corresponde a aquellas emisiones que presentan incumplimiento en los términos pactados en el título, así como las inversiones en emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible presentan deficiencias acentuadas en su situación financiera, de suerte que la probabilidad de recuperar la inversión es alta.

Tratándose de títulos y/o valores de deuda, el valor por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) de su valor nominal neto de las amortizaciones efectuadas hasta la fecha de valoración.

En el caso de títulos y/o valores participativos, el valor neto de provisiones por riesgo crediticio (valor en libros menos provisión) por el cual se encuentran contabilizados no puede ser superior al cuarenta por ciento (40%) del valor de la inversión por el método de variación patrimonial en la fecha de la valoración.

- e. Categoría "E"- Inversión incobrable. Corresponde a aquellas inversiones de emisores que de acuerdo con sus estados financieros y demás información disponible se estima que es incobrable.

El valor de estas inversiones debe estar totalmente provisionado.

Cuando una entidad vigilada califique en esta categoría cualquiera de las inversiones, debe llevar a la misma categoría todas sus inversiones del mismo emisor, salvo que demuestre a la SFC la existencia de razones valederas para su calificación en una categoría distinta.

Disponibilidad de las evaluaciones

Las evaluaciones realizadas por la Fiduciaria permanecen a disposición de la Superintendencia Financiera de Colombia y de la Revisoría Fiscal.

Los recursos del Fondo se invertirán en las siguientes clases de activos y proyectos, de conformidad con los lineamientos generales establecidos en el reglamento y las demás reglas y limitaciones fijados por la asamblea de inversionistas a través del Manual de políticas de inversión respetando siempre lo establecido a continuación:

- Inmuebles

La valoración para las inversiones en inmuebles del Fondo se realiza según lo establece el artículo 20 del Decreto 1877 de 2004 y el numeral 6.3 de la Circular Externa 100 Cap. I - 1, en el cual se establece que las inversiones en bienes inmuebles correspondientes a aquellas entidades, Fondos de Inversión Colectiva y negocios administrados por las mismas, que de acuerdo con su régimen legal puedan invertir en bienes inmuebles deberán ser valorados de la siguiente forma:

En caso de que el proveedor de precios designado como oficial para el segmento correspondiente no cuente con una metodología de valoración para este tipo de inversiones, se podrá utilizar el valor obtenido en un avalúo comercial efectuado dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra.

El mencionado valor o precio corresponderá al valor razonable del inmueble y deberá ser expresado en el balance en moneda legal y actualizarlo, convirtiendo el precio inicial a su equivalente en Unidades de Valor Real (UVR), utilizando la variación diaria del señalado índice para obtener los nuevos valores.

El valor de las inversiones en inmuebles deberá mantenerse actualizado según los principios de las NIIF, y objeto de un avalúo comercial con una periodicidad no superior a doce (12) meses. En todo caso, una vez actualizado el avalúo periódico, se deberá reconocer de forma inmediata, el mismo como valor razonable del inmueble.

En eventos extraordinarios, la Superintendencia Financiera de Colombia podrá ordenar un nuevo avalúo de los inmuebles en un periodo diferente al estipulado, cuando lo considere necesario.

- Inversiones que se efectúen en Derechos Fiduciarios

El valor inicial de los derechos fiduciarios adquiridos por el Fondo corresponde al precio pagado por dichos inmuebles y cualquier desembolso directamente atribuible. Las inversiones en derechos fiduciarios que posee el Fondo son valoradas con una periodicidad mensual, de acuerdo con la variación patrimonial del balance de cada uno de los patrimonios autónomos en los cuales ha invertido.

La valoración de los derechos se registrará en el estado de resultados y se podrá realizar con una de las siguientes metodologías, tal como se detalla a continuación:

- a. Al valor contable del patrimonio del Fideicomiso, se le deberá multiplicar por la participación del Fideicomitente FCP Fondo Inmobiliario Colombia, este será el nuevo valor del derecho para el FCP Inmobiliario, la diferencia entre el valor anterior y el valor resultante será la valoración que afectará el estado de resultados:
$$\text{Valor derecho Fiduciario} = \text{Valor contable del patrimonio} * \text{Porcentaje participación del FCP Fondo Inmobiliario.}$$
- b. En el caso en que contractualmente se haya pactado la entrega periódica de aportes al vehículo de inversión por parte del FCP Fondo Inmobiliario Colombia y/o los demás

fideicomitentes, se podrá utilizar la siguiente metodología de valoración únicamente durante el periodo de vigencia de los mencionados aportes.

Valor derecho fiduciario = Valor cuenta contable patrimonio del Fideicomiso * % de participación del FIC en el total de los aportes entregados a la fecha de la valoración

El valor contable del patrimonio es el certificado en los estados financieros de propósito especial.

El porcentaje de participación de los aportes entregados a la fecha de la valoración deberá ser certificado por la respectiva sociedad administradora del vehículo de inversión. Cabe aclarar que dicho porcentaje variará en la medida en que los fideicomitentes realicen los aportes periódicos según acordado y podrá ser diferente al porcentaje final de participación en el vehículo una vez se cumpla la totalidad de los mencionados aportes.

- Lotes y otros bienes inmuebles

Los criterios básicos para la inversión en dichos activos y/o proyectos estarán regidos por la buena selección de la ubicación, la calidad del diseño y de construcción, las perspectivas de valorización, la composición del portafolio en un momento determinado, y las que en adelante señale el Comité de inversiones.

La Fiduciaria realizará las inversiones una vez se adelanten los procedimientos de evaluación del estado del activo y/o proyectos, con el fin de verificar la no existencia de vicios o gravámenes que comprometan o limiten la propiedad del mismo, salvo en los casos en que se realicen subrogaciones de crédito en la compra de un activo inmobiliario, y existieran hipotecas a favor de entidades de crédito, con quienes se podrá realizar dicho proceso de subrogación, manteniendo los límites de endeudamiento del Fondo, previstos en el reglamento.

Para la compra, adquisición y valoración de los activos en mención, la Fiduciaria deberá contar con un avalúo comercial técnicamente practicado por el evaluador de los inmuebles, que servirá como punto de referencia y respaldo a la seriedad e independencia en el avalúo del inmueble materia de compraventa. Para el caso de los proyectos se podrá contar con una valoración técnicamente realizada por una firma especializada, contratada por el Fondo.

El FCP Fondo inmobiliario Colombia, deberá contratar pólizas de incendio y terremoto, y en general, de los riesgos contra los cuales crea conveniente asegurar los activos inmobiliarios materia de inversión; lo anterior con excepción de los lotes que forman parte del portafolio de activos inmobiliarios.

En el caso de arrendamiento de los activos, los contratos u ofertas mercantiles deberán obedecer a la costumbre comercial que prevalecen en el mercado. Así mismo dichos contratos deben contener cláusulas que permitan su revisión periódica, y no obstante lo anterior, podrán pactarse una cláusula de reajuste automático anual. Igualmente se podrá pactar otra serie de sistemas de reajuste y garantías de pago.

El FCP Fondo Inmobiliario Colombia, podrá contratar pólizas de seguros de arrendamiento que cubran los riesgos inherentes a los contratos de arrendamiento con cada uno de los arrendatarios. Igualmente, cuando lo considere pertinente, podrá exigir al arrendatario la prestación de garantías o fianzas con el fin de garantizar a cada empresa prestadora de servicios públicos domiciliarios el pago de las facturas correspondientes. La garantía o depósito, en ningún caso, podrá exceder el valor de los servicios públicos correspondientes al cargo fijo, al cargo por aportes de conexión y al cargo por unidad de consumo, correspondiente a dos (2) períodos consecutivos de facturación, siempre que no haya una prohibición legal que impida la existencia de estas garantías.

Para la adquisición de bienes inmuebles se deberá contar con: (i) la descripción del bien inmueble que se desea adquirir; (ii) un avalúo comercial efectuado por el evaluador de los inmuebles dentro de los seis (6) meses anteriores a la fecha de compra; (iii) el certificado de libertad y tradición del inmueble con expedición no mayor a tres (3) meses y (iv) los demás documentos que considere pertinentes la Fiduciaria. El valor de adquisición del inmueble no podrá ser superior en un porcentaje determinado al valor establecido en dicho avalúo. Este porcentaje será determinado por el Comité de inversiones, el que en ningún caso puede desconocer el límite mencionado en el numeral 3.5.2.1 del reglamento.

- Proyectos

Los proyectos de construcción en los cuales se pretenda colocar recursos del Fondo deben ser promovidos por firmas de reconocida trayectoria en el mercado de acuerdo con el criterio que para tal efecto defina el Comité de inversiones. En todo caso, el Comité de inversiones seguirá lo establecido por la costumbre comercial, en cuanto a los mecanismos jurídicos de vinculación a este tipo de proyectos (suscripción de promesas de compraventa, opciones de venta, encargos fiduciarios, cuentas en participación, Joint Venture, colaboración empresarial, contratos societarios, suscripción de documentos adquiriendo a su vez la condición de fideicomitentes en proyectos, o vinculándose como beneficiarios de área), como a los criterios y tiempos para los desembolsos.

Lo anterior aplica igualmente, para la adquisición de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de proyectos de construcción o infraestructura.

Como requisito para la inversión en esta clase de activos, dichos proyectos deben demostrar el cumplimiento de todos los demás requisitos legales aplicables.

- Valores Provenientes de Procesos de Titularización de Activos Inmobiliarios.

El Fondo podrá invertir únicamente en los valores provenientes de procesos de titularización debidamente autorizados por la SFC.

- Valores Provenientes de Procesos de Titularización de Créditos Hipotecarios.

Las inversiones en esta clase de activos se podrán realizar únicamente sobre procesos de titularización autorizados por la SFC.

- Inversiones en Valores de Renta Fija.

El Fondo podrá realizar inversiones en valores de renta fija: (i) emitidos, avalados o garantizados por la Nación; (ii) emitidos, avalados o garantizados por una entidad vigilada por la SFC, que tengan una calificación igual o superior a A Más (A+) al momento de su adquisición; y/o, (iii) emitidos por entidades del sector real, que se encuentren inscritos en el RNVE y que tengan una calificación igual o superior a doble A(AA) al momento de su adquisición.

Las operaciones de inversión en estos valores de Renta Fija no podrán exceder, en ningún caso, el plazo de redención de trescientos sesenta (360) días.

- Inversiones en otros valores emitidos por Fondos de Capital Privado y Fondos de Inversión Colectiva inscritos en el RNVE o derechos de participación no inscritos en el RNVE

El Fondo podrá invertir en: (a) unidades de participación emitidas por Fondos de Capital Privado u otros Fondos de Inversión Colectiva registrados en el RNVE que tengan contemplado la adquisición de bienes inmuebles; o (b) en derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de proyectos de construcción, lotes, entre otros o cuyo objeto de inversión esté constituido por activos en los cuales el Fondo pueda invertir. Así mismo podrá invertir en derechos de participación emitidos por Fondos de Capital Privado u otros Fondos de Inversión Colectiva que no se encuentren registrados en el RNVE que tengan contemplado la adquisición de bienes inmuebles o de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de Proyectos de construcción, lotes, entre otros o cuyo objeto de inversión esté constituido por activos en los cuales el Fondo pueda invertir

- Operaciones de reporto o "repos", simultáneas y créditos de tesorería

Con el fin de atender necesidades de liquidez para los gastos de administración y operación del Fondo, y para facilitar la consecución de recursos en momentos de iliquidez del Fondo, el Fondo, siguiendo las instrucciones del Gestor Profesional, podrá realizar operaciones de reporto o "repos", simultáneas y/o créditos de tesorería con establecimientos de crédito autorizados por la SFC.

El Fondo podrá contratar repos o simultáneas pasivos o activos con cargo sus Activos y hasta por el veinticinco por ciento (25%) del valor total de los Activos Bajo Administración.

Se consideran créditos de tesorería, aquellos créditos otorgados por entidades vigiladas por SFC a un plazo inferior a ciento ochenta (180) días.

- Inversiones en el Fondo de Inversión Colectiva abierto "Fiducuenta" administrado por la Sociedad Administradora

El Fondo, previa instrucción del Gestor Profesional, podrá realizar inversiones en el Fondo de Inversión Colectiva abierto "Fiducuenta" con el fin de manejar los excesos de liquidez del

Fondo. La inversión de los recursos en el Fondo de Inversión Colectiva abierto "Fiducuenta" generará el cobro de la comisión señalada en el respectivo reglamento de ese Fondo de Inversión Colectiva según sea modificado de tiempo en tiempo.

- Apertura de cuentas corrientes y de ahorro.

Con el fin de atender necesidades de liquidez para los gastos de administración y operación del Fondo, se abrirán con establecimientos de crédito o bancos, las cuentas corrientes o de ahorro que sean necesarias para el manejo de tesorería del Fondo. Estas cuentas podrán ser abiertas en la matriz o en las Vinculadas de la Sociedad Administradora, para lo cual se deberán observar los procedimientos y reglas para el manejo y administración de Conflictos de Interés contenidos en el Anexo 3 del Reglamento y el artículo 3.3.5.1.2 del Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, sustituya, adicione o derogue.

En ningún caso y de conformidad con las normas que sean aplicables, el monto de los depósitos del Fondo en cuentas corrientes o de ahorros en la matriz de la Sociedad Administradora podrá exceder del diez por ciento (10%) del valor de los Activos Bajo Administración de conformidad con lo establecido en el numeral 4 del artículo 3.3.5.1.2 del Decreto 2555 o cualquier norma que lo modifique, sustituya, adicione o derogue.

- Inversiones en Valores del Exterior

Para efectos de cubrir el riesgo de variación de la tasa de cambio, el Fondo con fines no especulativos, podrá efectuar inversiones en el exterior.

- Prohibición

En virtud de lo establecido en el artículo 2.31.3.1.2. del DECRETO 2555 o cualquier norma que lo modifique o sustituya en adelante, en relación con el régimen de inversión de reservas técnicas de las entidades aseguradoras y las sociedades de capitalización, se prohíbe a la Fiduciaria, invertir recursos del Fondo, en activos, participaciones y títulos cuyo emisor, aceptante, garante o propietario sea una entidad aseguradora o una sociedad de capitalización que a su vez tenga la calidad de inversionista de Fondo. Así mismo, se prohíbe a la Fiduciaria, invertir recursos del Fondo en activos, participaciones y títulos cuyo emisor, aceptante, garante o propietario sea una filial o subsidiaria de la entidad aseguradora o de la sociedad de capitalización que tenga dicha calidad, su matriz o las filiales o subsidiarias de ésta.

Así mismo, de conformidad con el artículo 3.3.5.1.1 del Decreto 2555, se prohíbe a la Sociedad Administradora invertir los recursos del Fondo en valores cuyo emisor, avalista, aceptante o garante, o para el caso de una titularización, el originador, sea la propia Sociedad Administradora de Fondos de Capital Privado, o el Gestor Profesional.

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 Gestor profesional, 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 y pasivos medidos a valor razonable con corte a 31 de diciembre de 2023.

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<i>Activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados</i>				
- Instrumentos títulos participativos (1)	\$ 17,942	\$ -	\$ -	\$ 17,942
- Construcciones en curso (1)	273,029,346			273,029,346
- Derechos fiduciarios (2)	-	2,928,124,011	-	2,928,124,011
- Propiedades de inversión (3)	-	-	1,808,390,258	1,808,390,258
Total activos medidos a valor razonable	\$ 273,047,288	\$ 2,928,124,011	\$ 1,808,390,258	\$ 5,009,561,557

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

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<i>Activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados</i>				
- 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

A 31 de diciembre de 2023 y 2022, el Fondo no presentó transferencia de jerarquías en títulos.

Información Cuantitativa de inversiones

En cumplimiento de lo establecido por el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera (CBCF) de la Superintendencia Financiera, a continuación se presentan los valores máximos, mínimos y promedios, entre el 1 de enero y el 31 de diciembre de 2023 y 1 de enero y 31 de diciembre de 2022, igualmente, con corte al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se detalla la composición del portafolio por tipo de inversión y de emisor, así como la exposición según las calificaciones de riesgo crediticio de los títulos que conforman el portafolio, y el Valor en Riesgo.

Valores Máximo, Mínimo y Promedio del Portafolio

Durante el año 2023 y 2022, las inversiones del Fondo presentaron un valor de mercado promedio de \$2,889,798,305 y \$2,405,127,144 respectivamente. En el cuadro adjunto se discriminan los valores máximos, mínimo y promedio del portafolio presentado en los períodos mencionados.

		<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Valor máximo	\$	3,024,094,934	\$	2,678,918,400
Valor mínimo		2,664,155,551		2,208,806,477
Valor promedio		2,889,798,305		2,405,127,144

Composición por Tipo de Inversión

Tipo Inversión	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	
	Valor Mercado	Participación	Valor Mercado	Participación
Fondo de Inversión Colectiva	\$ 17,942	0.00%	\$ 82,738	0.00%
Propiedad de inversión (1)	1,808,390,258	38.18%	1,716,990,537	39.14%
Derechos Fiduciarios	2,928,124,011	61.82%	2,669,314,892	60.85%
Total	\$ 4,736,532,211	100%	\$ 4,386,388,167	100%

- 1) La Propiedad de inversión del FCP Fondo Inmobiliario Colombia hace parte del portafolio de inversiones, por lo cual se muestra en la composición de este.

Composición por Tipo de Emisor

Tipo Inversión	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>		<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	
	Valor Mercado	Participación	Valor Mercado	Participación
Sector Real	\$ 1,808,390,258	38.18%	\$ 1,716,990,537	39.14%
Financiero	2,928,141,953	61.82%	2,669,397,630	60.86%
Total	\$ 4,736,532,211	100%	\$ 4,386,388,167	100%

Valor en Riesgo

Al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, se determinó el Valor en Riesgo de acuerdo con el método estándar reglamentado en el Anexo No 2 del Capítulo XXI de la CBCF expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia:

Factor de riesgo	<u>2023</u>	<u>2022</u>
Precio De Acciones – IGBC	53,992,891	77,026,581
Carteras Colectivas	27	33
Var Diversificado	53,992,890	77,026,587
Var No Diversificado	53,992,917	77,026,615
Ajuste Diversificación	0,00%	0,00%

Deterioro de activos

Al final de cada periodo de reporte el Fondo evalúa si existe evidencia de que alguno de sus activos financieros se ha deteriorado como consecuencia de uno o más eventos ocurridos después del reconocimiento inicial que afectan negativamente los flujos de efectivo futuros del activo. Las pérdidas por deterioro son reconocidas en el estado de resultados, y el valor en libros del instrumento financiero es reducido al reconocer el deterioro. Las pérdidas por deterioro son evaluadas individualmente para los instrumentos financieros que son significativos, para los activos no significativos a nivel individual el análisis se realiza de forma colectiva. Los activos financieros no presentaron deterioro durante el 2023 y 2022.

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 tal como se indica en la nota 2.
- (3) La valoración de cada uno de los inmuebles se actualiza diariamente, acogiendo el siguiente procedimiento:
 - (a) Se divide el Valor Inicial de los Activos de cada uno de los Activos por el valor de la Unidad de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para el día en que se efectúe el Aporte o la adquisición. 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;

- (b) El número de UVR así obtenido, se convertirá diariamente a pesos, multiplicando el número de Unidades de Participación por el valor de las UVR, certificado por el Banco de la República para cada día;
- (c) El valor en pesos así obtenido será el valor de cada Activo para la valoración diaria del Fondo.
- (d) A más tardar cada año contado a partir del último avalúo, cada Activo será sujeto de un nuevo avalúo por parte del Fondo;
- (e) El valor dado por un nuevo avalúo realizado por el Avaluador se convertirá en el nuevo valor de mercado de los Activo, sustituyendo al valor determinado de conformidad con los pasos establecidos en los literales (a), (b) y (c) anteriores.
- (f) A este nuevo valor inicial, se le aplicará nuevamente el procedimiento establecido en los literales (a), (b) y (c) anteriores.
- (g) El procedimiento descrito anteriormente se realizará en forma recurrente durante la permanencia de cada Activo en el Fondo o hasta la liquidación del mismo.

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.

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 y organización de negocios legalmente permitido en Colombia, según aplique, según las instrucciones del Gestor Profesional, todo ello, de conformidad con las políticas de inversión. El Fondo podrá actuar en calidad de co-inversionista en los Activos 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 de Activos sobre bienes inmuebles y sobre los bienes muebles necesarios para la explotación de los Activos que sean instruidos por el Gestor Profesional.

El Fondo no podrá invertir los Recursos en valores (tal y como este término está definido en las Leyes Aplicables, incluyendo la Ley 964 de 2005 o cualquier norma que la modifique, sustituya, adicione o derogue) cuyo emisor, avalista, aceptante o garante, o para el caso de una titularización, el originador, sea la Sociedad Administradora, o el Gestor Profesional.

Por fuera de los sistemas de negociación de valores autorizados por la SFC, el Fondo no podrá invertir, directa o indirectamente, los Recursos en valores (tal y como este término está definido en las Leyes Aplicables, incluyendo la Ley 964 de 2005 o cualquier norma que la modifique, sustituya, adicione o derogue) cuyo emisor, avalista, aceptante, garante u originador de una titularización sea una Vinculadas de la Sociedad Administradora o del Gestor Profesional.

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:

Clase de Activo	Límite de Inversión
(a) Proyectos;	Hasta un 80%
(b) Derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de Proyectos de construcción o en instrumentos (o aprovechamientos urbanísticos) que otorguen derechos para el desarrollo inmobiliario;	Hasta un 80%
(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;	Hasta un 80%
(d) Lotes;	Hasta un 80%
(e) Bienes Inmuebles;	Hasta un 95%
(f) Titularización de Activos inmobiliarios;	Hasta un 35%
(g) Titularización créditos hipotecarios;	Hasta un 35%
(h) Valores de renta fija;	Hasta un 25%
(i) Operaciones administración de liquidez;	Hasta un 25%
(j) Unidades de Participación emitidas por Fondos de Capital Privado u otros Fondos de Inversión Colectiva registrados en el Registro Nacional de Valores y Emisores que tengan contemplado la adquisición de bienes inmuebles o de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de Proyectos de construcción, lotes, entre otros o cuyo objeto de inversión esté constituido por activos en los cuales el Fondo pueda invertir;	Hasta un 33%
(k) Derechos de Participación emitidos por Fondos de Capital Privado u otros Fondos de Inversión Colectiva que no se encuentren registrados en el RNVE que tengan contemplado la adquisición de bienes inmuebles o de derechos fiduciarios de patrimonios autónomos conformados por bienes inmuebles o para el desarrollo de Proyectos de construcción, lotes, entre otros o cuyo objeto de inversión esté constituido por activos en los cuales el Fondo pueda invertir;	Hasta un 80%
(l) Bienes muebles para la explotación de los Activos; y	Hasta el 5%
(m) 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%

4. Cuentas por cobrar

Las cuentas por cobrar son derechos actuales del Fondo surgidos a raíz de sucesos pasados, respecto de los cuales la entidad espera obtener beneficios económicos al momento de su vencimiento.

Se miden al valor razonable (valor del importe) en su reconocimiento inicial, para la medición posterior se utiliza el modelo del costo amortizado, aplicando el método de tasa de interés efectiva, si la cuenta por cobrar es a corto plazo (no mayor a 12 meses), no se aplicará el modelo del costo amortizado para la medición, siempre y cuando el efecto del descuento no sea significativo, en tal caso la partida se medirá posteriormente al valor del importe inicial.

Los Prometientes Vendedores son derechos actuales que posee el Fondo, correspondiente a anticipo de recursos para la compra de inmuebles. Su reconocimiento se mide al valor razonable (valor del importe), llegado el caso si los activos cumplen las siguientes características, el Fondo registra el costo del dinero en el tiempo: a) El monto del anticipo difiera significativamente del monto que recibirá el vendedor si no se entregará el anticipo (diferencia del valor del dinero en el tiempo). b) El porcentaje del anticipo es material en relación con las cuentas y c) la duración de la entrega del activo.

Deterioro cuentas por cobrar

Bajo la aplicación de NIIF 9 - Instrumentos Financieros, las pérdidas por deterioro derivadas del riesgo de crédito en los instrumentos financieros medidos al costo amortizado, son reconocidos sobre la base de pérdidas esperadas. El modelo de pérdidas esperadas bajo NIIF 9 para el Fondo es el siguiente.

Enfoque simplificado: Para cuentas por cobrar con plazo menor a 12 meses.

En su reconocimiento inicial o en su medición posterior, el Fondo reconocerá una pérdida por deterioro basada en las pérdidas de cuentas por cobrar esperadas durante toda la vida contractual de la cuenta por cobrar.

De igual forma, el FCP Fondo Inmobiliario Colombia monitorea los factores de riesgo de crédito de las cuentas por cobrar, y en caso de existir cambios en las condiciones del deudor, el Fondo deberá realizar nuevamente el análisis que permita sustentar si existe un deterioro o no asociado a este tipo de cuenta por cobrar.

El Fondo contempla los siguientes factores como evidencia objetiva para el cálculo del deterioro:

- Dificultades financieras significativas del deudor;
- Infracciones de las cláusulas contractuales, tales como incumplimientos o moras en los pagos;
- El Fondo, por razones económicas o legales relacionadas con dificultades financieras del deudor, le otorga concesiones o ventajas que no habría otorgado bajo otras circunstancias;

- Es probable que el deudor entre en quiebra o en otra forma de reorganización financiera;
- Se realizará provisión de cuentas por cobrar para aquellos terceros que al cierre del mes contable presenten mora en el pago de sus obligaciones para con el Fondo. El saldo de provisión al cierre del mes se establecerá de acuerdo con el saldo no recuperable de la cartera vencida, así:

Saldo provisión = (Monto cuenta por cobrar – Monto garantía) * %PE

Donde:

- Monto cuenta por cobrar, es el valor de las cuentas por cobrar, que abarca: arrendamientos, intereses de mora y cuentas por cobrar diversas.
- Monto garantía, es el valor actualizado de la garantía que haya sido otorgada por el tercero a favor del Fondo.
- %PE, son los porcentajes de pérdida esperada por altura de mora, definidos por la Gerencia de Provisiones NIIF, de la Víc. de Riesgos del Grupo Bancolombia, que serán actualizados trimestralmente,
- Los ingresos por intereses de mora de cuentas por cobrar a los arrendatarios y clientes se registrarán en la respectiva cuenta contable de intereses de mora, y la tasa de cobro será de los intereses moratorios máximos permitido por la ley, mes vencido, siempre y cuando este no supere la tasa de usura, este concepto se cobrará a partir del primer día de vencimiento.

Aplicación contable de los pagos realizados por el arrendatario: Se imputará los recursos dinerarios recibidos primero a las facturas de venta por concepto de intereses de mora y posteriormente aplicación a la factura de venta por concepto de canon de arrendamiento vencido (se imputa inicialmente a la FV más vencida).

Una cuenta por cobrar se considera incobrable, y en ese caso deberá ser castigada, cuando después de realizar el proceso legal, se define por el área jurídica a cargo del proceso la imposibilidad de recuperación del valor adeudado por el tercero.

La recuperación posterior de montos previamente castigados se reconoce con crédito en el estado de resultados.

5. Arrendamientos

La determinación de si un acuerdo constituye o contiene un arrendamiento se basa en la esencia del acuerdo a su fecha de inicio, si el acuerdo concede un derecho de uso y goce del activo a cambio del pago de un canon de arrendamiento.

Los arrendamientos se clasifican en arrendamiento financiero y operativo. Un arrendamiento se clasifica como financiero cuando se transfieren sustancialmente todos los riesgos y los beneficios inherentes a la propiedad del bien arrendado al arrendatario, en caso contrario, es clasificado como un arrendamiento operativo. En tal sentido, los arrendamientos en el Fondo son tratados como arrendamientos operativos, por lo cual los activos se mantienen en la contabilidad del Fondo clasificados como propiedades de inversión.

Arrendamientos NIIF 16

Los contratos donde el Fondo actúa como arrendatario se reconocen como activos por derecho de uso con su correspondiente pasivo por arrendamiento.

Medición inicial:

1. Los activos por derechos de uso se miden al costo incluyendo el importe de la medición inicial del pasivo, los pagos por arrendamiento realizados antes o a partir de la fecha de inicio del contrato, disminución los incentivos recibidos, costos directos iniciales incurridos por el Fondo, estimación de los costos en que se estima incurrir en el momento de su desmantelación o restauración.
2. Los pasivos por arrendamiento se miden al valor presente el cual comprende los pagos siguientes por el derecho a usar el activo subyacente durante el plazo del arrendamiento que no se paguen en la fecha de comienzo. Se descuentan usando: (escoger la opción que aplique) la tasa de interés implícita en el arrendamiento / la tasa incremental por préstamos del arrendatario.

Medición posterior:

1. Activo por derecho de uso: El Fondo mide los activos por derecho de uso utilizando el modelo del costo, esto refiere, costo menos la depreciación acumulada y las pérdidas por deterioro de valor y ajustado por cualquier nueva medición del pasivo por arrendamiento del pasivo.

En los casos donde se transfiere la propiedad del activo subyacente al Fondo al fin del plazo del arrendamiento o si el costo del activo por derecho de uso refleja que el Fondo ejercerá una opción de compra, se deprecia el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo de este hasta el final de la vida útil del activo subyacente.

Cuando no se ejerce la opción de compra el Fondo deprecia el activo por derecho de uso desde la fecha de comienzo hasta el final de la vida útil del activo cuyo derecho de uso tiene o hasta el final del plazo del arrendamiento (elegir opción).

2. Pasivo por arrendamiento: El Fondo medirá el pasivo por arrendamientos incrementando el importe en libros para reflejar el interés sobre el pasivo, reduciéndolo por el valor de los pagos realizados y ajustándolo por nuevas mediciones o modificaciones realizadas a cada contrato.

En el caso de los arrendamientos a corto plazo (considerados por un término menor a 12 meses) y los que se consideran de bajo valor, el reconocimiento del valor del contrato se realiza directamente como gasto del Fondo separando el valor del contrato de los intereses generados de dicho pasivo.

6. Activos no corrientes mantenidos para la venta

Aquellos inmuebles para los cuales exista una intención manifiesta de venta por parte del Fondo podrán ser reclasificados contablemente como Activos disponibles para la venta, según decisión de la Administración del Fondo. La venta de los activos debe ser altamente probable, y en tal sentido se requiere:

- a. El nivel apropiado de la gerencia debe estar comprometido con un plan para vender el activo (o grupo de activos para su disposición),
- b. Debe haberse iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan.
- c. La venta del activo (o grupo de activos para su disposición) debe negociarse activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual.
- d. Debe esperarse que la venta cumpla las condiciones para su reconocimiento como venta finalizada dentro del año siguiente a la fecha de clasificación.

Medición inicial

El Fondo medirá los activos clasificados como mantenidos para la venta, al menor valor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.

El efecto de mayor o menor valor se deberá reconocer en cuentas de resultado, es decir, ajustando el valor razonable del inmueble. De igual manera cesará la medición adicional realizada diariamente a UVR.

En caso de que un inmueble esté generando rentas (tenga vigente un contrato de arrendamiento), tenga un plan de venta activo y exista un contrato de compraventa o una oferta vinculante en la cual se haya pactado un precio de enajenación, éste podrá clasificarse como mantenido para la venta. No obstante, si el inmueble está generando rentas (tiene vigente un contrato de arrendamiento) y tiene un plan de venta activo, pero no existe un contrato u oferta vinculante de compraventa, el inmueble deberá conservar su clasificación como propiedad de inversión y conservar su medición diaria a través de la indexación diaria a la UVR.

De acuerdo con lo anterior, la solicitud de reclasificación a Activos mantenidos para la venta deberá sustentarse con los debidos soportes, según se detalla a continuación:

Política Contable de Disponible para la Venta	Soporte
El nivel apropiado de la Gerencia debe estar comprometido con un plan para vender el activo (o grupo de activos para su disposición).	Acta de Comité de Inversiones a través de la cual se autorice al gestor profesional para realizar la venta de aquellos inmuebles que de acuerdo con el reglamento del Fondo y el Manual de Inversiones superen el 2% del valor de los activos en administración. En el caso de venta de inmuebles con valor inferior al porcentaje antes referido, el Gestor profesional no requiere autorización por parte

	del comité de inversiones y bastará con un correo electrónico de solicitud de la alta gerencia (presidente o director).
Revisión de condiciones particulares por activo o grupo de activos	Documentos contractuales, acuerdos y/o ofertas de arrendamientos
Debe haberse iniciado de forma activa un programa para encontrar un comprador y completar dicho plan.	Presentación que expone las características de venta del Inmueble
La venta del activo (o grupo de activos para su disposición) debe negociarse activamente a un precio razonable, en relación con su valor razonable actual.	El valor razonable, puede ser informado a través de la remisión del extracto de acta de la reunión del Comité de Inversiones o a través de la remisión de correo electrónico remitido por el Gerente del Fondo o la secretaria de la reunión del Comité de Inversiones en el cual se indique el valor de venta aprobado por el Comité de Inversiones.
Debe esperarse que la venta cumpla las condiciones para su reconocimiento como venta finalizada dentro del año siguiente a la fecha de clasificación, salvo las excepciones contempladas en la siguiente política.	Certificado de Tradición y Libertad

Medición posterior:

Una vez el inmueble es clasificado como Mantenido para la venta, se podrá presentar uno de los siguientes eventos:

- Que la venta del inmueble efectivamente se realice en un periodo no mayor a un año posterior a su clasificación como Mantenido para la venta.

Se deberá aportar oferta vinculante o contratos en los que se demuestre la aceptación del comprador y se evidencie el valor de venta del activo.

El nuevo valor razonable del inmueble será el valor en libros más los costos de venta. Entre los costos de venta se consideran los costos notariales, impuestos, tasas, contribuciones, comisiones de ventas, y cualquier erogación relacionada única y exclusivamente con la venta del inmueble. El registro de los costos de venta podrá ser posterior al registro del precio de venta, toda vez que los costos de venta no necesariamente serán conocidos con certeza al momento en que se acuerde el precio de venta con el comprador del inmueble.

Se reconocerá en los EEFF la utilidad o pérdida en venta que se genera en la transacción una vez se genere el retiro de los inmuebles de la contabilidad.

El retiro de los inmuebles de la contabilidad en la venta de inmuebles se deberá realizar cuando se tengan los siguientes documentos: Escritura firmada, Factura de venta, Boleta de entrada a registro.

- Que la venta no se complete antes de cumplirse un año de su clasificación como Mantenido para la venta. En este caso, si el retraso viene causado por hechos o circunstancias fuera del control del Fondo, y existen evidencias suficientes de que el Fondo se mantiene comprometido con su plan para vender el activo, el inmueble podrá permanecer clasificado como Mantenido para la venta.

De acuerdo con lo anterior, para que el inmueble pueda conservar su clasificación como Mantenido para la venta, el equipo Gestor del Fondo FIC deberá aportar los siguientes soportes en el décimo mes de su reclasificación:

- Confirmación por parte del equipo Gestor del Fondo FIC, donde se evidencie que se mantiene comprometida con su plan para vender el activo.
 - Evidencia de la gestión realizada para vender el inmueble, así como los cambios en el plan de venta que sea necesario incorporar para mantenerlo activo durante el siguiente periodo.
 - Nuevo avalúo comercial se deberá contabilizar atendiendo al menor valor de su importe en libros o su valor razonable menos los costos de venta.
- Que dejen de cumplirse los criterios de reconocimiento como Mantenido para la venta, en este caso, el inmueble deberá reclasificarse y su medición se hará al menor valor entre:
 - Valor en libros antes de la reclasificación del activo al rubro Mantenidos para la venta, más los ajustes que se hubieran reconocidos si el activo nunca hubiese cambiado su clasificación.
 - Y su importe recuperable en la fecha de decisión posterior de no venderlo.

Donde:

Importe recuperable: El mayor entre el valor razonable menos los costos de venta de un activo y su valor en uso.

Valor en uso: El valor actual de los flujos futuros estimados de efectivo que se espera se deriven del uso continuado de un activo y de su disposición al final de su vida útil.

En adelante si la intención del activo es destinarlo a Propiedades de inversión debe ser medido de conformidad con su nueva clasificación. Por último, una vez reclasificado el inmueble de disponible a Propiedades de inversión, se le deberá realizar un nuevo avalúo, un año posterior a la fecha de realización del último avalúo efectuado.

7. Propiedad, Planta y Equipo

Con la finalidad de realizar el registro en la cuenta contable de Propiedad, Planta y Equipo, un activo el elemento que cumpla con la definición de activo debe reunir las siguientes condiciones.

- Sea probable que el Fondo obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo;
- Su costo pueda medirse con fiabilidad.
- Lo posee el Fondo para su uso en la construcción o el suministro de bienes y servicios, para arrendarlos a terceros o para propósitos administrativos; y
- Se espera utilizar durante más de un periodo.

Medición Inicial

Los elementos considerados como Propiedad, Planta y Equipo se medirán inicialmente por su costo, el cual incluye el precio de adquisición, impuestos indirectos no recuperables que recaen sobre la adquisición y cualquier descuento o rebaja del precio negociado.

El costo de los elementos de propiedades planta y equipo será el precio equivalente en efectivo en la fecha de reconocimiento, siempre y cuando el pago se aplase más allá de los términos normales de crédito conforme se indica en la política de instrumentos financieros.

Medición posterior

Con posterioridad a su reconocimiento como activos, los elementos de propiedad, planta y equipo se registran por su costo menos la depreciación y el importe acumulados de las pérdidas por deterioro del valor.

En el caso de bienes inmuebles se reconocerán al valor razonable con cambios en resultados y su actualización se realizará mediante avalúo comercial de manera anual.

Depreciación

El cargo por depreciación de cada periodo se reconoce en el resultado del periodo, salvo que se haya incluido en el importe en libros de otro activo.

El importe depreciable de un activo se distribuye de forma sistemática a lo largo de su vida útil utilizando el método de la línea recta.

La vida útil de un activo se define en términos de la utilidad que se espera que aporte al Fondo, por lo tanto, dicha depreciación se establecerá en el momento de adquisición del bien.

8. Construcciones en curso

Corresponde a las inversiones que el Fondo realiza sobre inmuebles propios que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como Propiedad de inversión. También se incluyen las inversiones que el Fondo realice en terrenos sobre los que se tiene la intención de adelantar un desarrollo inmobiliario en un futuro, para ser usados posteriormente como una Propiedad de inversión, independiente de que en el momento de su clasificación inicial se haya iniciado o no el proceso de construcción.

Medición Inicial

Se miden inicialmente al costo, incluyéndose cualquier costo directamente atribuible al proceso de desarrollo del inmueble.

En el caso de los terrenos, su medición inicial se hará al precio de adquisición, incluyéndose las erogaciones efectuadas por el Fondo directamente atribuibles a la transacción (estudios técnicos, ambientales, jurídicos, comisiones, gastos notariales y de registro, entre otros).

Medición Posterior

El valor razonable de las construcciones en curso se actualizará mediante avalúo comercial como máximo en el mes dieciocho luego de iniciado el proceso de construcción. Una vez se actualice el valor razonable de la construcción en curso por primera vez, se deberá realizar una nueva actualización por lo menos una vez al cada año.

En el caso de terrenos, se actualizará el valor razonable por lo menos una vez al año, siempre y cuando no haya iniciado su desarrollo. Una vez iniciada la construcción, aplicará lo definido en el párrafo anterior.

Las construcciones en curso se darán de baja:

1. Una vez se finalice la obra, en cuyo caso deberá reclasificarse a Propiedades de inversión a su nuevo valor razonable.
2. La Administración decida vender el lote o el proyecto en desarrollo.

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos y/o edificios) que tiene el Fondo para obtener rentas, apreciación del capital o ambas, en lugar de para su uso en la producción o suministro de bienes y servicios, o bien para fines administrativos; o su venta en el curso ordinario de las operaciones.

De acuerdo con el modelo de negocio y atendiendo las disposiciones de la Superintendencia Financiera de Colombia, las inversiones en inmuebles son consideradas negociables y medidas a valor razonable con cambios en resultados.

Medición inicial

El valor inicial de cada uno de los inmuebles aportados corresponde al valor acordado por el cual se realiza la negociación entre el Fondo y el aportante en especie cuya contraprestación está representada en títulos de participación inmobiliaria que le son entregados.

En el caso de las adquisiciones, el valor inicial de los activos corresponde al precio pagado por dichos inmuebles y cualquier desembolso directamente atribuible.

Medición posterior

La valoración de cada uno de los inmuebles se actualiza 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; el valor en pesos así obtenido será el valor de mercado de cada inmueble.
- (iii) Con la periodicidad que el comité de inversiones lo considere, y a más tardar un año contado a partir del último avalúo, cada inmueble se actualiza con un nuevo avalúo por parte del Fondo, convirtiéndose así en el nuevo valor de mercado y sustituyendo al valor determinado de conformidad con los pasos establecidos en los puntos (i) y (ii).
- (iv) Al valor del nuevo avalúo se le aplica nuevamente el procedimiento establecido en los puntos i, ii,
- (v) El procedimiento descrito anteriormente se realizará de forma recurrente durante la permanencia de cada inmueble en el Fondo o hasta la liquidación de este.

Se realizan transferencias a, o desde, las propiedades de inversión, solamente cuando existe un cambio en el uso del activo. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia activos fijos, el costo tomado en cuenta para su contabilización es el valor razonable a la fecha del cambio de uso. Si un activo fijo se convierte en una propiedad de inversión, se contabilizará por su valor razonable en la fecha de reclasificación.

Las propiedades de inversión se dan de baja, ya sea en el momento de su disposición, o cuando se retiran de su uso en forma permanente y no se espera ningún beneficio económico futuro. La diferencia entre el producto neto de la disposición y el valor en libros del activo se reconoce en el estado de resultados en el período en el que fue dado de baja.

10. Otros activos

El Fondo clasifica como otros activos aquellos elementos que no es posible clasificarlos dentro de alguna de las cuentas específicas del activo, y además:

- Gastos que serán usados dentro del término de un año o en un ciclo financiero a corto plazo. Estos gastos corresponden principalmente al valor registrado por pólizas de

seguros e impuesto predial (sobre la propiedad) que se amortizan durante el período de vigencia.

- Desembolsos para la formación o adquisición de activos en los cuales el fondo puede invertir, tiene el control (en algunos casos), pero aún no ostenta la titularidad jurídica o no se ha definido el vehículo a través del cual van a ser administrados.

11. Pasivos financieros diferentes a cuentas por pagar

La compañía en el reconocimiento inicial mide sus pasivos financieros, por su valor razonable menos, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del pasivo financiero y clasifica al momento del reconocimiento inicial los pasivos financieros para la medición posterior a costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

Los pasivos financieros al valor razonable con cambios en resultados incluyen los pasivos financieros designados al momento de su reconocimiento inicial como al valor razonable con cambios en resultados y los derivados de cobertura. Las ganancias o pérdidas por pasivos al valor razonable se reconocen en el estado de resultado integral en la sección estado de resultados.

Los pasivos a costo amortizado (con un vencimiento mayor a 12 meses), se miden usando la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, como también a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva, que se incluye como costo financiero en el estado de resultado integral.

Los pasivos financieros sólo se dan de baja en el estado de situación financiera, cuando la obligación especificada en el correspondiente contrato haya sido pagada o cancelada, o haya expirado.

Cuando un pasivo financiero existente es reemplazado por otro proveniente de la misma contraparte bajo condiciones sustancialmente diferentes, o si las condiciones de un pasivo existente se modifican de manera sustancial, tal intercambio o modificación se trata como una baja del pasivo original y el reconocimiento de un nuevo pasivo, y la diferencia en los valores respectivos en libros se reconocen en el estado de resultado integral en la sección estado de resultados.

12. Créditos bancos y otras entidades financieras

Los créditos bancos y otras entidades financieras son obligaciones financieras actuales del Fondo, respecto de las cuales la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos, para cancelarlas al momento de su vencimiento.

El Fondo en el reconocimiento inicial, mide sus obligaciones financieras, por su valor razonable menos, los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición o emisión del pasivo financiero y clasifica al momento del reconocimiento inicial los pasivos financieros para la medición posterior a costo amortizado.

Los pasivos a costo amortizado se miden usando la tasa de interés efectiva. Las ganancias y pérdidas se reconocen en el estado de resultado integral cuando los pasivos se dan de baja, como también a través del proceso de amortización bajo el método de la tasa de interés efectiva, que se incluye como costo financiero en el estado de resultado integral.

13. Cuentas por pagar

Las cuentas por pagar son obligaciones actuales del Fondo surgidas a raíz de sucesos pasados, respecto de las cuales la entidad espera desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos, para cancelarlas al momento de su vencimiento.

Se miden al valor razonable (valor del importe) en su reconocimiento inicial, para la medición posterior se utiliza el modelo del costo amortizado, aplicando el método de tasa de interés efectiva, si la cuenta por pagar es a corto plazo no se aplicará el modelo del costo amortizado para la medición, siempre y cuando el efecto del descuento no sea significativo, en tal caso la partida se medirá posteriormente al valor del importe inicial.

14. Provisiones, pasivos y activos contingentes

Las provisiones se registran cuando el Fondo tiene una obligación presente, como resultado de un suceso pasado, donde es probable que tenga que desprenderse de recursos que incorporan beneficios económicos para cancelar la obligación, y puede hacerse una estimación fiable del valor de la obligación. Las provisiones se determinan por la mejor estimación, descontando el flujo de efectivo que se espera a futuro a la tasa libre de riesgo que mejor refleje el valor del dinero en el tiempo.

Los derechos y/o las obligaciones posibles que surgen de eventos pasados y cuya existencia será confirmada solamente por la ocurrencia o no ocurrencia de uno a más eventos futuros inciertos, que no están enteramente bajo el control del Fondo, o si su monto no puede ser medido con suficiente confiabilidad, no se reconocen en el Estado de Situación Financiera, sino que se revelan como activos y/o pasivos contingentes, respectivamente.

15. Impuestos

Según el Artículo 23-1 del Estatuto Tributario, el Fondo no es contribuyente del impuesto sobre la renta y complementarios, por lo tanto, no es sujeto a retenciones en la fuente. En cumplimiento de lo dispuesto en el Artículo 368-1 del Estatuto Tributario y el numeral 2 del artículo 1 del Decreto 1848 de 2013, la Fiduciaria actuando como administradora del Fondo, efectúa las retenciones en la fuente a que haya lugar sobre las utilidades que efectivamente se paguen a los partícipes o suscriptores del Fondo, las cuales mantendrán su fuente nacional o extranjera, naturaleza y en general, las mismas condiciones tributarias que tendrían si el partícipe o suscriptor las hubiese percibido directamente.

16. Otros pasivos

Se registran como otros pasivos las retenciones en garantía sobre contratos y los recursos dinerarios provenientes de cobros anticipados de los arrendamientos de inmuebles de propiedad del Fondo, según lo establecido en cada uno de los contratos de arrendamiento. En el caso de los anticipos se registrarán como ingresos diferidos y suponen un pasivo por el valor recibido que se reconocerá posteriormente con el registro de una alícuota diaria del ingreso contra esta cuenta contable del pasivo.

17. Activos netos atribuibles a los inversionistas

Los aportes recibidos por parte de los inversionistas del Fondo se reconocerán en el estado de la situación financiera como de activos netos medidos a valor razonable, en el entendido que dichos instrumentos otorgan a los tenedores el derecho a participar proporcionalmente de los activos netos de la entidad en la fecha de liquidación.

18. Ingresos

Los ingresos se reconocen en la medida en que sea probable que los beneficios económicos fluyan hacia la entidad y los ingresos puedan ser medidos con fiabilidad.

Los siguientes criterios específicos de reconocimiento también deben ser cumplidos antes de que los ingresos sean reconocidos.

(i) Ingresos por arrendamientos

Corresponden al monto del canon de arrendamiento pagado por los arrendatarios por el uso de los inmuebles y mobiliario del Fondo.

(ii) Ingresos por valoración

Los ingresos de valoración corresponden a la actualización de los avalúos comerciales, la cual se realiza de forma anual según lo estipulado en el reglamento del Fondo. Así mismo estos inmuebles se valorizan diariamente con respecto a la reexpresión en unidades de valor real (UVR)

Valoración de los derechos fiduciarios del cual el Fondo es Fideicomitente en los patrimonios autónomos: P.A Twins Bay, P.A. Lote Av. San Martin, P.A. FIC A6, PA Distrito Vera Recursos B2, PA FIC Inmuebles, San Jorge, P.A. Lote Palermo y P.A. Florencia Ferrara, P.A FIC A5, los cuales tiene como activo subyacente un lote para el desarrollo de un proyecto inmobiliario; y de los patrimonios autónomos: P.A Inmuebles CEM, P.A FIC Calle 92, P.A Clínica del Prado, P.A. FIC Edificio Corfinsura, P.A. Viva Malls, P.A. Central Point, P.A. Polaris, P.A. Lote Calle 30, PA Flor morado Plaza, P.A. Galería la 33 y Koba Barranquilla, los cuales tienen como activos subyacentes inmuebles en operación.

(iii) Intereses e ingresos y gastos similares

Para todos los instrumentos financieros valorados a costo amortizado, los ingresos o gastos por interés se reconocen con la tasa de interés efectiva. La tasa de interés efectiva es la tasa que descuenta exactamente los pagos futuros estimados de efectivo o los recibidos a través de la vida esperada del instrumento financiero o un período más corto, en el valor neto en libros del activo financiero o pasivo financiero. El cálculo tiene en cuenta todas las condiciones contractuales del instrumento financiero (por ejemplo, opciones de prepago) e incluye los honorarios o costos incrementales que son directamente atribuibles al instrumento y son una parte integral de la TIR, pero no las pérdidas crediticias futuras.

(iv) Resultado de operaciones netas

Los resultados derivados de las operaciones comerciales (trading) incluyen todas las ganancias y las pérdidas procedentes de las variaciones en el valor razonable y los ingresos o gastos por intereses relacionados.

19. Gastos

Son los decrementos en los beneficios económicos, producidos en el periodo sobre el que se informa, en forma de salidas o disminuciones del valor de los activos, o bien por la generación o aumento de los pasivos, que dan como resultado decrementos en el activo neto.

Los gastos se reconocen por el valor de la transacción realizada y se presentan en el estado del resultado del periodo, clasificándolos por su naturaleza. Corresponden a aquellos gastos incurridos como consecuencia de la estructuración, organización, promoción y establecimiento del Fondo. Así mismo aquellos gastos correspondientes a la práctica comercial; impuestos, tasa y contribuciones; comisiones; honorarios; gastos relacionados con las ventas y todos los gastos necesarios para la ejecución y desarrollo del Fondo.

NOTA 3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

Pronunciamientos contables recientes

1. CAMBIOS NORMATIVOS

1.1 Nueva normatividad incorporadas al marco contable aceptado en Colombia cuya aplicación debe ser evaluada de manera obligatoria en periodos posteriores del 1 de enero de 2023.

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:** Presentación de Estados Financieros – Información a revelar sobre políticas contables materiales, **NIC 8:** Políticas Contables, Cambios en las Estimaciones Contables y Errores-Definición de estimaciones contables, **NIC 12:** Impuesto a las ganancias - Impuesto diferido relacionado con activos y pasivos que surgen de una transacción única, **NIC 34:** Información Financiera Intermedia - Información a revelar sobre políticas contables materiales, **NIIF7:** Instrumentos Financieros: Información a Revelar - Información a revelar sobre políticas contables materiales y **NIIF 16:** Arrendamientos – Reducciones de alquiler

relacionadas con el COVID-19, más allá del 30 de junio de 2021. La aplicación de estas normas será de obligatorio cumplimiento a partir del 1ro de enero de 2024 o la adopción de forma anticipada.

A continuación, se presenta la evaluación de impactos para el Fondo:

Impactos NIC 1: La Administración realizó la evaluación de los impactos que tendría esta modificación, concluyendo que no hay impactos en la preparación de los estados financieros ni en las revelaciones de estos.

Impactos NIC 8: Esta modificación fue revisada por la Administración, sin evidenciar impacto en los estados financieros y sus revelaciones, debido a que la nueva definición de estimaciones contables se ajusta con lo descrito en las políticas contables y las revelaciones que acompañan los actuales estados financieros.

Impactos NIIF 16: La solución práctica establecida en la norma fue evaluada por la Administración quien determino que no identifica impactos en sus estados financieros o revelaciones por la aplicación de esta.

1.2. Nueva normatividad emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés) que aún no han sido incorporada al marco contable aceptado en Colombia.

El Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés) ha publicado un primer conjunto de correcciones editoriales para 2021. Estas se refieren a las normas NIIF emitidas en este año y a las normas NIIF requeridas en el mismo periodo, exactamente a párrafos reproducidos erróneamente de la NIIF 1, la NIIF 9 y la NIC 39. Estas correcciones editoriales no cambian el significado o la aplicación de los pronunciamientos, sino que corrigen errores involuntarios.

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

De acuerdo con los Activos objeto de inversión del Fondo, el perfil general de riesgo del mismo es medio, debido a que la política de inversión y la gestión de riesgos asociada al Fondo contribuyen a que se mantengan exposiciones medias a los factores de riesgo de este. El riesgo medio propio de la naturaleza del Fondo envuelve la contingencia de pérdida inherente de los activos objeto de este.

El Gestor Profesional propende por obrar de manera profesional y monitorea los riesgos a los que pueden estar sujetos o llegar a estar sujetos los activos y, en la medida de lo posible, busca mecanismos para mitigar los riesgos a los que se enfrenta el Fondo, teniendo en cuenta su probabilidad de ocurrencia y severidad y conforme a la política de riesgos. En todo caso, estos mecanismos no necesariamente implican la anulación total de los riesgos descritos, y es posible que no pueda evitarlos.

Ni el Gestor Profesional o sus empleados o administradores, ni los accionistas del Gestor Profesional, ni la Fiduciaria pueden garantizar resultados a los Inversionistas ni hacer declaración o dar garantía alguna en relación con el desempeño o rentabilidad del Fondo, los Activos o cualquier parte del mismo o en el sentido de que su objetivo o estrategia de inversión pueda lograrse.

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.

Durante el 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 2023.

Las brechas de liquidez del Fondo fueron positivas durante todos los trimestres del año 2023. No obstante, 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 de 15.17% en diciembre 2022 a 15.21% en diciembre 2023, lo que trajo presiones sobre la capacidad del Fondo de generar caja, pasando de \$81,416 millones en 2022 a los \$45,794 millones en 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 monto de la caja generada en la operación durante 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 en el año. Las cifras a continuación se presentan en millones de pesos.

Tasa de interés promedio deuda	14.5%	15.0%	15.6%	16.5%
Estimación caja generada en la operación 2023	65,470	56,911	45,794	31,234

Datos de entrada para el cálculo:

Gasto por intereses 2023	267,044
Saldo promedio mensual 2023 obligaciones financieras	1,711,781
Tasa de interés promedio 2023	15.6%
Caja generada en la operación 2023	45,794

Nota: Caja generada en la operación incluye rendimientos recibidos por el Fondo por el PA Viva Malls, el PA FIC9211 y P.A Flormorado Plaza. No incluye ingresos por valorizaciones ni utilidad (pérdida) en venta de inversiones.

Adicionalmente, se proyectó la caja generada del Fondo al cierre de 2024 y se realizó el mismo análisis de sensibilidad ante diferentes escenarios de tasas de interés promedio de la deuda del Fondo. Las cifras a continuación se presentan en millones de pesos.

Tasa de interés promedio deuda	11.0%	12.5%	13.7%	15.0%
Estimación caja generada en la operación 2024E	111,026	83,346	61,510	37,212

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.

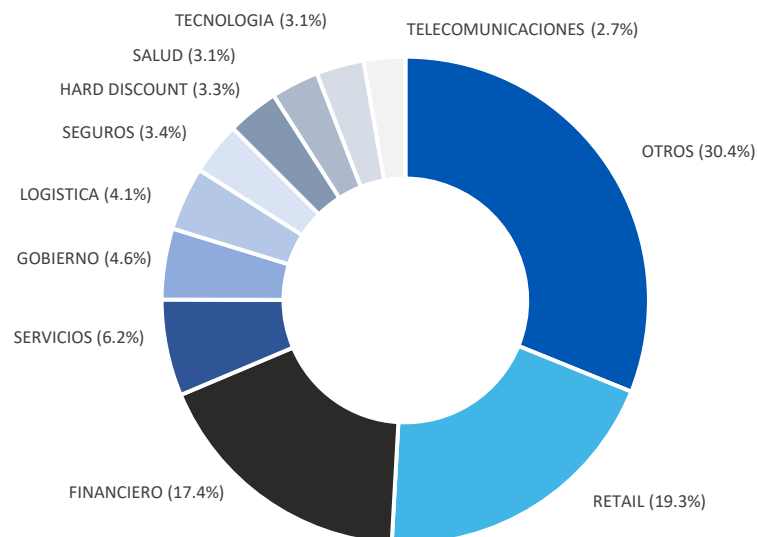
La información financiera de los arrendatarios es actualizada y analizada por lo menos una vez al año, como medida para generar alertas tempranas en su desempeño financiero.

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 diciembre 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 diciembre de 2023 y 2022.

Durante el 2023 se realizó castigo de cartera por valor de \$160,750.34, 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 diciembre de 2023 y 2022.

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 monto de la caja generada por el Fondo durante 2023 ante diferentes niveles de recaudo de cánones de arrendamiento, manteniendo el resto de las variables constantes según el comportamiento real observado en el año. Las cifras a continuación se presentan en millones de pesos.

% Recaudo cánones de arrendamiento	85.0%	95.0%	99.1%	100.0%
Estimación caja generada en la operación 2023	9,555	33,603	43,531	45,627

Datos de entrada para el cálculo:

Ingresos operativos 2023	240,483
Ingresos por arrendamiento 2023 no recaudado	2,096
% Recaudo ingresos por arrendamiento	99.1%
Caja generada en la operación 2023	43,531

Nota:

Ingresos operativos 2023 incluye canon de arrendamiento de PA FIC9211 y P.A Flormorado Plaza.

Caja generada en la operación incluye rendimientos recibidos por el Fondo por el PA Viva Malls, el PA FIC9211 y P.A Flormorado Plaza. No incluye ingresos por valorizaciones ni utilidad (pérdida) en venta de inversiones.

Adicionalmente, se proyectó la caja generada del Fondo al cierre de 2024 y se realizó el mismo análisis de sensibilidad ante diferentes niveles de recaudo de cánones de arrendamiento. Las cifras a continuación se presentan en millones de pesos.

% Recaudo cánones de arrendamiento	85.0%	95.0%	99.9%	100%
Estimación caja generada en la operación 2023	21,112	48,265	61,510	61,842

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 2024 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 y vacancias. Ante un incremento en las tasas de descuento entre 25pbs y 75pbs, el resultado proyecta una disminución al cierre de 2024 entre -2% y -5%.

El resultado de la proyección del valor de los activos al cierre de 2024 consideró los siguientes criterios:

1. UVR: Se estimó la valorización por UVR de los activos al cierre de 2024 considerando la proyección del área de Investigaciones Económicas de Bancolombia del IPC en 5.9%.
2. Disminución en renta de mercado y probabilidad de vacancia: De acuerdo con las perspectivas del mercado para 2024 por tipología, 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 31 de diciembre de 2023 la inflación cerró al 9.28%, por su lado el portafolio de inmuebles del FIC creció el 5.97%.

1.5 Eventos de materialización del riesgo de mercado durante 2023.

En promedio los avalúos realizados en 2023 presentaron una variación del 10.51% en comparación con el avalúo anterior, es decir, no se presentaron eventos de materialización del riesgo de mercado.

Riesgo operacional

El riesgo operacional es la probabilidad que tiene la entidad de sufrir pérdidas como consecuencia de fallas o inadecuaciones en los sistemas, procesos, personas, infraestructura o con ocasión de causas o acontecimientos externos. El riesgo operacional puede presentarse además por fallas en los modelos o información de gestión utilizados por la entidad

El sistema de administración de riesgo operacional se compone de diferentes elementos, cómo políticas, lineamientos, procesos, procedimientos, metodologías que son desplegados a través de la estructura de la entidad y de un modelo de roles y responsabilidades que permiten su correcta implementación. El sistema de administración de riesgo operacional está desarrollado e implementado en la entidad de forma tal que permita dar cumplimiento a la totalidad de la regulación vigente directamente relacionada.

El sistema de administración de riesgo operacional (SARO) de la Fiduciaria, 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 cuenta con un conjunto de herramientas de tipo cualitativo, 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 en mediante un trabajo colaborativo entre la segunda y tercera línea de defensa se estima 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 del Riesgo:** La organización define niveles de atribución de riesgos para administrar las decisiones de tratamiento sobre los riesgo, 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).
- **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 de la compañía.
- **Base de datos de pérdidas:** La organización 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. Los registros de eventos de riesgo operacional deben cumplir con los criterios de integridad, confiabilidad, disponibilidad y confidencialidad de la información allí contenida.
- **Marco de Apetito de Riesgos (MAR):** Políticas, metodologías, controles y límites para identificar, monitorear y evaluar los riesgos.

La cultura de riesgo operacional en la Fiduciaria es uno de los ejes fundamentales en el desarrollo de la dinámica de la organización, siendo uno de los principales vehículos para empalmar las necesidades del negocio con las capacidades operativas, en el cual se busca seguir fomentando la gestión del riesgo como parte de la cultura.

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 los Clientes 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 la 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 la Fiduciaria.

Actuando como unidad independiente de las áreas de inversiones en donde se originan los riesgos de tesorería, las áreas de Riesgos se encargan de cuantificar periódicamente las exposiciones que presentan los portafolios colectivos e individuales administrados por la Fiduciaria, verificar el cumplimiento de los límites y demás herramientas y políticas de gestión previamente establecidas e informar continuamente a la Junta Directiva y a la Alta Dirección sobre el particular, entre otras funciones que comprenden el proceso de administración y control del riesgo.

Riesgo legal

El riesgo legal que pueda enfrentar el Fondo es el inherente al manejo y naturaleza de los activos o proyectos. Para mitigar el riesgo legal, las inversiones que se realicen tendrán en cuenta el marco jurídico aplicable. En todo caso, es importante resaltar que pueden presentarse cambios normativos o en los precedentes judiciales que no son previsibles al

momento de realizar la inversión. Los riesgos asociados con cambios en la regulación nacional o extranjera que impongan mayores cargas a los inversionistas en proyecto o activos, tales como nuevas contribuciones o valorizaciones impositivas. Estos riesgos son inherentes a los activos o proyectos y no existen mecanismos que los mitiguen.

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

Límites de exposición

Durante los años 2023 y 2022, estuvieron vigentes para el portafolio del Fondo, límites de exposición al riesgo de crédito, contraparte, mercado y liquidez cuyo cumplimiento ha sido monitoreado de forma sistemática por el Middle Office.

NOTA 6. EFECTIVO

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Cuentas moneda legal		
Cuenta de ahorros - Bancolombia S.A.	\$ 17,326,983	\$ 8,078,034
Cuenta de ahorros - Itau Corpbanca Colombia S.A.	18,254	27,767
Subtotal cuentas moneda legal	<u>\$ 17,345,237</u>	<u>\$ 8,105,801</u>
Total efectivo	<u>\$ 17,345,237</u>	<u>\$ 8,105,801</u>

El incremento al 31 de diciembre de 2023 en el efectivo se debe a los fondos recibidos por concepto de ventas de bienes inmuebles clasificados como mantenidos para la venta, cánones de arrendamientos producto de la operación normal del negocio, desembolsos de créditos y pago de rendimientos de los Patrimonios autónomos Viva Malls y Calle 92.

La rentabilidad del efectivo en cuentas de ahorro fue la siguiente:

- Al 31 de diciembre de 2023, la rentabilidad fue de 6.00 % EA
- Al 31 de diciembre de 2022, la rentabilidad mínima fue de 0,50% EA, y la máxima de 0,50%.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 se presentan las siguientes partidas conciliatorias:

AÑO 2023	Número Partidas	Menores a 30 días	Valor	Mayores a 30 días	Valor
Notas crédito no contabilizadas en libros	7	1	\$ 686	6	\$ 25,618
Notas débito no contabilizadas en libros	3	1	\$ 62	2	\$ -

Año 2022	Numero de partidas	Menores a 30 días	Valor en pesos	Mayores a 30 días	Valor en pesos
Notas débito pendientes en extracto	1	1	\$ 2,115	-	\$ -
Notas débito no contabilizadas en libros	3	-	\$ -	3	\$ 4,229
Notas crédito no registradas en extracto	2	2	\$ 4,960	-	\$ -
Notas crédito no contabilizadas en libros	2	-	\$ -	2	\$ 8,060

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la calificación crediticia para las entidades bancarias en las cuales se encuentra depositado el efectivo del Fondo tiene una calificación AAA.

NOTA 7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el saldo de las inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>% de participación</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>% de participación</u>
Inversiones a valor razonable en instrumentos de patrimonio Emisores Nacionales	\$ 17,942	0.0006128%	\$ 82,738	0.0030995%

La disminución se debe principalmente a los pagos que se realizaron desde el FIC Fiducuenta por la operación normal del negocio.

Al 31 de diciembre de 2023 se presentan las siguientes partidas conciliatorias en el Fondo de Inversión Colectiva Abierto Fiducuenta.

AÑO 2023	Número Partidas	Menores a 30 días	Valor	Mayores a 30 días	Valor
Notas crédito no registradas en extracto	129	125	9,417,698,570	4	446,271,558
Notas débito no registradas en extracto	127	123	9,399,240,096	4	446,160,860
Notas crédito no contabilizadas en libros	160	156	21,335,851	4	110,419
Notas débito no contabilizadas en libros	79	48	617,853	31	204,244

Al 31 de diciembre de 2022 no existían partidas pendientes por conciliar.

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían restricciones ni embargos sobre las inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio.

NOTA 8. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

El saldo de las inversiones en derechos fiduciarios al 31 de diciembre de 2023 y 2022 son los siguientes:

Especie	Al 31 de diciembre de 2023		Al 31 de diciembre de 2022	
	Vr. mercado	% de participación	Vr. mercado	% de participación
Inversiones derechos fiduciarios (1)	2,875,822,140	98%	2,646,921,941	99%
Anticipos para derechos fiduciarios (2)	52,301,871	2%	22,392,951	1%
Total	\$ 2,928,124,011	100%	\$ 2,669,314,892	100%

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

Patrimonio Autónomo	Año de Constitución del Fideicomiso	% Participación	Total Participación 31 al diciembre de 2023	Total Participación al 31 diciembre 2022	Sociedad fiduciaria
P.A. Viva Malls (1.1)	2016	49%	\$ 1,661,678,974	\$ 1,530,458,880	Fiduciaria Credicorp
P.A. Central Point	2017	75%	334,664,698	317,949,309	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A 5	2013	100%	186,308,815	183,068,064	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Flormorado Plaza	2022	100%	171,100,803	143,471,392	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Calle 92	2014	65%	113,460,251	113,501,315	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic Clinica Del Prado	2016	77.05%	71,960,345	66,223,919	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Polaris	2017	100%	63,479,961	67,344,923	Fiduciaria Itaú
P.A. Lote la 30	2020	100%	50,065,565	46,516,602	Acción Fiduciaria
P.A. Koba barranquilla	2021	100%	42,592,183	38,612,005	Alianza Fiduciaria
P.A. Fic A 6	2017	100%	42,124,815	38,939,249	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Ed. Corfinsura	2013	100%	34,045,937	32,536,709	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Galeria la 33	2022	0.1%	31,702,126	-	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic Inmuebles	2012	100%	22,972,928	23,510,045	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Inmuebles Cem	2015	100%	14,357,091	13,297,585	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Twins Bay	2012	100%	10,422,000	13,500,000	Acción Fiduciaria
P.A. Lote Av San Martin	2019	100%	9,778,500	9,062,500	Alianza Fiduciaria
P.A. Distrito Vera Recursos B2	2020	33.33%	9,100,727	1,696,942	Alianza Fiduciaria
P.A. Florencia Ferrara	2021	55%	6,000,476	7,226,724	Alianza Fiduciaria
P.A. San Jorge	2020	100%	4,653	4,653	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Lote Palermo	2019	0.0067%	1,292	1,125	Fiduciaria Bancolombia
Total Inversiones Derechos Fiduciarios			\$ 2,875,822,140	\$ 2,646,921,941	

(1.1) Al 31 de diciembre de 2023 el Fondo posee títulos participativos en el PA Viva Malls los cuales tienen una participación del 34% sobre el valor total del portafolio. A continuación, se especifican los aspectos más relevantes de esta inversión:

- Nombre: Fideicomisos de Administración y Pagos P.A Viva Malls.
- Descripción: Vehículo de inversión inmobiliaria específicamente en galerías y centros comerciales el cual es operado y gestionado por Almacenes Éxito y administrado por Fiduciaria Credicorp.
- Estado: Activo y en operación.
- Aportes en dinero y en especie: \$ 2.120.659.747
- Participación del FCP Fondo Inmobiliario Colombia: 49%.
- Costo de adquisición: El costo de adquisición de Viva Malls para el FCP Fondo Inmobiliario Colombia se divide en dos momentos, el primero durante 2017 y 2018 por \$773.131.000 y el segundo durante 2019 por \$152.822.674.427
- Valor razonable: \$ 1.661.678.974 a 31 de diciembre de 2023

A 31 de diciembre de 2023 no hay situaciones o información del emisor que ponga en riesgo los EEFF del fondo.

(2) Corresponde a los anticipos realizados a los siguientes derechos fiduciarios que posee el Fondo, los mismos se encuentran pendientes de legalizar en los estados financieros de cada uno de los patrimonios autónomos, se resalta que no existen partidas o anticipos susceptibles por deteriorar:

Patrimonio Autónomo	Año de Constitución del Fideicomiso	% Participación	Total Participación 31 al diciembre de 2023	Total Participación 31 al diciembre de 2022	Sociedad fiduciaria
P.A Lote Palermo (2.1)	2019	0.0067%	\$ 48,193,000	\$ -	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A6 (2.2)	2017	100%	2,540,928	2,481,079	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A5 (2.3)	2013	100%	1,354,012	1,036,827	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Central Point (2.4)	2017	75%	213,931	3,567,940	Fiduciaria Bancolombia
P.A Galerías la 33	2022	100%	-	15,307,105	Fiduciaria Bancolombia
Total Anticipos Derechos Fiduciarios			\$ 52,301,871	\$ 22,392,951	

(2.1) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde al reconocimiento contable del Otrosí N°6, el FIC adquiere la porción del Inmueble equivalente a \$48.193 millones de pesos sobre un valor de avalúo de \$98.609 millones de pesos, lo cual corresponde al 48.87% del Inmueble. Por su parte, la Congregación conservará el 51,3% del valor del Inmueble.

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

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

(2.4) Al 31 de diciembre 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.

- Los siguientes patrimonios autónomos fueron incluidos en los estados financieros del Fondo con información preliminar recibida en el mes de diciembre, sin embargo, en el mes de enero del año 2023 y 2022 se recibió la información definitiva de los fideicomisos, la cual se detalla a continuación:

Patrimonio Autónomo	Información preliminar EEFF 2023	Información definitiva EEFF 2023
P.A. Fic Calle 92	\$ 113,460,251	\$ 113,460,737
P.A. Fic Inmuebles	22,972,928	22,972,940
P.A. Fic Clínica Del Prado	71,960,345	71,960,377
P.A. Viva Malls	1,661,678,973	1,661,700,955
P.A. Ed. Corfinsura	34,045,937	34,045,816
P.A. Fic A 5	186,308,815	186,308,825
P.A. Lote Palermo	1,292	1,300
P.A. Distrito Vera	9,100,727	9,215,897
P.A. Flormorado Plaza	171,100,803	171,109,242
	<u>\$ 2,270,630,071</u>	<u>\$ 2,270,776,089</u>

Patrimonio Autónomo	Información preliminar EEFF 2022	Información definitiva EEFF 2022
P.A. P.A Viva Malls	\$ 1,530,458,879	\$ 1,535,015,147
P.A Fic A5	183,068,064	183,068,070
P.A Fic Calle 92	113,501,315	113,498,744
P.A. Polaris	67,344,923	67,338,981
P.A Fic Clinica del prado	66,223,919	66,223,937
P.A Fic Edificio Corfinsura	32,536,709	32,536,715
P.A Fic Inmuebles	23,510,045	23,510,048
P.A Florencias Ferrara	7,226,724	18,777,794
	<u>\$ 2,023,870,578</u>	<u>\$ 2,039,969,436</u>

- i. **Derechos de contenido económico:** No se cuentan con derechos de contenido económico en el portafolio del Fondo susceptibles por detallar.
- ii. **Activos inmobiliarios:** en el siguiente cuadro se encuentra la composición de los activos inmobiliarios del portafolio del Fondo, detallando su tipología, porcentaje de participación en el portafolio, tipo de uso y el porcentaje de ingresos en el Fondo:

TIPO DE ACTIVO	TIPOLOGÍA	NRO DE INMUEBLES	% PARTICIPACIÓN EN EL VALOR DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES	% PARTICIPACIÓN EN INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
PATRIMONIOS AUTÓNOMOS	OFICINAS	1	0.29%	0.34%
	BODEGAS	3	3.10%	3.18%
	CENTRO COMERCIAL	1	33.03%	36.03%
	LOTES	8	3.18%	0.53%
	MIXTO: Oficinas, locales	6	16.72%	17.17%
	OTROS: CLINICA, PARQ	1	1.52%	1.83%
SUBTOTAL		20	57.84%	59.08%
CONSTRUCCIONES EN CURSO	BODEGAS	2	0.17%	0.00%
	LOTES	1	1.80%	0.00%
	MIXTO: Oficinas, locales	1	3.45%	0.00%
SUBTOTAL		4	5.43%	0.00%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	OFICINAS	14	8.69%	10.18%
	BODEGAS	11	7.52%	7.26%
	GRANDES SUP	5	5.78%	8.20%
	LOCALES	82	6.74%	7.22%
	MIXTO: Oficinas, locales	5	6.67%	7.09%
	OTROS: CLINICA, PARQ	1	0.22%	0.08%
SUBTOTAL		118	35.62%	40.03%
DISPONIBLES PARA LA VENTA	BODEGAS	1	0.45%	0.71%
	LOCALES	15	0.67%	0.18%
SUBTOTAL		16	1.12%	0.89%
TOTAL		158	100.00%	100.00%

Así mismo, se relacionan los Activos inmobiliarios que fueron adquiridos del 01 de enero de 2022 al 31 de diciembre de 2023:

TIPO DE ACTIVO	TIPOLOGÍA	NRO DE INMUEBLES	% PARTICIPACIÓN EN EL VALOR DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES	% PARTICIPACIÓN EN INGRESOS POR ARRENDAMIENTO /1
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	MIXTO: Oficinas, locales	1	79.64%	100.00%
	LOCALES	1	20.36%	0.00%
SUBTOTAL		2	100.00%	100.00%
TOTAL		2	100.00%	100.00%

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 no existían restricciones ni embargos sobre las inversiones en derechos fiduciarios.

NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Diversas (1)	\$ 21,342,297	\$ 205,343
Venta de bienes y servicios (2)	15,918,432	27,355,390
Arrendamientos (3)	4,408,720	2,348,843
Anticipos a contratos y proveedores (4)	562,714	34,919
Intereses (5)	267,803	232,019
Deudores (6)	88,963	784,106
Deterioro (Provisiones) (7)	(1,831,329)	(1,050,890)
Total cuentas por cobrar	<u>\$ 40,757,600</u>	<u>\$ 29,909,730</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las cuentas por cobrar diversas corresponden a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Varias (1.1)	\$ 20,812,163	\$ 39,679
Gastos Reembolsables	530,134	165,664
Total diversas	<u>\$ 21,342,297</u>	<u>\$ 205,343</u>

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
P.A. Viva Malls (1.1.1)	\$ 20,726,510	\$ -
Municipio de Armenia	85,268	-
Administracion De Copropiedades Y Edificios Isaza (1.1.2)	385	39,679
Total	<u>\$ 20,812,163</u>	<u>\$ 39,679</u>

(1.1.1) Corresponde a la cuenta por cobrar de los rendimientos del cuarto trimestre del PA Viva Malls donde el FCP Inmobiliario Colombia es fideicomitente.

(1.1.2) Ingresos Generados por contrato de mandato Operación Esfera.

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

Proyecto	Tercero	Giro Anticipo	Valor del contrato	Anticipo total	Saldo
Proyecto Barranquilla nueva sede (2.1)	VILLAMER Y CIA	\$ 1,800,000	\$ 54,746,761	\$ 1,800,000	\$ 52,946,761
Lote Reynolds (2.2)	BANCOLOMBIA SA	\$ 10,517,600	\$ 52,588,000	\$ 10,517,600	\$ 42,070,400
Inmueble Mar y Sol (2.3)	HECTOR OSVALDO VARELA	\$ 1,785	\$ 7,000,000	\$ 3,597,381	\$ 3,402,619
	CLAUDIA PATRICIA	\$ 875,000			
	ADRIANA MARÍA MARTINEZ	\$ 875,000			
	JOHN JAIRO MARTINEZ	\$ 875,000			
	JORGE ARNOLDO MARTINEZ	\$ 875,000			
	Jorge Ivan Carvajal	\$ 95,596			
Cedi Montería (2.4)	Cardinal Abogados	\$ 690	\$ 25,815,000	\$ 3,451	\$ 25,811,549
	MARCELA LUCIA	\$ 2,760,800			
Total		\$ 18,676,471	\$ 140,149,761	\$ 15,918,432	\$ 124,231,329

(2.1) 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 2gg1 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

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

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

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

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>		
	<u>Valor del contrato</u>	<u>Anticipo</u>	<u>Saldo</u>
Proyecto Barranquilla nueva sede (2.1)	\$ 54,746,761	\$ 1,800,000	\$ 52,946,761
Lote Reynolds (2.2)	52,588,000	\$ 12,854,484	39,733,516
Torre protección (2.3)	4,658,000	\$ 4,715,475	(57,475)
Cedi Montería (2.4)	3,451	\$ 3,451	-
Total	\$ 111,996,212	\$ 19,373,410	\$ 92,622,802

(2.1) 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

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

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

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

(3) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 las cuentas por cobrar por concepto de arrendamientos corresponden a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Bienes inmuebles (3.1)	\$ 4,352,482	\$ 2,340,059
Concesion de espacios (3.2)	47,454	-
Int financiación temp covid-19 (3.3)	8,784	8,784
Total arrendamientos	\$ 4,408,720	\$ 2,348,843

(3.1) Corresponden a las cuentas por cobrar por concepto de los cánones de arrendamiento de los diferentes inmuebles administrados por el fondo.

(3.2) Corresponden a las cuentas por cobrar por concepto de los cánones de concesión de espacio del proyecto Palermo cultural.

(3.3) Corresponden a una cuenta por cobrar del tercero DISTRIBUCIONES BARU S.A. por financiación otorgada en la pandemia.

(4) Al 31 de diciembre de 2023 la cuenta de anticipos a contratos y proveedores corresponde al tercero Sistemas en protección por valor de \$562,714 y a los terceros Mauro Arturo Baquero Castro por valor de \$3,788 y Distribución de productos tecnológicos S.A.S por valor de \$34,919 igual que al 31 de diciembre de 2022.

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Distribuciones Baru S.A.	\$ 218,185	\$ 218,184
Red Polar S.A.S	31,665	-
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	6,560	13,835
Indigo Technolo Gies Sas	4,118	-
JVP Peralta Consultores S.A.S	2,971	-
City Parking LTDA	2,348	-
Regus Business Colombia Vi Lima	1,412	-
Movet S.A.S	484	-
Medplus Medicina Prepagada S.A	60	-
Total	\$ 267,803	\$ 232,019

(6) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 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 diciembre de 2023.

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

<u>Concepto</u>	<u>Saldo inicial al 1 de enero de 2023</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Castigos</u>	<u>Sado final al 31 de diciembre de 2023</u>
Deterioro	1,050,890	5,424,287	(4,643,688)	(160)	1,831,329

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

A 31 de diciembre de 2023

ARRENDATARIO	NIT	Valor pendiente de pago	Intereses de mora	Fecha de vencimiento	Días de vencimiento	Rango de mora	%	Total Deteriorado
RED POLAR S.A.S.	900.939.964-0	1,384,304	31,665	2023-10-20	72	3	47.34%	670,320
DISTRIBUCIONES BARU S.A	900.060.329-9	563,211	-	2018-05-03	2068	4	100.00%	563,211
FUNDACION GRUPO SOCIAL	860.079.456-5	566,732	-	2023-09-24	98	3	47.34%	268,291
INDIGO TECHNOLOGIES S.A.S.	900.556.261-7	55,234	4,118	2023-09-06	116	4	100.00%	59,352
SOLUCIONES LOGISTICAS ENVIEXPRESS.TRANSPORTES S.A.	900.301.751-1	108,429	-	2023-10-17	75	3	47.34%	51,330
IU ESCUELA NACIONAL DEL DEPORTE	805.001.868-0	40,127	-	2022-11-09	417	4	100.00%	40,127
INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS - INVIAS	800.215.807-2	989,816	-	2023-12-20	11	1	3.00%	29,694
CITY PARKING S.A.S.	830.050.619-3	24,614	2,348	2023-09-22	100	4	100.00%	26,962
CHRISTUS SINERGIA SERVICIOS AMBULATORIOS S.A.S.	900.363.673-9	67,128	-	2023-11-10	51	2	39.31%	26,388
JVP PERALTA CONSULTORES SAS	830.104.466-7	51,187	2,971	2023-10-07	85	3	47.34%	25,638
AI-RAD S.A.S	901.232.242-1	60,569	-	2023-11-21	40	2	39.31%	23,810
BANCIEN S.A Y/O BAN100 S.A	900.200.960-9	48,725	-	2023-11-06	55	2	39.31%	19,154
BANCOLOMBIA S.A.	890.903.938-8	11,122	-	2023-06-07	207	4	100.00%	11,122
MOVET S.A.S	901.395.300-8	16,238	484	2023-11-11	50	2	39.31%	6,573
ALMACENES ÉXITO S.A.	890.900.608-9	59,702	-	2023-12-23	8	1	3.00%	1,791
REGUS BUSINESS COLOMBIA VI LIMITADA	900.466.524-2	54,556	819	2023-12-06	25	1	3.00%	1,661
CORPORACIÓN DE FOMENTO ASISTENCIAL DEL HOSPITAL UNIVERSITARIO SAN VICENTE DE PAÚL	890.981.683-8	3,997	-	2023-11-06	55	2	39.31%	1,571
GRUPO DECOR S.A.S	800.165.377-1	39,737	-	2023-11-06	55	1	3.00%	1,192
D1 S.A.S	900.276.962-1	2,317	-	2023-11-11	50	2	39.31%	911
FUSION BPO SERVICES S.A.S	901.510.745	28,165	-	2023-11-11	50	1	3.00%	845
FIRENZECORP S.A.S	900.430.690-1	23,331	-	2023-12-18	13	1	3.00%	700
POTENCO S.A.S.	900.563.153-9	8,135	-	2023-12-06	25	1	3.00%	244
MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.	891.700.037-9	5,455	-	2023-12-11	20	1	3.00%	164
BRINK'S INCORPORATED	900.883.688-1	3,742	-	2023-11-11	50	1	3.00%	112
LORENA VEJARANO S.A.S.	900.435.146-9	1,803	-	2023-12-06	25	1	3.00%	54
MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.	830.054.904-6	1,333	-	2023-12-11	20	1	3.00%	40
ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD FAMISANAR S.A.S	830.003.564-7	1,164	-	2023-11-11	19	1	3.00%	35
CADENA COMERCIAL OXXO COLOMBIA S.A.S.	900.236.520-7	726	-	2023-12-16	15	1	3.00%	22
JIPER S.A.S. (SANTA LEÑA)	901.038.325-1	469	-	2023-12-06	25	1	3.00%	14
								\$ 1,831,329

<u>Concepto</u>	<u>Saldo inicial al 1 de enero de 2022</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Disminuciones</u>	<u>Castigos</u>	<u>Sado final al 31 de diciembre de 2022</u>
Deterioro	7,912,262	21,995,701	(19,219,229)	(9,637,844)	1,050,890

A 31 de diciembre de 2022

ARRENDATARIO	NIT	Valor pendiente de pago	Intereses de mora	Fecha de vencimiento	Días de vencimiento	Rango de mora	%	Total deteriorado
INDIGO TECHNOLOGIES S.A.S.	900.556.261-7	426	-	2022-12-06	25	1	3.02%	13
EGA-KAT ZONA FRANCA S.A.S.	900.857.441-8	417,012	13,835	2022-10-13	79	3	44.43%	191,425
ACCEDO COLOMBIA S.A.S	900.816.822-5	1,112	-	2022-12-06	25	1	3.02%	34
RED POLAR S.A.S.	900.939.964-0	819,286	-	2022-11-27	34	2	35.72%	292,649
SOLUCIONES LOGISTICAS ENVIEXPRESS.TRANSPORTE	900.301.751-1	3,423	-	2022-12-06	25	1	3.02%	103
IU ESCUELA NACIONAL DEL DEPORTE	805.001.868-0	4,151	-	2022-11-09	52	2	35.72%	1,483
AI-RAD S.A.S	901.232.242-1	63,804	-	2022-12-17	14	1	3.02%	1,927
JERONIMO MARTINS COLOMBIA S.A.S	900.480.569-1	1,501	-	2022-12-25	6	1	3.02%	45
DISTRIBUCIONES BARU S.A	900.060.329-9	336,243	-	2018-05-03	1,519	4	100.00%	563,211
								\$ 1,050,890

Se detallan los rangos de mora a continuación:

Días de mora	Rango de mora	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
		% PE	% PE
0 a 29	1	3.00%	3.02%
30 a 59	2	39.31%	35.72%
60 a 89	3	47.34%	44.43%
90 o más	4	100.00%	100.00%

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Rango de mora</u>
Ana Patricia Zuluaga Olarte	\$ 80	\$ -	4
Alvaro Perez Velez	80	-	4
Mercaderia SAS	-	9,193,821	4
Inversiones Ti Nko SAS	-	223,300	4
P.A. Fic Calle 92	-	217,614	4
I.M.D Uribe Y Cia S.C.A	-	1,542	1
Open Market Ltda	-	1,414	1
Almacenes Exito SA	-	153	1
Total	\$ 160	\$ 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 diciembre de 2023 no se presentaron cambios en los parámetros utilizados para calcular el deterioro de las cuentas por cobrar.

NOTA 10. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Inmuebles mantenidos para la venta	\$ 61,210,822	\$ 56,905,784
Deterioro inmuebles mantenidos para la venta	(4,920,153)	(3,298,591)
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	\$ 56,290,669	\$ 53,607,193

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

Al 31 de diciembre de 2023					
Fecha clasificación Disponible para la Venta	Inmueble	Valor del inmueble	Deterioro	Costos de venta	Valor Total
21/05/2019	CALLE 70	834,364	- 186,364	-	648,000
18/07/2019	LA UNION	457,117	- 10,117	-	447,000
19/10/2020	UNICENTRO TUNJA LOCAL 1-013	3,933,079	- 528,637	-	3,404,442
13/04/2021	GREEN OFFICE LOCAL 2	3,703,933	- 748,213	-	2,955,720
13/04/2021	GREEN OFFICE PARQUEADERO 158	35,429	- 429	-	35,000
13/04/2021	GREEN OFFICE PARQUEADERO 159	35,429	- 429	-	35,000
13/04/2021	MURILLO	2,142,606	- 160,606	-	1,982,000
13/04/2021	ACOPI	1,745,835	- 87,135	-	1,658,700
13/04/2021	UNIPLEX LOCAL 1	2,812,992	- 61,892	-	2,751,100
15/09/2022	CEDI	22,546,230	-	-	22,546,230
10/08/2023	GUAYAQUIL	4,564,885	- 352,485	8,438	4,220,838
10/08/2023	LA SEVILLANA	1,437,849	-	7,477	1,445,326
31/08/2023	AVENIDA BOLIVARIANA	1,398,762	-	-	1,398,762
14/09/2023	BOULEVAR ENVIGADO	3,603,191	- 623,191	6,699	2,986,699
2/11/2023	LAURELES	3,376,890	-	-	3,376,890
24/11/2023	LA CEJA	2,539,973	-	5,296	2,545,269
4/12/2023	LA SOLEDAD	1,381,104	-	-	1,381,104
12/12/2023	SABANETA	2,472,589	-	-	2,472,589
Total		\$ 59,022,257	\$ (2,759,498)	\$ 27,910	\$ 56,290,669

La variación frente al año 2022 corresponde a la reclasificación a disponible para la venta de inmuebles como Laureles, La ceja, La soledad y Sabaneta.

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

Al 31 de diciembre de 2023:

Concepto	Saldo inicial	Reclasificación a disponibles (1)	Mayor valor del activo costos de venta (2)	Reconocimiento de pérdidas por deterioro para la venta	Reclasificación a construcciones en curso	Reclasificación a propiedades de inversión (3)	Retiro de inmuebles (4)	Saldo a 31/12/2023
Otros activos no Corrientes								
Mantenidos para la venta	\$ 56,905,784	25,892,487	27,911	-	-	(5,161,000)	(16,454,360)	\$ 61,210,822

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

Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Valor traslado a disponibles
Guayaquil	4,564,885	-	4,564,885
Boulevard Envigado	3,603,190	-	3,603,190
Laureles	3,376,890	-	3,376,890
Vipasa	2,612,647	-	2,612,647
La Ceja	2,539,973	-	2,539,973
Calle 140	2,504,598	-	2,504,598
Sabaneta	2,472,589	-	2,472,589
La Sevillana	1,437,849	-	1,437,849
Avenida Bolivariana	1,398,762	-	1,398,762
La soledad	1,381,104	-	1,381,104
Total	\$ 25,892,487	\$ -	\$ 25,892,487

- (2) Corresponden a la medición posterior indicada en la política de activos no corrientes mantenidos para la venta indicado así:

El nuevo valor razonable del inmueble será el valor en libros más los costos de venta. Entre los costos de venta se consideran los costos notariales, impuestos, tasas, contribuciones, comisiones de ventas, y cualquier erogación relacionada única y exclusivamente con la venta del inmueble. El registro de los costos de venta podrá ser posterior al registro del precio de venta, toda vez que los costos de venta no necesariamente serán conocidos con certeza al momento en que se acuerde el precio de venta con el comprador del inmueble.

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

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

- (4) Al 31 de diciembre de 2023 se realizó la venta de los siguientes bienes inmuebles:

Al 31 de diciembre 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
Armenia Centro	4,874,898	(120,898)	-	4,754,000
Calle 140	2,504,598	-	-	2,504,598
Villacentro	548,271	-	-	548,271
Vipasa	2,612,647	-	-	2,612,647
Total	\$ 16,454,360	\$ (280,760)	\$ -	\$ 16,173,600

Al 31 de diciembre de 2022:

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

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

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

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

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

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

Inmueble	Valor del inmueble	Valor último Avaluó	Valor de la Reclasificación
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 Ibagué Local 217	2,598,538	2,602,000	2,598,538
Ocean Mall	3,064,308	3,231,854	3,064,308
Oeste	790,219	781,500	790,219
Oviedo Autoservicio Local 1352 (Sucursal: Oviedo Autoservicio Hall Cajeros)	1,430,373	1,373,000	1,430,373
Plazoleta	3,452,617	3,445,340	3,452,617
Polo Club	996,099	994,000	996,099
Portal De La 80	4,558,857	4,376,000	4,558,857
Puente Aranda	1,980,086	1,958,000	1,980,086
Quirigua	772,618	764,000	772,618
Rionegro	4,415,107	4,222,000	4,415,107
San Fdo. Plaza	14,118,344	13,500,818	14,118,344
San Lucas Plaza Local 186	3,724,750	3,716,900	3,724,750
Tequendama	1,259,418	1,245,370	1,259,418
Terminal De Transporte	1,231,904	1,302,000	1,231,904
Toberin	4,200,833	4,019,000	4,200,833
Ugi	3,341,009	3,207,000	3,341,009
Unicentro Tunja Local 1- 011	2,269,741	2,301,450	2,269,741
Total	\$167,882,374	\$162,863,685	\$166,293,213

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

Al 31 de diciembre de 2022

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

NOTA 11. PROPIEDAD Y EQUIPO

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de la propiedad y equipo es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Terrenos	<u>\$ 14,888,670</u>	<u>\$ -</u>

El movimiento de propiedad y equipo fue el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Saldo Inicial 2023</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Saldo final 2023</u>
Terrenos-Optima	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,888,670</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ -</u>	<u>\$ 14,888,670</u>

Corresponde al inmueble identificado como Lote 5, ubicado en el municipio de Medellín-Antioquía.

El valor registrado como Propiedad y Equipo corresponde a la compra de un lote por parte del Fondo a Optima SAS Vivienda y Construcción, del cual a 31 de diciembre de 2023 aún no se tenía definida su destinación (construcción o venta).

NOTA 12. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Derecho uso maquinaria y equipo (1)	\$ 509,146	\$ 1,672,372
Anticipo activos por derecho de uso (2)	-	20,390,223
Depreciación por derecho de uso maquinaria (1)	(509,146)	(1,672,372)
Total activos por derecho de uso	<u>\$ -</u>	<u>\$ 20,390,223</u>

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Maquinaria y equipo	<u>\$ (509,146)</u>	<u>\$ (1,672,372)</u>

Al 31 de diciembre de 2023					
ACTIVOS FIJOS	Saldo al 1/01/2023	Bajas/Retiros	Remediciones	Gasto Depreciación	Saldo al 31/12/2023
Enseres y accesorios					
Costo	1,672,372	(1,672,372)	509,146	-	509,146
Depreciación Acumulada	(1,672,372)	1,672,372	-	(509,146)	(509,146)
				ACTIVO DERECHO DE USO	509,146
				DEPRECIACIÓN DERECHO DE USO	(509,146)
				TOTAL \$	-

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

(2) Corresponde al primer giro de recursos para la compra del inmueble CEDI Auteco Rionegro el cual fue financiado en un 100% por leasing financiero de Bancolombia y se llevó el 11 de mayo del 2023 como propiedad de inversión (ver nota 14).

NOTA 13. CONSTRUCCIONES EN CURSO

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Proy San Martin (1)	\$ 173,570,636	\$ 102,829,816
Proy Parque Siberia (2)	90,708,000	86,688,000
Proyecto Socoda (3)	6,785,206	10,603,073
Proyecto La Candelaria (4)	1,965,594	2,270,802
Total adecuación terrenos	<u>\$ 273,029,436</u>	<u>\$ 202,391,691</u>

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

Proyecto	Tipología	Ubicación	Estado	% Avance
San Martin (1)	Oficinas	Bogotá	Fase Preoperativa	100%
			Fase Operativa	89.75%
Proyecto Socoda (3)	Lote	Guarne	Pendiente Patria	30%
			Pendiente Patria	0%

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

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

- Movilidad vertical
- Eléctrico
- HVAC
- Seguridad Humana

El valor del avalúo de San Martin en 2023 refleja la valorización que ha tenido el inmueble de acuerdo con el avance de obra, la metodología usada por el evaluador fue una ponderación de enfoque de mercado, capitalización directa y flujo de caja. El cronograma final define una entrega estimada para abril de 2024.

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

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

Fecha inicio: 2Q 2022
 Fecha de finalización: 1Q 2024
 Avance obra: 89,75%

- (2) El FIC adquirió dos inmuebles ubicados en el Municipio de Cota Cundinamarca, donde se realizó la construcción de la etapa 1 de las obras de urbanismo del Parque Logístico Zonna Siberia y se desarrolló en su interior el primero de los proyectos del parque; el centro de distribución para la empresa Colsubsidio. Estas obras fueron ejecutadas por la empresa Ménsula S.A y se entregaron al equipo de Gestión Inmobiliaria del FIC para inicio de operación en el año 2022, así mismo, se realizó la reclasificación del proyecto a la cuenta de propiedades de inversión. Próximamente se podrían estar ejecutando nuevos proyectos dentro del parque, así como futuras etapas de su urbanismo, de acuerdo con la demanda del mercado y posibles negocios que vienen trabajando con potenciales clientes.

A continuación, se relacionan los costos asociados al proyecto.

Concepto	Valor	Observaciones
Costo Lote	\$ 70,031,515	
Costos directos e indirectos	20,830,549	Iniciales
Avalúo	985,290	Reconocimiento del avalúo en construcciones en curso.
Costos directos e indirectos	91,262	Pago pendiente de CD + CI Etapa 1 urbanismo 30/01/2023
Costos indirectos	3,539	Pago trámite de aprovechamiento forestal 26/05/2023
Avalúo	3,925,200	Avalúo proyecto Parque Logístico Siberia
Reclasificación (2022)	(5,159,354)	Porción del Capex del Parque Logístico Zonna Siberia correspondiente al CEDI Colsubsidio.
Capex Total	\$ 90,708,000	Saldo a 31 de diciembre de 2023

- (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 se cuenta con la licencia de construcción y se avanza en el proceso de selección de la empresa encargada de realizar la construcción de la Etapa 1.

- (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. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Inmuebles comerciales	\$ <u>1,808,390,258</u>	\$ <u>1,716,990,537</u>

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

Modelo: Valor Razonable

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Saldo al inicio del año	\$ 1,716,990,537	\$ 1,357,789,783
Adquisiciones (1)	40,993,725	86,141,425
Reclasificación a propiedades de inversión (2)	5,161,000	166,293,213
Adiciones - Desembolsos posteriores - adecuaciones (3)	2,017,545	(1,165,676)
Retiros (Mantenidos para la ventas) (4)	(25,892,487)	(25,251,547)
Ganancias ajustes al valor razonable (5)	69,119,938	133,183,339
Saldo al final del período	\$ <u>1,808,390,258</u>	\$ <u>1,716,990,537</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 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 diciembre de 2023	
INMUEBLE	VALOR COMPRA
San Fernando Plaza	\$ 4,743,937
Santillana	2,380,574
Cedi Auteco Rionegro (1.1)	29,137,964
San Fernando	4,731,250
Total	\$ 40,993,725

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

(1.1) Corresponde a la reclasificación realizada el 11 de mayo del 2023 como propiedad de inversión del inmueble CEDI Auteco Rionegro el cual fue financiado en un 100% por leasing financiero de Bancolombia.

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 2023 se realizó el traslado de 3 matrículas del rubro de disponible para la venta a propiedades de inversión y al 31 de diciembre de 2022 se realizaron el traslado de las 92 matrículas del rubro de disponibles para la venta a propiedad de inversión (Ver nota 10).

(3) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, corresponde a la adecuación realizada en los siguientes inmuebles:

Al 31 de diciembre de 2023		
Nombre propiedad	Matricula	Valor transacción
Cedi Bucaramanga	300-435253-1	1,364,138
Cedi Bucaramanga	300-435253-1	680,673
Cedi Ibague	350-251245	(27,266)
Total		2,017,545

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 diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Reclasificación a otros activos no		
Corrientes mantenidos para la venta (4.1)	\$ (25,892,487)	\$ (25,251,547)

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

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Indexación UVR propiedad de inversión	\$ 173,597,979	\$ 176,515,559
Avalúos propiedad de inversión	(104,478,041)	(43,332,220)
Saldo al final del periodo	<u>\$ 69,119,938</u>	<u>\$ 133,183,339</u>

En lo corrido del año de 2023 se han realizado avalúos mensualmente, incorporándose en cada reporte las condiciones vigentes de los contratos y los efectos de mercado en cada propiedad; al 31 de diciembre de 2023 se han realizado 172 avalúos por valor de COP \$4,766,182 MM que comprenden el 100% de inmuebles del portafolio FIC a avaluar durante el 2023 y que presentaron una valorización promedio acumulada de 10.51% con respecto al avalúo anterior.

Importes reconocidos en los resultados del periodo: Al 31 de diciembre 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 diciembre</u> <u>de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Ingresos por arrendamientos	214,169,923	179,977,655
Gastos directos de operación provenientes de: (1)		
Propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamientos	(21,421,629)	(14,034,251)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamientos	(6,693,857)	(17,951,341)
Total afectación del resultado	<u>186,054,436</u>	<u>147,992,063</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 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 diciembre de 2023 y 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 evaluadoras se encuentran acreditados ante la Lonja de Propiedad Raíz y se encuentran inscritos en el Registro de Avaluadores (RAA).

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

Tipología	Valorización 31-12-2023	%	Valorización 31-12-2022	%
Bodega	378,162,593	20.91%	324,423,938	18.89%
Clínica	4,640,000	0.26%	4,206,399	0.24%
Grandes Superficies	290,951,785	16.09%	294,442,209	17.15%
Local	400,855,227	22.17%	406,455,107	23.67%
Oficina	722,583,208	39.96%	676,209,867	39.38%
Parqueadero	11,197,445	0.62%	11,253,018	0.66%
Total general	1,808,390,258	100.00%	1,716,990,538	100.00%

NOTA 15. OTROS ACTIVOS

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

Concepto	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Anticipos a contratos (1)	\$ 56,315,487	\$ 65,108,027
Mayor valor adecuaciones PI (2)	9,237,594	9,505,631
Fondo rotatorio (3)	5,300,203	5,342,927
Mayor valor mobiliario PI (2)	1,879,581	2,231,242
Polizas de seguros (4)	704,387	565,798
Total otros activos	\$ 73,437,252	\$ 82,753,625

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

Concepto	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Proyecto Cartón De Colombia (1.1)	\$ 43,438,129	\$ 16,074,650
Proyecto Palermo (1.2)	6,939,537	47,868,455
Proyecto Selecto (1.3)	5,482,071	709,172
Proy.Lote Reynolds (1.4)	455,750	455,750
Total anticipos a contratos	\$ 56,315,487	\$ 65,108,027

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

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

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

El lote sobre el cual se desarrollará el proyecto inmobiliario será comprado al tercero Cartón de Colombia, y los pagos serán realizados en un período de tiempo que va entre enero 2021 y junio de 2026, en proporción a las porciones de lote que vayan siendo transferidas por el vendedor, de acuerdo con el cronograma de pagos y transferencias acordado. Cada socio

realiza el pago de acuerdo con su porcentaje de participación. No existirá una asociación con Cartón de Colombia.

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

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

La etapa 2 de Cartón de Colombia esta subdividida en 2 fases, de la cual, la primera, Linz del Río, está compuesta por 1 torre de 152 apartamentos. Se realizó lanzamiento del proyecto en el mes de marzo de 2023. La segunda fase, Graz del Río, está compuesta por 1 torre de 153 apartamentos y su lanzamiento al público fue en el mes de noviembre de 2023.

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

Torre A

Fase preoperativa: Inicio abril 2022.

Estado fase preoperativa: por motivos comerciales se tomó la decisión de cambiar el uso principal de la torre A, pasando de un uso de salud y oficinas a un uso de solo oficinas. Los nuevos diseños están en un porcentaje de avance del 70%.

Torre C

Fase preoperativa: Inicio octubre 2023.

Posterior a la selección del operador hotelero se inició la fase de diseños de esta etapa que combina además del hotel, comercio y áreas de parqueadero. El avance de los diseños está en un 15%.

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

En el terreno se desarrollará un proyecto de uso mixto, en el cual la vivienda se destinaria para la venta, mientras que el componente de comercio 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 diciembre de 2023, se realizó el estudio de suelos inicial, la definición de productos (áreas y tipologías de aptos para cada torre), la arquitectura, el pre-dimensionamiento estructural y la construcción de la sala de ventas. Adicionalmente, en agosto del 2023 se

realizó el lanzamiento de la Etapa 1 de vivienda de la cual a la fecha se ha comercializado el 52%.

- (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 diciembre de 2023						
Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2023	Mas nuevos activos	Reclasificaciones	Menos amortización	Saldo a 31/12/2023
	Wework Colombia	7,875,263	-	-	(665,398)	7,209,865
	TCS Solution Center	794,330	-	-	(141,498)	652,832
	Central Point	-	-	1,149,526	(510,201)	639,325
	Proyecto Flexiwork	468,650	-	-	(105,591)	363,059
Adecuaciones	FIC 48 P.A A5	-	-	286,309	(57,136)	229,173
	Brinks Incorporated	-	-	94,445	(13,824)	80,621
	Everise Colombia S.A.S	-	-	80,052	(17,333)	62,719
	P.A FIC A5	286,624	-	(286,309)	(315)	-
	Inversiones Tinkko	80,764	-	(80,052)	(712)	-
	Totales	\$ 9,505,631	\$ -	\$ 1,243,971	\$ (1,512,008)	\$ 9,237,594

Año 2022						
Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2022	Mas nuevos activos	Remediciones	Menos depreciación	Saldo a 31/12/2022
	Wework Colombia	831,990	-	-	(70,328)	761,662
	FIC 48 P.A A5	-	-	646,288	(128,973)	517,315
	TCS Solution Center	330,813	-	-	(58,929)	271,884
Mobiliario	Proyecto Flexiwork	263,387	-	-	(59,343)	204,044
	Deceval S.A	116,460	-	-	(24,083)	92,377
	Everise Colombia S.A.S	-	-	41,228	(8,927)	32,301
	P.A FIC A5	646,999	-	(646,288)	(711)	-
	Inversiones Tinkko	41,593	-	(41,228)	(367)	(2)
	Totales	\$ 2,231,242	\$ -	\$ -	\$ (351,661)	\$ 1,879,581

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

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

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

Concepto	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Proy San Martin	\$ 5,300,203	\$ 5,342,927

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

(4) El movimiento de las pólizas de seguros fue el siguiente:

Concepto	Saldo Inicial 2023	Adiciones	Amortización	Saldo 31 de diciembre de 2023
Póliza de seguros	\$ 565,798	\$ 1,614,500	\$ (1,475,911)	\$ 704,387

Concepto	Saldo inicial 2022	Adiciones	Amortización	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Polizas de seguros	\$ 391,910	\$ 1,104,391	\$ (930,503)	\$ 565,798

NOTA 16. CRÉDITOS EN BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS

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

Concepto	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Bancos y entidades financieras	\$ 1,741,056,635	\$ 1,643,334,935
Interes bancos y entidades financieras	12,496,706	10,141,578
Total créditos en bancos y otras obligaciones financieras	\$ 1,753,553,341	\$ 1,653,476,513

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

Concepto	Al 31 de diciembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	\$ 1,653,476,513	\$ 1,345,722,446
Apertura de nuevos créditos	95,612,310	323,648,288
Desembolsos Leasing (1)	8,737,031	19,862,969
Pagos de capital	(4,652,396)	(42,253,755)
Intereses causados	270,248,158	151,469,549
Intereses pagados	(269,868,275)	(144,972,984)
Saldo final	\$ 1,753,553,341	\$ 1,653,476,513

(1) Corresponde a los desembolsos realizados por leasing para la adquisición del activo CEDI Auteco Rionegro (Ver notas 12 y 14).

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

OBLIGACIONES FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA						
No.	ENTIDAD	No. OBLIGACIÓN	FECHA DESEMBOLSO	FECHA VENCIMIENTO	SALDO VIGENTE	INTERESES PENDIENTES POR PAGAR 31-12-2023
1	BANCOLOMBIA S.A.	5980081278	22/04/2019	14/04/2024	\$ 95,532,561	\$ 757,096
2	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	2/07/2019	2/07/2024	\$ 22,656,627	\$ 287,739
3	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11/07/2019	11/07/2024	\$ 8,590,996	\$ 76,128
4	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29/07/2019	29/07/2024	\$ 19,100,000	\$ 264,229
5	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	5/12/2019	5/12/2024	\$ 2,068,765	\$ 19,705
6	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	237767	30/12/2019	13/12/2024	\$ 4,272,000	\$ 30,979
7	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10/02/2020	10/02/2025	\$ 86,853,095	\$ 663,758
8	BANCO ITAÚ	001029738-02	12/03/2020	13/03/2024	\$ 62,670,614	\$ 581,583
9	BANCOLOMBIA S.A.	5980069487	25/03/2020	25/03/2024	\$ 6,221,285	\$ 15,351
10	BANCO ITAÚ	085930938-01	24/07/2020	3/06/2024	\$ 39,849,190	\$ 446,810
11	BANCOLOMBIA S.A.	5980072444	11/02/2021	11/02/2024	\$ 1,389,731	\$ 8,941
12	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18/02/2021	17/02/2026	\$ 89,737,696	\$ 441,477
13	BANCOLOMBIA S.A.	5980072679	26/02/2021	26/02/2024	\$ 1,029,116	\$ 1,897
14	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	1/03/2021	26/02/2026	\$ 60,263,114	\$ 672,168
15	BANCOLOMBIA S.A.	5980072807	15/03/2021	12/03/2024	\$ 704,547	\$ 3,782
16	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16/03/2021	16/03/2026	\$ 50,178,111	\$ 276,426
17	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700210630	5/04/2021	5/04/2031	\$ 15,500,000	\$ 174,860
18	BANCOLOMBIA S.A.	5980073053	14/04/2021	14/04/2024	\$ 882,863	\$ 5,022
19	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211067	16/04/2021	16/04/2031	\$ 131,420,137	\$ 858,950
20	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211075	16/04/2021	16/04/2025	\$ 5,245,302	\$ 32,650
21	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211174	19/04/2021	19/04/2031	\$ 46,485,086	\$ 206,124
22	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211182	19/04/2021	19/04/2025	\$ 16,124,105	\$ 65,670
23	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211752	27/04/2021	27/04/2028	\$ 78,268,738	\$ 86,329
24	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211745	27/04/2021	27/04/2031	\$ 79,223,858	\$ 102,314
25	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211810	28/04/2021	24/04/2031	\$ 125,553,031	\$ 95,606
26	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	8/06/2021	8/06/2024	\$ 162,077,632	\$ 1,509,341
27	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	8/06/2021	8/06/2024	\$ 997,033	\$ 9,285
28	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25/06/2021	25/06/2026	\$ 46,381,849	\$ 131,132
29	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25/06/2021	25/06/2026	\$ 3,618,151	\$ 10,229
30	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	1/07/2021	1/07/2024	\$ 251,004	\$ 3,130
31	BANCO ITAÚ	859487924-00	7/09/2021	8/09/2024	\$ 30,966,251	\$ 284,828
32	BANCO ITAÚ	008593663-00	1/10/2021	1/10/2024	\$ 602,430	\$ 22,564
33	COLPATRIA	506010000851-00	14/02/2022	14/02/2024	\$ 1,193,457	\$ 8,458
34	BANCOLOMBIA S.A.	5980076385	30/03/2022	30/03/2027	\$ 2,405,340	\$ 31,284
35	BANCO ITAÚ	008593553-00	6/04/2022	6/04/2025	\$ 10,271,084	\$ 107,590
36	BANCOLOMBIA S.A.	5980076537	20/04/2022	20/04/2027	\$ 1,530,362	\$ 7,420
37	BANCOLOMBIA S.A.	5980076957	8/06/2022	7/06/2027	\$ 7,242,719	\$ 71,259
38	BANCOLOMBIA S.A.	5980077218	7/07/2022	7/07/2027	\$ 9,389,698	\$ 105,599
39	BANCOLOMBIA S.A.	5980077220	7/07/2022	7/07/2027	\$ 4,792,380	\$ 53,830
40	COLPATRIA	506010000862-00	1/08/2022	1/02/2024	\$ 30,000,000	\$ 408,125
41	COLPATRIA	506010000864-00	18/08/2022	18/02/2024	\$ 28,800,000	\$ 170,225
42	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	306614	14/09/2022	14/09/2030	\$ 28,600,000	\$ 55,501
43	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700266962	11/11/2022	5/08/2023	\$ 40,572,938	\$ 352,340
44	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	314595	23/12/2022	23/12/2030	\$ 27,674,936	\$ 96,539
45	BANCO ITAÚ	085914223-00	14/02/2023	14/02/2024	\$ 14,000,000	\$ 372,044
46	BANCO ITAÚ	085954884-00	7/03/2023	7/03/2024	\$ 10,000,000	\$ 127,313
47	BANCO ITAÚ	085957865-00	24/03/2023	24/04/2024	\$ 8,000,000	\$ 150,656
48	BANCO ITAÚ	008050090-00	30/03/2023	30/04/2024	\$ 1,204,819	\$ 18,992
49	BANCOLOMBIA S.A.	5980081806	5/05/2023	5/05/2024	\$ 882,548	\$ 10,724
50	BANCOLOMBIA S.A.	5980081805	5/05/2023	5/05/2024	\$ 9,252,757	\$ 108,958
51	BANCO ITAÚ	085910523-00	10/05/2023	10/05/2024	\$ 9,103,337	\$ 97,428
52	COLPATRIA	506080007871-00	10/05/2023	11/07/2023	\$ 81,603,614	\$ 848,120
53	COLPATRIA	506080007873-00	25/05/2023	25/11/2023	\$ 15,750,000	\$ 61,578
54	BANCOLOMBIA S.A.	5980082273	30/05/2023	30/05/2024	\$ 2,564,725	\$ 34,633
55	BANCOLOMBIA S.A.	5980082344	2/06/2023	2/06/2024	\$ 30,000,000	\$ 397,750
56	BANCOLOMBIA S.A.	5980082292	1/06/2023	1/06/2024	\$ 2,231,000	\$ 30,757
57	BANCOLOMBIA S.A.	5980083032	11/07/2023	11/07/2024	\$ 21,519,613	\$ 203,498
58	BANCOLOMBIA S.A.	5980083034	11/07/2023	11/07/2025	\$ 36,756,389	\$ 367,653
59	COLPATRIA	506080007860-00	20/09/2023	18/03/2024	\$ 11,000,000	\$ 52,331
Total					\$ 1,741,056,634	\$ 12,496,708

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

OBLIGACIONES FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA						
No.	ENTIDAD	No. OBLIGACIÓN	FECHA DESEMBOLSO	FECHA VENCIMIENTO	SALDO VIGENTE	INTERESES PENDIENTES POR PAGAR 31-12-2023
1	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700210630	5/04/2021	5/04/2031	\$ 15,500,000	\$ 157,268
2	BANCOLOMBIA S.A.	5980066861	22/04/2019	22/04/2023	\$ 95,532,561	\$ 365,014
3	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	2/07/2019	2/07/2024	\$ 22,656,627	\$ 257,153
4	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11/07/2019	11/07/2024	\$ 8,590,996	\$ 69,283
5	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29/07/2019	29/07/2024	\$ 19,100,000	\$ 22,323
6	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	5/12/2019	5/12/2024	\$ 2,068,775	\$ 22,067
7	BANCOLOMBIA S.A (LEASING)	237767	30/12/2019	13/12/2024	\$ 4,272,000	\$ 30,015
8	AV VILLAS	2729667-7	9/01/2020	9 de enero de 2024	\$ 3,162,655	\$ 49,011
9	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10/02/2020	10/02/2025	\$ 86,853,095	\$ 773,340
10	BANCO ITAÚ	001029738-01	12/03/2020	12/03/2023	\$ 62,670,614	\$ 454,308
11	BANCOLOMBIA S.A.	5980069487	25/03/2020	25/03/2024	\$ 6,221,285	\$ 17,966
12	BANCO ITAÚ	085930938-01	24/07/2020	3/06/2024	\$ 39,849,190	\$ 414,858
13	BANCOLOMBIA S.A.	5980072444	11/02/2021	11/02/2024	\$ 1,389,731	\$ 10,691
14	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18/02/2021	17/02/2026	\$ 89,737,696	\$ 516,930
15	BANCOLOMBIA S.A.	5980072679	26/02/2021	26/02/2024	\$ 1,029,116	\$ 2,267
16	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	1/03/2021	26/02/2026	\$ 60,263,114	\$ 754,185
17	BANCOLOMBIA S.A.	5980072807	15/03/2021	12/03/2024	\$ 712,851	\$ 4,554
18	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16/03/2021	16/03/2026	\$ 50,178,111	\$ 324,635
19	BANCOLOMBIA S.A.	5980073053	14/04/2021	14/04/2024	\$ 892,570	\$ 6,041
20	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211067	16/04/2021	16/04/2031	\$ 131,420,137	\$ 793,868
21	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211075	16/04/2021	16/04/2025	\$ 5,245,302	\$ 30,054
22	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211174	19/04/2021	19/04/2031	\$ 46,485,086	\$ 238,130
23	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211182	19/04/2021	19/04/2025	\$ 16,124,105	\$ 76,781
24	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211752	27/04/2021	27/04/2028	\$ 78,268,738	\$ 96,311
25	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211745	27/04/2021	27/04/2031	\$ 79,223,858	\$ 90,766
26	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211810	28/04/2021	24/04/2031	\$ 125,553,031	\$ 106,286
27	COLPATRIA	506010000830-00	30/04/2021	28/04/2023	\$ 882,553	\$ 19,400
28	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	8/06/2021	8/06/2024	\$ 163,150,062	\$ 1,377,976
29	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	8/06/2021	8/06/2024	\$ 1,003,630	\$ 8,477
30	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25/06/2021	25/06/2026	\$ 46,381,849	\$ 123,195
31	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25/06/2021	25/06/2026	\$ 3,618,151	\$ 9,610
32	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	1/07/2021	1/07/2024	\$ 251,004	\$ 2,771
33	BANCO ITAÚ	859487924-00	7/09/2021	8/09/2024	\$ 30,966,251	\$ 255,554
34	BANCO ITAÚ	008593663	1/10/2021	1/10/2024	\$ 602,430	\$ 19,740
35	COLPATRIA	506010000851-00	14/02/2022	14/02/2024	\$ 1,193,457	\$ 7,721
36	COLPATRIA	506010000858-00	30/03/2022	30/03/2023	\$ 1,194,819	\$ 13,377
37	BANCOLOMBIA S.A.	5980076385	30/03/2022	30/03/2027	\$ 2,405,340	\$ 2,678
38	BANCO ITAÚ	008593553-00	6/04/2022	6/04/2025	\$ 10,271,084	\$ 97,475
39	BANCOLOMBIA S.A.	5980076537	20/04/2022	20/04/2027	\$ 1,530,362	\$ 6,907
40	COLPATRIA	506080007757-00	17/05/2022	15/05/2023	\$ 13,000,000	\$ 89,686
41	BANCOLOMBIA S.A.	5980076957	8/06/2022	7/06/2027	\$ 7,320,969	\$ 65,108
42	BANCOLOMBIA S.A.	5980077218	7/07/2022	7/07/2027	\$ 9,389,698	\$ 96,353
43	BANCOLOMBIA S.A.	5980077220	7/07/2022	7/07/2027	\$ 4,792,380	\$ 49,111
44	BANCOLOMBIA S.A.	5980077367	26/07/2022	26/07/2023	\$ 2,886,170	\$ 7,514
45	BANCOLOMBIA S.A.	5980077368	26/07/2022	26/07/2023	\$ 4,327,281	\$ 11,265
46	BANCOLOMBIA S.A.	5980077369	26/07/2022	26/07/2023	\$ 2,596,431	\$ 6,759
47	COLPATRIA	506010000862	1/08/2022	1/02/2024	\$ 30,000,000	\$ 366,200
48	COLPATRIA	506010000864-00	18/08/2022	18/02/2024	\$ 28,800,000	\$ 158,429
49	BANCOLOMBIA S.A (LEASING)	306614	14/09/2022	14/09/2030	\$ 19,862,969	\$ 102,106
50	BANCOLOMBIA S.A.	5980078297	31/10/2022	31/10/2025	\$ 23,590,032	\$ 32,869
51	BANCOLOMBIA S.A.	5980078343	3/11/2022	2/11/2025	\$ 11,083,178	\$ 145,796
52	DAVIVIENDA S.A.	7003396700247418'	11/11/2022	11/12/2022	\$ 40,583,201	\$ 354,675
53	COLPATRIA	506080007796	11/11/2022	11/02/2023	\$ 77,670,683	\$ 708,745
54	COLPATRIA	506080007798	28/11/2022	26/02/2023	\$ 9,500,000	\$ 146,579
55	BANCOLOMBIA S.A.	5980078794	30/11/2022	30/11/2025	\$ 2,095,038	\$ 2,954
56	BANCOLOMBIA S.A.	5980079238	22/12/2022	22/12/2024	\$ 1,709,732	\$ 9,173
57	COLPATRIA	506080007805	22/12/2022	22/03/2022	\$ 10,000,000	\$ 45,288
58	BANCOLOMBIA S.A (LEASING)	314595	23/12/2022	23/12/2030	\$ 27,674,936	\$ 113,980
TOTAL					\$ 1,643,334,934	\$ 10,141,576

NOTA 17. CUENTAS POR PAGAR

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Diversas (1)	\$ 23,820,419	\$ 7,242,356
Prometientes compradores (2)	15,260,180	10,955,084
Costos y gastos por pagar (3)	7,556,605	1,116,922
Impuestos	7,307,020	5,842,009
Comisiones y honorarios	4,448,484	2,552,086
Total cuentas por pagar	\$ 58,392,708	\$ 27,708,457

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Carton de Colombia S.A. (1.1)	\$ 23,441,757	\$ -
Administracion de Copropiedades Y Edificios Isaza	115,241	-
Centro Empresarial Central Point- Propiedad Horizo	78,100	-
Sistemas En Proteccion Contra Incendios SAS	71,165	-
Accione SAS	43,125	-
Mts Consultoría Gestión S.A.S	34,425	-
Colliers International Colombia S.A	18,841	-
Empresa Colombiana de Cementos SAS	9,696	-
Los Hornitos	4,729	-
Empresa de Energia de Pereira S.A.	1,511	-
Orquesta Filarmonica de Medellin	1,425	-
Almacenes Exito SA	165	-
Terminal Bogota Copropiedad	164	-
Enel Colombia SA Esp	51	-
Empresas Publicas de Medellin Esp	24	-
Administradora Fdo Pens.Y Ces. Proteccion	-	3,726,391
Bancolombia SA	-	2,278,462
FCP Fondo Inmobiliario Colombia	-	1,237,503
Total diversas	\$ 23,820,419	\$ 7,242,356

(1.1) Corresponde a la cuenta por pagar por concepto de restitución de una porción de un lote del proyecto Cartón de Colombia en el cual el FCP Fondo Inmobiliario Colombia es fideicomitente, dicho pago se realizará en abril de 2024.

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Inversiones Quinta Linda SAS	\$ 4,600,000	\$ -
Luis Fernando Garcia Garcia	4,122,500	-
Bancolombia SA	2,962,680	10,955,084
Gaseosas Colombianas S.A.S	1,370,000	-
Echeverri Herran SAS	1,080,000	-
Serna Lizarazo Janeth Rocio	725,000	-
Serna Duque SAS	200,000	-
M2 Realty SAS	200,000	-
Total prometientes compradores	<u>\$ 15,260,180</u>	<u>\$ 10,955,084</u>

(4) Al 31 de diciembre de 2023 Y 2022 corresponde a otras cuentas por pagar para los siguientes terceros:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Valores Simesa (3.1)	\$ 6,166,720	\$ -
Carton de Colombia S.A. (3.2)	974,218	974,218
Proy Jyb Bucaramanga	79,981	79,981
Cafe Quindio S.A.S.	66,387	-
Negocios y Rpresentaciones S.A.S	60,567	-
Inversiones En Recreacion deporte y Salud SA	55,433	-
Empresa Colombiana de Cementos SAS	54,162	-
Colliers International Colombia S.A	38,379	-
Latam T Investments SAS	24,933	-
Seguros Generales Suramericana SA	15,337	2,175
Orquesta Filarmonica de Medellín	7,939	1,425
Proyecto Koba Barranquilla	6,900	15,766
Uribe Pulgarin Alison	1,990	-
Everise Colombia S.A.S	1,785	-
Luisa Fernanda Jaramillo Sanchez	833	-
Montealegre Castillo Nancy	716	-
Sura Asset Management S.A.	242	242
Jeronimo Martins Colombia SAS	83	-
Arvato Services SAS	-	20,572
Almacenes Exito SA	-	8,754
Asociacion Cultural Ballet Metropolitana	-	7,311
Proy Cedicolsubsidio	-	5,248
Vivir En El Po Blado SAS	-	1,230
Total costos y gastos por pagar	<u>\$ 7,556,605</u>	<u>\$ 1,116,922</u>

(3.1) Corresponde a la cuenta por pagar por la Cesión de Derechos Fiduciarios del Lote B2 al patrimonio autónomo Distrito Vera donde el FCP Inmobiliario Colombia es Fideicomitente con un porcentaje de participación del 33.33 %.

(3.2) Corresponde al giro pendiente por la franja del inmueble Cartón de Colombia.

NOTA 18. OTROS PASIVOS

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Arrendamientos (1)	\$ 2,001,355	\$ 1,474,591
Retencion garantía (2)	77,489	106,032
Total otros pasivos	<u>\$ 2,078,844</u>	<u>\$ 1,580,623</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2023 y 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 diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Cg De Colombia	\$ 881,975	\$ 734,450
Everise Colombia S.A.S	476,624	86,401
Seven4N S A S	284,702	284,702
Softserve Colombia S.A.S.	272,262	272,262
Solvo S.A.S	45,220	-
Midasoft S.A.S	34,004	34,004
Midasoft S.A.S	6,568	-
Oracle Colombia Ltda	-	62,772
Total	<u>\$ 2,001,355</u>	<u>\$ 1,474,591</u>

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

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

NOTA 19. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores	\$ 1,844,563,935	\$ 1,477,239,704
Aportes en dinero	1,087,685,018	1,087,685,018
Rendimientos abonados del ejercicio	297,475,345	367,324,231
Aportes en especie	168,531,884	168,531,884
Total activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo	<u>\$ 3,398,256,182</u>	<u>\$ 3,100,780,837</u>

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Número de Unidades (1)	71,390,580.04	71,390,580.04
Valor de la Unidad (en pesos) (2)	<u>47,600.90</u>	<u>43,434.03</u>
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	<u>3,398,256,182</u>	<u>3,100,780,837</u>

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

Los inversionistas podrán, previa aprobación del gestor profesional y del comité de inversiones, incrementar el monto de sus compromisos de inversión en cualquier tiempo, comunicando por escrito dicha decisión al Gestor profesional 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 estos 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 6.04 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 diciembre de 2023 y 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 2023
Aportes dinero	1,087,685,018	-	-	1,087,685,018
Aportes especie	168,531,884	-	-	168,531,884
Totales	1,256,216,902	-	-	1,256,216,902

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

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, el valor de la unidad del Fondo cerró a \$47,600.90 incrementando \$4,166.87 con respecto al cierre de diciembre 31 de 2022. Al 31 de diciembre de 2023 no se transaron unidades de participación del Fondo.

NOTA 20. INGRESOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 el saldo de la cuenta de ingresos está conformado por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Inversiones a valor razonable en derechos fiduciarios (1)	\$ 306,297,670	\$ 333,163,502
Otros ingresos operacionales (2)	227,002,172	178,335,262
Arrendamientos inmuebles (3)	221,012,709	171,714,080
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio (4)	2,329,080	673,852
Ingresos por otras comisiones (5)	1,830,830	1,309,246
Recuperaciones deterioro (provisiones) (6)	1,722,927	-
Rendimientos en cuentas de ahorro	599,584	290,387
Otros rendimientos financieros	341,837	333,519
Por venta - Otras inversiones	-	8,478,526
Total ingresos	\$ 761,136,809	\$ 694,298,374

(1) Corresponde a la valoración de los patrimonios autónomo en los que el fondo tiene participación.

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
P.A. Viva Malls	\$ 232,650,865	\$ 227,024,864
P.A Flormorado Plaza	38,900,506	3,471,392
S A PA Central Point	11,878,561	19,719,167
P.A. Fic Calle 92	8,680,074	21,350,980
PAtrimonio Autonomo Fic Clinica Del Prado	5,736,426	23,115,068
PA Lote 30	3,548,962	5,008,865
PA Koba Barranquilla	3,364,128	4,327,014
PA A Seis	3,185,566	2,234,249
P.A. Fic A5	1,575,638	19,904,312
PA Galería La 33	1,562,598	-
P.A. Fic Edificio Corfinsura	1,504,792	1,260,164
Distrito Vera Recursos B2	1,176,497	(983,539)
P.A. Inmuebles Cem	1,059,506	1,470,642
PA Lote Av San Martin	716,000	160,300
P.A. Fic Inmuebles	231	3,742,331
P.A. Lote PAlermo	168	64
PA Florencia Ferrara	(2,286,082)	293,747
P.A. Fic Twins Bay	(3,078,000)	718,000
PA Polaris	(3,878,766)	345,882
Total terceros inversiones derechos fiduciarios	<u>\$ 306,297,670</u>	<u>\$ 333,163,502</u>

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Valoración propiedad de inversión x UVR (2.1)	\$ 173,597,979	\$ 176,515,559
Valoración construcciones en curso avalúo (2.2)	50,424,669	985,290
Recuperación costos y gastos (2.3)	1,420,773	258,107
Terminación anticipada de contratos (2.4)	1,247,752	227,579
Ganancia ocasional salida activos (2.5)	310,997	22,960
Ajuste a miles de pesos	2	10
Indemnización compañías de seguros	-	325,757
Total otros ingresos operacionales	<u>\$ 227,002,172</u>	<u>\$ 178,335,262</u>

- (2.1) Corresponden a la valoración producto de la reexpresión en Unidades de Valor Real (UVR) del valor de los inmuebles según lo estipulado en el reglamento del Fondo.
- (2.2) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a la valoración de construcciones en curso del proyecto parques Siberia por valor de \$3,925,200 y del proyecto san Martín por valor de \$46,499,469 y al 31 de diciembre de 2022 únicamente del proyecto parques de Siberia.
- (2.3) Al 31 de diciembre de 2023 estos ingresos corresponden principalmente a recuperaciones de gastos de años anteriores, por reembolsos de servicios públicos, administración y reintegro de instalación planta de energía y al 31 de diciembre de 2022 corresponde a ingreso por certificación de negociación Flor morado y el ajuste capex de proyecto bistro Viva Villavicencio

(2.4) Corresponden a la penalización contractual por la terminación anticipada del contrato de arrendamiento con Bancolombia.

(2.5) Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a la ganancia ocasional por la venta de bienes inmuebles o entrega en dación en pago del terceo los Hornitos y al 31 de diciembre de 2022 del tercero Suarez Lopera Jorge Eduardo.

(3) La cuenta de arrendamientos corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Arrendamiento inmuebles	\$ 219,961,891	\$ 170,394,935
Arrendamiento mobiliario	1,050,818	1,319,145
Total arrendamientos inmuebles	<u>\$ 221,012,709</u>	<u>\$ 171,714,080</u>

Arrendamientos operativos

Arrendador - Algunas propiedades de inversión constituyen los arrendamientos operativos no cancelables que el Fondo ha suscrito como arrendador. Los plazos establecidos para estos contratos son entre 1 y 15 años máximo. Se ha pactado para la mayoría de estos contratos; la opción de renovación y cláusulas de revisión de precios del mercado cuando dicha renovación es ejercida. Los arrendatarios no tienen la opción de comprar los activos al finalizar el plazo del arrendamiento. La siguiente tabla presenta la información sobre los pagos mínimos por arrendamiento a recibir en los plazos indicados:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
En no más de 1 año	\$ 294,034	\$ 226,836
En más de 1 año, pero menos de 5 años	\$ 1,623,652	\$ 1,395,077
En más de 5 años	\$ 1,969,734	\$ 1,736,973
Total	<u>\$ 3,887,420</u>	<u>\$ 3,358,886</u>

La administración del Fondo efectuó un análisis de las condiciones de los contratos de arrendamiento vigentes a 31 de diciembre de 2023 y 2022, a la luz de los criterios establecidos por la norma para determinar la clasificación de los mismos, respecto a plazos, opciones de compra, transferencia de propiedad al vencimiento de los contratos, valor presente de los pagos mínimos frente al valor razonable de los inmuebles, naturaleza de los activos arrendados, prórrogas, entre otros. De lo anterior se concluyó que los contratos en los que el Fondo actúa como arrendador se clasifican como arrendamientos operativos.

A continuación, se relacionan las condiciones de los contratos de arrendamiento operativo más significativos, en los que el Fondo es arrendador a 31 de diciembre de 2023 y 2022, los cuales se determinaron identificando los que tienen una participación mayor o igual al 5% dentro del canon total anual.

2023

ARRENDATARIO	INMUEBLE	A 31 DE DICIEMBRE 2023
BANCOLOMBIA S.A.	VARIOS INMUEBLES	\$ 43,612,670,901.80
ALMACENES ÉXITO S.A.	VARIOS INMUEBLES	\$ 31,499,921,431.07
KOBA COLOMBIA S.A.S	VARIOS INMUEBLES	\$ 10,096,011,241.65
SERVICIOS GENERALES SURAMERICANA S.A	VARIOS INMUEBLES	\$ 8,481,544,195.80
COLOMBINA S.A.	VARIOS INMUEBLES	\$ 7,248,776,322.51
INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS - INVIAS	CENTRAL POINT LOCAL 103	\$ 7,096,730,584.02
CLÍNICA DEL PRADO S.A.	CLÍNICA DEL PRADO	\$ 6,844,061,812.52
WEWORK	CEC OFICINA 502	\$ 6,224,028,684.96
DAVIVIENDA S.A.	VARIOS INMUEBLES	\$ 6,144,742,191.46
RED POLAR S.A.S.	BODEGA DE FRÍO	\$ 5,715,035,687.85
MULTIENLACE S.A.S.	VARIOS INMUEBLES	\$ 5,140,514,101.73
ORACLE COLOMBIA LTDA.	CEC OFICINA 801-901	\$ 5,117,970,156.27
AGENCIA NACIONAL DE MINERIA	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 801	\$ 3,974,359,465.60
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 201	\$ 3,765,319,881.57
SODIMAC COLOMBIA S.A.	HOMECENTER LOCAL 1-52	\$ 3,599,987,655.98
TCS SOLUTION CENTER SUCURSAL COLOMBIA (TATA)	CENTRAL POINT OFC PISO 9-10	\$ 3,599,011,176.33

2022

ARRENDATARIO	INMUEBLE	A 31 DE DICIEMBRE 2022
BANCOLOMBIA S.A.	VARIOS INMUEBLES	\$ 37,892,812
ALMACENES ÉXITO S.A.	UNICALI	\$ 8,867,904
SERVICIOS GENERALES SURAMERICANA S.A	VARIOS INMUEBLES	\$ 7,356,792
INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS - INVIAS	Central PointLocal 103	\$ 6,440,670
DAVIVIENDA S.A.	Central PointOficina Piso 7	\$ 5,254,440
WEWORK	CEC OFICINA 502	\$ 5,007,735
ORACLE COLOMBIA LTDA.	CEC OFICINA 801 - 901	\$ 4,634,813
TCS SOLUTION CENTER SUCURSAL COLOMBIA (TATA)	Central PointOficina Piso 9 - 10	\$ 3,700,964
AGENCIA NACIONAL DE MINERIA	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 801	\$ 3,643,647
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 201	\$ 3,331,600
MEDTRONIC SHARED SERVICES AMERICAS S.A.S (antes MEDTRONIC)	Central PointOficina Piso 2	\$ 2,418,376
MULTIENLACE S.A.S.	Central PointOficina Piso 2 - Etapa 1	\$ 2,416,242
MAERSK COLOMBIA S.A.	CEC OFICINA 401-C	\$ 1,304,530
SEGUROS DE VIDA SURAMERICANA S.A.	VARIOS INMUEBLES	\$ 1,257,376
ARYSTA LIFESCIENCE COLOMBIA S.A.S.	CEC OFICINA 501	\$ 484,123
EVERISE COLOMBIA S.A.S	Central PointOficina Piso 11	\$ 300,856

(4) Corresponde a la valoración de las inversiones a valor razonable en instrumentos de patrimonio, Fiducuenta.

(5) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 los ingresos por otras comisiones corresponden a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Honorarios	\$ 1,260,078	\$ 801,132
Comision administrador inmobiliario	570,752	508,114
Total ingresos por otras comisiones	<u>\$ 1,830,830</u>	<u>\$ 1,309,246</u>

(6) Al 31 de diciembre de 2023 y 2022, las recuperaciones deterioro(provisiones) corresponden a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Recuperación de provisiones (6.1)	\$ 1,237,503	\$ -
Reintegro provisiones cxc	485,424	-
Total recuperaciones deterioro (provisiones)	<u>\$ 1,722,927</u>	<u>\$ -</u>

(6.1) Corresponde a la reversión de provisión de bono a largo plazo de los pasivos financieros contingentes.

NOTA 21. GASTOS

Al 31 de diciembre de 2023 y 2022 la cuenta de gastos está conformada por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras (1)	\$ 267,044,492	\$ 151,499,251
Diversos (2)	121,747,889	49,524,042
Comisiones (3)	35,746,744	27,684,455
Impuestos y tasas (4)	22,973,494	23,303,596
Mantenimiento edificaciones (5)	3,028,102	553,616
Notariales (6)	2,629,478	255,805
Honorarios (7)	2,358,895	6,607,463
Por deterioro en el valor de otros activos (8)	2,085,076	2,186,765
Mantenimiento propiedades de inversión (5)	1,512,008	1,464,243
Deterioro cuentas por cobrar	1,266,023	2,776,471
Seguros	1,175,268	930,504
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio	1,122,073	283,585
Depreciación ppe derechos uso	509,146	470,378
Depreciación de la propiedad y equipo	351,661	-
Inmuebles	111,115	-
Rendimientos acreedores fiduciarios	-	57,423,000
Por venta de otras inversiones	-	2,010,969
Total gastos	<u>\$ 463,661,464</u>	<u>\$ 326,974,143</u>

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Intereses créditos de bancos (1.1)	\$ 266,976,130	\$ 151,469,549
Intereses derechos de uso (1.2)	68,362	29,702
Total intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	<u>\$ 267,044,492</u>	<u>\$ 151,499,251</u>

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

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Bancolombia SA	\$ 102,947,403	\$ 59,010,859
Banco Davivienda SA	85,311,905	58,742,019
Itau Corpbanca Colombia S.A	29,448,119	14,593,335
Banco Colpatría Multibanca Colpatría SA	28,120,270	6,598,329
Banco De Bogota	24,189,621	15,447,607
Banco Comercial Av Villas S.A.	57,822	1,000,567
Proyecto Palermo (a)	(3,099,010)	(3,923,167)
Total	<u>\$ 266,976,130</u>	<u>\$ 151,469,549</u>

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

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

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Desvalorización propiedades de inversión por avalúo (2.1)	\$ 104,478,041	\$ 43,332,220
Gastos reembolsables	6,625,183	155,539
Gastos cuotas administración	4,464,544	3,317,932
Desvalorización construcciones en curso avalúo (2.2)	4,372,141	-
Vigilancia	1,142,822	870,505
Energía	316,848	875,090
Acueducto y alcantarillado	270,298	569,144
Papelería	42,048	1,868
Otros gastos	19,240	22,936
Impuestos asumidos	16,714	-
Ajuste a miles de pesos	10	8
Depreciación mobiliario arrend	-	327,611
Diseños y asesorías años anteriores	-	50,726
Condonación cartera	-	463
Total diversos	<u>\$ 121,747,889</u>	<u>\$ 49,524,042</u>

- (2.1) La desvalorización avalúos PI, obedecen a las condiciones propias de cada inmueble y los diferentes efectos del mercado. En lo corrido del año de 2023 se han realizado avalúos mensualmente, incorporándose en cada reporte las condiciones vigentes de los contratos y los efectos de mercado en cada propiedad; al 31 de diciembre de 2023 se han realizado 172 avalúos por valor de COP \$4,766,182 MM que comprenden el 100% de inmuebles del portafolio FIC a avaluar durante el 2023 y que presentaron una valorización promedio acumulada de 10.51% con respecto al avalúo anterior.
- (2.2) La desvalorización se presentó puntualmente en el inmueble de Socoda, dicha variación se dio principalmente porque era primera vez que se valorizaba el activo, después de la compra presentando un cambio de metodología en la valoración y adicional hubo cambio de evaluador.

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Comisiones del fiduciario (3.1)	\$ 25,676,999	\$ 27,295,317
Comisión de gestión (3.2)	7,964,753	-
Comisión arrendamiento-brokers (3.3)	1,610,822	-
Comisión fiduciaria e.f. (3.4)	402,545	287,629
Otras comisiones	90,900	99,679
Servicios bancarios	712	1,779
IVA servicios bancarios	13	51
Total comisiones	<u>\$ 35,746,744</u>	<u>\$ 27,684,455</u>

- (3.1) Corresponde a los valores por comisiones del fiduciario por la administración del fondo, la cual se paga a Fiduciaria Bancolombia. S.A.
- (3.2) Corresponde a la comisión que el fondo paga al Gestor Patria Asset Management S.A por la prestación de servicios de gestión profesional y gestión externa para estructuras de inversión colectiva incluyendo fondos de inversión colectiva y fondos de capital privado en Colombia correspondientes a noviembre y diciembre.
- (3.3) Son comisiones que el fondo paga a intermediarios (brókeres) por la labor de intermediación en la presentación de un cliente, firma y cierre de un contrato de arrendamiento de bien inmueble.
- (3.4) Corresponde a la comisión Fiduciaria por la administración de los Patrimonios Autónomos en los cuales el FCP Fondo Inmobiliario Colombia es Fideicomitente y es asumida con recursos del Fondo.
- (4) Los impuestos y tasas al 31 de diciembre de 2023 y 2022 corresponden a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Predial	\$ 21,005,298	\$ 18,805,199
Gravamen movimientos financieros no deducibles	937,666	1,270,975
Gravamen movimientos financieros	935,298	1,273,090
Iva no descontable servicios	95,232	64,489
Registro y anotación	-	1,889,843
Total impuestos y tasas	<u>\$ 22,973,494</u>	<u>\$ 23,303,596</u>

- (5) Corresponden a los gastos incurridos por mantenimiento de las Propiedades de Inversión.
- (6) Pago del valor proporcional que corresponde al FIC por concepto de impuesto de registro y anotación de la Gobernación de Cundinamarca de la escritura pública de transferencia de los inmuebles Central Point y pago por concepto de gastos notariales e impuesto de timbre que le corresponde por la compra del lote Optima.
- (7) Corresponden a los gastos en honorarios por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>
Avalúos	\$ 924,992	\$ 824,863
Asesorías profesionales	835,387	5,005,187
Honorarios otros conceptos	598,516	777,413
Total honorarios	<u>\$ 2,358,895</u>	<u>\$ 6,607,463</u>

- (8) Corresponde al deterioro de los inmuebles que se encuentran en Disponibles para la venta producto de los avalúos realizados a lo largo del año 2023 y año 2022.

NOTA 22. TRANSACCIONES CON PARTES RELACIONADAS

Se relacionan a continuación las transacciones registradas e incorporadas a los Estados Financieros, que fueron realizadas con Inversionistas del Fondo, su Sociedad Administradora y sociedades vinculadas a esta, al corte de diciembre de 2023. Dichas transacciones se celebraron a condiciones de mercado y se sometieron a las correspondientes aprobaciones de conformidad con los términos del Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

<u>Compañía</u>	<u>Naturaleza de la Relación</u>	<u>Nit</u>	<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>
Activo					
Bancolombia SA	Inversionista – Establecimiento bancario	890903938	Cuenta de Ahorro	\$ 17,326,983	\$ 8,078,034
Bancolombia SA	Inversionista - Comprador	890903938	Bienes Inmuebles	10,517,600	12,854,484
Total Activo				\$ 27,844,583	\$ 20,932,518
Pasivo					
Bancolombia SA	Inversionista – Acreedor	890903938	Bancos y Entidades Financieras	\$ 684,573,979	\$ 621,014,049
Bancolombia SA	Inversionista – Acreedor	890903938	Interés Bancos y Entidades Financieras	5,244,594	3,964,614
Bancolombia SA	Inversionista - Comprador	890903938	Bienes Inmuebles	2,962,680	10,955,084
Fiduciaria Bancolombia S A Sociedad Fiduciaria	Sociedad Administradora del FIC	800150280	Comisiones Fiduciarias	398,748	2,435,880
Total Pasivo				\$ 693,180,001	\$ 638,369,627
Ingresos					
Bancolombia SA	Inversionista - Arrendatario	890903938	Arrendamientos Tasa Fija	\$ 43,611,008	\$ 37,892,812
Seguros De Vida Suramericana S A	Inversionista - Arrendatario	890903790	Arrendamientos Tasa Fija	1,449,610	1,257,376
Total Ingresos				\$ 45,060,618	\$ 39,150,188
Gastos					
Bancolombia SA	Inversionista – Acreedor	890903938	Credito Bancos	\$ 102,947,403	\$ 59,010,859
Fiduciaria Bancolombia S A Sociedad Fiduciaria	Sociedad Administradora del FIC	800150280	Comisiones del Fiduciario	25,676,999	27,295,317
Seguros Generales Suramericana SA	Inversionista – Compañía aseguradora	890903407	Seguros	1,549,883	903,665
Bancolombia SA	Inversionista - Arrendatario	890903938	Edificación Bienes Inmuebles	122,575	210,377
Total Gastos				\$ 130,296,860	\$ 87,420,218

NOTA 23. DEMANDAS, LITIGIOS Y TUTELAS

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

NOTA 24. SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVAS

Durante la vigencia del 2023, no se presentaron sucesos ni transacciones significativas que deban ser revelados a la fecha de cierre de estos Estados Financieros.

NOTA 25. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros fueron aprobados para ser transmitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia el día 2 de enero de 2024 por el Contador Público y Representante Legal de la Sociedad Fiduciaria como administradora de los Fondos de Capital Privado.

NOTA 26. HECHOS POSTERIORES

El 8 de febrero de 2024 el fondo negoció un Swap con Scotiabank Colpatría con las siguientes características:

- *Vencimiento: 3 meses
- *Monto de la operación: \$157.347.071.748
- *Cumplimiento: Non Delivery
- *Parte Fija: TF 14.74% NMV
- *Parte Variable: IBR M+ 4.67%
- *Amortización: Bullet
- *Intereses: Mensual

No se tiene conocimiento de eventos posteriores adicionales 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.
