

INFORME PERIÓDICO DE FIN DE EJERCICIO

FONDO DE CAPITAL PRIVADO
FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

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

Clase de valor: Unidades de Participación
Sistema de negociación: Unidades Desmaterializadas
Monto de la emisión: \$71.390.580
Monto Colocado: \$71.390.580

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA CONTENIDO

1. ASPECTOS GENERALES DE LA OPERACIÓN	2
1.1. DESCRIPCIÓN DEL OBJETO DEL NEGOCIO	2
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	3
2.4.1. VARIACIONES MATERIALES EN LA OPERACIÓN DEL EMISOR	3
2.4.2. VARIACIONES MATERIALES EN RELACIÓN CON LIQUIDEZ Y SOLVENCIA DEL FONDO	4
2.4.3. TENDENCIAS, EVENTOS O INCERTIDUMBRES	4
2.4.4. TENDENCIAS EVENTOS POR FUERA DEL BALANCE	5
3. PRÁCTICAS SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE DEL EMISOR	5
4. ANEXO	14
5. GLOSARIO	14

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 2022 y 2021.

1.1.2. Activos que componen el portafolio de inversión:

El presente numeral se encuentra detallado en la Nota 09 de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

1.2. LITIGIOS, PROCESOS JUDICIALES Y ADMINISTRATIVOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 2022 y 2021.

2. DESEMPEÑO BURSÁTIL Y FINANCIERO

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

El presente numeral se encuentra detallado en la Nota 09, de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

2.2. PARTICIPACIÓN EN EL CAPITAL DEL FONDO

A 31 de diciembre de 2022 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 del Fondo correspondientes al año 2022 comparativos con el año 2021 se encuentran como anexo al presente informe.

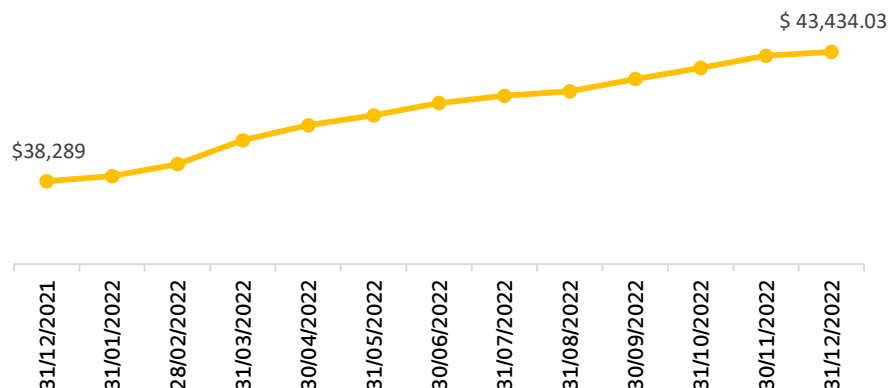
2.4. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN

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 nominales promedio de los últimos tres y cinco años. La rentabilidad nominal 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 nominal	15.5%	10.6%	12.8%

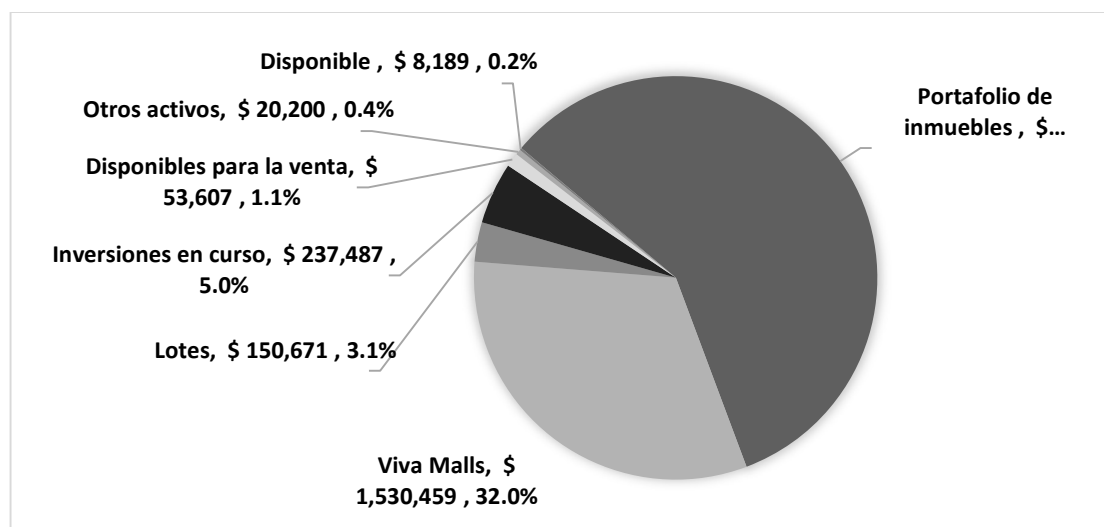
El valor de la unidad del Fondo al corte 31 de enero de 2022 fue de \$38,488.13 y al 31 de diciembre de 2022 aumento a \$43,434.03, el valor de la unidad aumento en \$ 4,945.84 equivalente a 12.85% A continuación, se presenta la curva del comportamiento del valor de la unidad mes a mes durante el año 2022:



El valor de la unidad del Fondo cerró a 31 de diciembre de 2022 en \$43.434.03, incrementando \$5,145,28 con respecto al cierre de 2021. Durante el año se transaron 37,833,448.85 unidades de participación del Fondo.

El patrimonio del FCP Fondo Inmobiliario Colombia al corte del 31 de diciembre de 2022 ascendió a \$3.1 billones, lo cual representa una variación del 13.44% con respecto al 31 de diciembre de 2021, el cual se situó en \$ 2.7 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 preparación de los estados financieros de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 2022 y 2021.

2.6. OPERACIONES CON PARTES RELACIONADAS

El presente numeral se encuentra detallado en la Nota 31. Transacciones con partes relacionadas de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2022 y 2021.

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 paga los honorarios de los miembros del Comité de Vigilancia.

Adicionalmente, y previa aprobación de la Asamblea de Inversionistas, aprueba la remuneración de largo plazo del Gerente, los miembros independientes del Comité de Inversiones y demás miembros del equipo administrativo del Fondo.

(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

Mauricio Agudelo Martínez (miembro independiente)	- 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.
Alberto Isaza Robledo (miembro independiente)	- 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.
Gilles Masse (miembro independiente)	- 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.
Jorge Andrés Botero Soto	Profesional en Ingeniería Civil, con estudios complementarios de especialización en finanzas y maestría en administración de empresas (MBA). Experiencia de 24 años en el sector financiero, principalmente en finanzas corporativas, fusiones y adquisiciones, financiación de proyectos, análisis y gestión de riesgos, planeación financiera y estratégica, identificación, realización y administración de inversiones en empresas (private equity), manejo de créditos en situaciones especiales (distressed loans), en Bancolombia. Actualmente se desempeña como Vicepresidente de Riesgos de Banistmo S.A. Ha sido miembro principal de varias juntas directivas entre las que se destacan Odinsa S.A., Enka de Colombia S.A., Grupo AVE, Concesiones CCFC S.A.S., Yuma Concesionaria, Valores Simesa S.A., APC Intelidat.

Miembros del Comité de Vigilancia

Jaime Enrique Arango Restrepo (miembro independiente)	Administrador de negocios. Se desempeñó en diferentes cargos en la sociedad Cementos Argos S.A. tales como 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.
Luis Fernando Muñoz Serna (miembro independiente)	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.
Juan Carlos Isaza Henao	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.

Maria Fernanda
Román Pavajeau

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

Gerente del FCP Fondo Inmobiliario Colombia

Pablo Muñoz Toro

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.

Cuenta con más de 13 años vinculado al Grupo Bancolombia. Previamente a ser nombrado como Gerente del FCP Fondo Inmobiliario Colombia se encontraba vinculado a 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. Ha participado 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, compañías del sector real y varios comités estratégicos de portafolio de inversión de Banca de Inversión Bancolombia.

(iii) Composición y funcionamiento del Comité

♦ Comité de Inversiones

(a) Composición Comité de Inversiones

El Comité de Inversiones está conformado por cinco (5) miembros, los cuales son designados directamente por la junta directiva de la Sociedad Administradora y de conformidad con lo establecido en el reglamento del Fondo, por lo menos uno de estos miembros debe ser independiente de la Fiduciaria, su matriz y filiales y en el evento en el cual el Fondo emita bonos por lo menos dos (2) de los miembros del Comité de Inversiones deberán cumplir con los criterios de independencia señalados en el artículo 44 de la Ley 964 de 2005. Al corte del 31 de diciembre de 2022 el comité se encuentra integrado por tres (3) miembros independientes, un miembro no independiente y un puesto vacante.

Los miembros del Comité de Inversiones son designados por la Junta Directiva de la Sociedad Administradora toda vez que la gestoría del Fondo es ejercida por la sociedad administradora Fiduciaria Bancolombia y no por un gestor profesional.

Los miembros no independientes que actúan en representación de los inversionistas son propuestos por la Asamblea de Inversionistas a la Junta directiva de la Sociedad Administradora para su consideración. El Comité de Inversiones se reúne periódicamente, al menos una vez cada trimestre. Los miembros del Comité de Inversiones se consideran administradores.

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 inmobiliario. B) Formación universitaria con postgrado, esta formación puede ser reemplazada por una experiencia superior a ocho (8) años en el sector inmobiliario. C) Capacidad de gestión comprobada con base en sus anteriores 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 inmobiliarios.

Los miembros del Comité de Inversiones que actualmente se desempeñan en su cargo, fueron reelegidos por la junta directiva de la Sociedad Administradora por un periodo de cuatro (4) años (diciembre 2022-diciembre 2026). Los miembros del Comité de Inversiones no tienen suplentes.

(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 su propio reglamento que deberá contener previsiones acerca de la naturaleza y la periodicidad de las reuniones, convocatorias, quórum, mecanismos decisorios, actas y los demás aspectos pertinentes para asegurar su buen funcionamiento.
- b. Decidir sobre las cesiones de los contratos de arrendamiento, usufructo, etc., de parte o la totalidad de los activos por parte de el (los) Aportante(s) en especie, de acuerdo con lo establecido en los contratos de explotación.
- c. Emitir su concepto, sobre los criterios técnicos, que deben servir de base a el Gerente, para determinar el valor al cual se suscribirán los valores de participación, durante los plazos ordinarios y extraordinarios de suscripción.
- d. Recomendar la apertura de plazos extraordinarios de suscripción de los valores de participación, con base en motivos de conveniencia para el Fondo inmobiliario colombia y para sus Inversionistas.
- e. Asesorar a la Fiduciaria, al Gerente en la gestión de compra – venta, endeudamiento, otorgamiento de garantías, rotación de inversiones, y en general, de la administración de los Activos y proyectos del Fondo inmobiliario colombia dentro de las políticas de inversión fijadas
- f. Asesorar a la Fiduciaria y al Gerente en la gestión de compra – venta, rotación de inversiones, y en general, de la administración de los activos y/o proyectos del fondo inmobiliario colombia dentro de las políticas de inversión fijadas
- g. Supervisar que cada administrador inmobiliario o sus propios miembros no esté(n) incurso(s) en conflicto de intereses, para una decisión determinada.
- h. Decidir sobre la prórroga, cancelación o modificación de la tenencia de los inmuebles, respetando los derechos que tienen el (los) aportante(s) en especie como arrendatario sobre los mismos, lo que implica que la tenencia de los inmuebles no podrá ser prorrogada, cancelada o modificada unilateralmente.
- i. Decidir sobre el cambio en la destinación de los inmuebles, respetando los derechos radicados en cabeza de los tenedores legítimos del mismo, lo que implica que la destinación no podrá ser modificada unilateralmente.
- j. Autorizar la recepción, adquisición o enajenación de activos inmobiliarios del Fondo inmobiliario colombia que en valor individual superen un monto equivalente a veinticinco mil (25.000) Salarios Mínimos Legales Vigentes o el cinco por ciento (5.0 %) del valor del Fondo.
- k. Autorizar la inversión de recursos del Fondo inmobiliario colombia en proyectos.
- l. Asesorar a la Fiduciaria y al Gerente en el desarrollo de estudio de activos y proyectos para la adquisición y/o enajenación de los mismos.
- m. Recomendar la remoción de los administradores inmobiliarios, de acuerdo con lo señalado en la Cláusula 11.3 del presente reglamento.
- n. Aprobar el administrador inmobiliario que reemplazará al removido, en caso de ser necesaria su sustitución.
- o. Presentar sugerencias a la fiduciaria y los Administradores inmobiliarios sobre medidas que puedan adoptarse para optimizar la valorización o prevenir la desvalorización de los activos inmobiliarios, activos o proyectos del Fondo inmobiliario colombia.

- p. Analizar y aprobar los avalúos que sean elaborados por el Avaluador de los inmuebles, previo a la adquisición de inmuebles, bien sean como aporte, compraventa o cualquier otro mecanismo legal utilizado para el efecto, siempre que el aportante 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
- q. Recomendar la realización del fraccionamiento (split) de los Valores de participación inmobiliaria de conformidad con lo establecido en la Cláusula 4.7.3 del presente reglamento.
- r. Decidir el momento en el cual se va a implementar cualquiera de los mecanismos de liquidez establecidos en el presente Reglamento, y elegir cuál sería el mecanismo de liquidez a utilizar, con base en un análisis de conveniencia para el Fondo.
- s. Recomendar intermediarios para la realización de las operaciones del Fondo inmobiliario colombia basándose en criterios objetivos y de conveniencia para el Fondo.
- t. Autorizar al Gerente y a la Fiduciaria la suscripción de Contratos de Inversión.
- u. Autorizar al Gerente y a la Fiduciaria a la suscripción de los Contratos de explotación de los inmuebles.
- v. Decidir sobre la contratación de la Fuerza de ventas.
- w. Emitir concepto respecto de la decisión de la Sociedad administradora de contratar un Gestor profesional.
- x. Analizar, con una periodicidad trimestral y atendiendo a los lineamientos establecidos en el título VII del Manual de políticas de inversión, los estados financieros del Fondo inmobiliario colombia.
- y. Recomendar a la Asamblea de inversionistas la revisión de las tasas internas de retorno de los activos contenidas en la política de inversión del Fondo.
- z. Conocer del informe presentado por la banca de inversión contratada respecto de las condiciones de mercado y demás aspectos relevantes en relación con la Oferta pública de valores de participación inmobiliaria y emitir, a juicio de este, con destino a la Asamblea de inversionistas, las recomendaciones que estime convenientes en relación con este informe.
- aa. Guardar la más estricta reserva y confidencialidad sobre los asuntos del Fondo y en general sobre los temas que conozcan con ocasión de su cargo y funciones y abstenerse de utilizarla para beneficio propio o de terceros ya sea directamente o por interpuesta persona.
- bb. Elaborar un informe de su gestión para que sea presentado en el informe de rendición de cuentas a la Asamblea de inversionistas;
- cc. Elaborar un informe explicativo con destino a la Asamblea de tenedores de bonos, el cual deberá observar el contenido mínimo establecido en el numeral 4.3.2 de la Parte 3, Título I, Capítulo I de la Circular Básica Jurídica. Lo anterior, siempre que haya tenido lugar una emisión de bonos por parte del Fondo y el objeto de la convocatoria sea la aprobación de un tema sujeto a las mayorías especiales establecidas en el artículo 6.4.1.1.22 del decreto 2555.
- dd. Ejecutar todas aquellas funciones que le sean delegadas por parte de la Asamblea de inversionistas con ocasión de la condición de emisor de bonos del Fondo.
- ee. Aprobar los gastos no incluidos en la Cláusula 6.1. que sean causados por caso fortuito, cuya cuantía exceda los límites establecidos en el Parágrafo Segundo de la referida Cláusula.
- ff. Las demás que se establezcan en el presente reglamento y en las normas 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 tercero de la Sección 15.3 del Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia y que se relaciona a continuación:

1. Empleado o directivo del gerente 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 gerente 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 gerente o de 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 gerente o de la sociedad administradora.

Se consideran donativos importantes aquellos que representen más del 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 gerente o de la sociedad administradora.

6. Persona que reciba del gerente o de la sociedad administradora, alguna remuneración diferente a los honorarios como miembro de la Junta de Socios o Junta Directiva, del o de cualquier otro comité creado por aquellas.

(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 colombiana.
- b. Verificar que la Sociedad administradora y el Gerente cumplan con sus funciones.
- c. Verificar que las Inversiones y demás actuaciones u operaciones del Fondo inmobiliario colombiana se realicen de acuerdo con la normatividad aplicable y lo previsto en el presente reglamento.
- d. Proponer, de manera motivada a la Asamblea de inversionistas, la sustitución de la Sociedad administradora, de conformidad con lo establecido en este Reglamento.
- e. Aprobar su propio Reglamento de funcionamiento.
- f. Reportar, inmediatamente a la Asamblea de inversionistas, a la Junta Directiva de la Fiduciaria y a la SFC, cualquier posible violación de la normatividad aplicable a la actividad de administración de Fondo inmobiliario colombiana 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 numeral 3.3.5.1.2. del decreto 2555 o la norma que lo modifique, sustituya o derogue.
- i. Aprobar la implementación del mecanismo de liquidez, aprobado por el Comité de inversiones, y si es el caso, aprobar la ejecución del Contrato de liquidez –“fondo inmobiliario colombiana”.
- j. Decidir sobre las cesiones de los contratos de arrendamiento, usufructo, etc., de parte o la totalidad de los activos por parte de él (los) aportante(s) en especie, de acuerdo con lo establecido en los Contratos de explotación, siempre y cuando, se trate de una parte relacionada.
- k. Analizar y aprobar las transacciones con vinculadas de la Sociedad administradora.

- l. 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.
- m. Analizar y aprobar los avalúos que sean elaborados por el Avaluador de los inmuebles, previo a la adquisición de inmuebles, bien sean como aporte, compraventa o cualquier otro mecanismo legal utilizado para el efecto, siempre que el aportante 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.
- n. Verificar el cumplimiento de las políticas y procedimientos de la valoración del Fondo.
- o. Elaborar el informe de su gestión para ser presentado en el informe de rendición de cuentas y en la Asamblea de inversionistas.
- p. 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.
- q. Las demás previstas en el presente reglamento, en el artículo 3.3.8.3.2. del decreto 2555, las normas que los modifiquen sustituyan o deroguen

Adicionalmente, en el evento en que el Fondo sea emisor de bonos, el Comité de vigilancia deberá cumplir las siguientes funciones:

- a. Velar por que la preparación, presentación y revelación de la información financiera se ajuste a lo dispuesto en la ley, verificando que existen los controles necesarios.
- b. Conocer los estados financieros del Fondo e incluir el análisis correspondiente en su informe de gestión para que sea presentado en el informe de rendición de cuentas ante la Asamblea de inversionistas.

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.

De conformidad con lo señalado en el reglamento del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia, los miembros del Comité de Inversiones, por lo menos uno de estos miembros debe ser independiente de la Fiduciaria, su matriz y filiales y en el evento en el cual el Fondo emita bonos por lo menos dos (2) de los miembros del Comité de Inversiones deberán cumplir con los criterios de independencia señalados en el artículo 44 de la Ley 964 de 2005.

La Sociedad Administradora tiene dentro de sus funciones la designación de la totalidad de los miembros del comité y, por lo tanto, le atiende la obligación de garantizar que la elección de dichos miembros se realice con base en criterios de experiencia, conocimientos, idoneidad y liderazgo. Dentro de los requisitos señalados en el Reglamento del FCP FIC, los miembros del Comité de Inversiones deben reunir las siguientes condiciones:

- 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 inmobiliario.
- b. Formación universitaria con postgrado, esta formación puede ser reemplazada por una experiencia superior a ocho (8) años en el sector inmobiliario.
- c. Capacidad de gestión comprobada con base en sus anteriores 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 inmobiliarios.
- e. Disponibilidad de tiempo necesaria para atender en forma oportuna los asuntos relacionados con el Fondo.

Adicionalmente, tratándose de los miembros del Comité de Vigilancia, dos (2) de sus miembros deberán ser independientes, es decir, no tienen la calidad de inversionistas y cumplen con los

requisitos de independencia previstos en el párrafo tercero de la Sección 15.3 del Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia y que se relaciona a continuación:

1. Empleado o directivo del gerente 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 gerente 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 gerente o de 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 gerente o de la sociedad administradora.

Se consideran donativos importantes aquellos que representen más del 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 gerente o de la sociedad administradora.

6. Persona que reciba del gerente o de la sociedad administradora, alguna remuneración diferente a los honorarios como miembro de la Junta de Socios o Junta Directiva, del o de cualquier otro comité creado por aquellas.

Adicionalmente, uno de los miembros independientes, debe cumplir con las condiciones y requisitos de independencia consagrados en el artículo 44 de la ley 964 de 2005.

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 los 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.

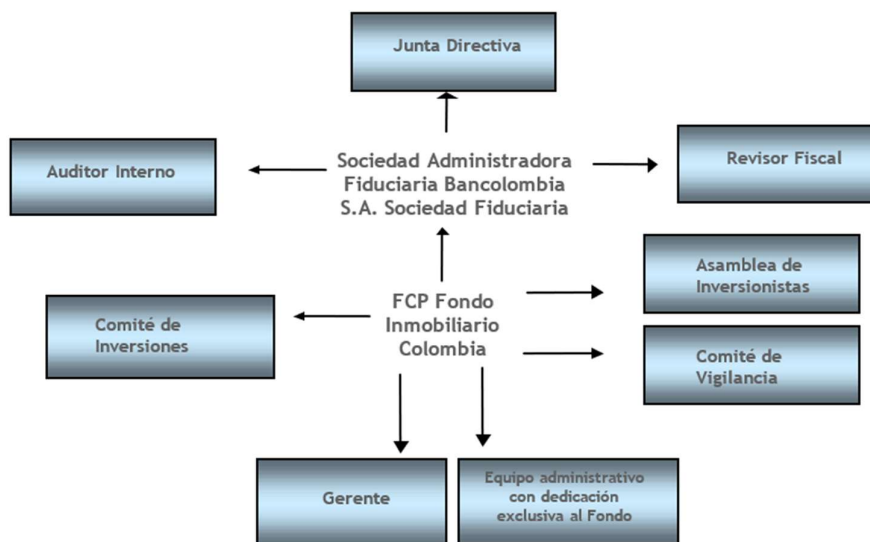
La sociedad administradora y el Gerente del Fondo, gestiona las situaciones potencialmente generadoras de conflictos de interés de conformidad con la normatividad aplicable, el código de buen gobierno corporativo y de ética de Fiduciaria Bancolombia S.A. Sociedad Fiduciaria, administradora del Fondo, 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 de Gobierno:

(i) Descripción de la estructura de gobierno 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 es el órgano encargado de analizar y aprobar las transacciones con vinculadas de la sociedad administradora. Adicionalmente, el Comité de Vigilancia también 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 Gerente del Fondo y el equipo con dedicación exclusiva al Fondo presentan al Comité de Vigilancia aquellas operaciones entre partes vinculadas que pudieren dar lugar a conflicto de interés, con la finalidad de que este conozca, dirima y decida sobre las mismas.

Dentro de las operaciones entre partes vinculadas que pudieren dar lugar a conflicto de interés y que son conocidas por el Comité de Vigilancia, se encuentran las siguientes, sin perjuicio de otras que pudieren consagrarse adicionalmente en el Reglamento del Fondo, o de las situaciones establecidas en la legislación y normatividad aplicable a los fondos de capital:

- o Transacciones con (i) la sociedad administradora, sus filiales o subsidiarias, su matriz o las filiales o subsidiarias de ésta, o (ii) de cualquier inversionista de manera individual siempre que tales intereses del Inversionista correspondiente resulten contrarios o incompatibles con los intereses del Fondo, los Inversionistas, o los intereses de los Inversionistas entre sí
- o Situaciones de coinversión
- o Inversión por el Fondo en propiedades de la Sociedad administradora, su matriz o las filiales o subsidiarias de su matriz.
- o Con respecto a los inversionistas que realizan compras, ventas o aportes en especie con respecto al fondo, se realiza por lo menos un avalúo por parte de expertos externos que no tengan ninguna relación con los inversionistas, los miembros de su alta gerencia, sus órganos rectores, así como sus empleados, con el propósito de poder determinar el precio de mercado para el cual se pueden recibir dichos activos o bienes. Sin perjuicio de las facultades y atribuciones que tenga el comité de inversiones, antes de recibir los bienes o activos que constituyen el aporte en especie por parte

del inversionista, el comité de vigilancia debe dar su opinión al respecto, garantizando el cumplimiento de los mecanismos estipulados en el reglamento del Fondo.

viii. Honorarios del Revisor Fiscal

La Sociedad Administradora cuenta con un Revisor fiscal, elegido por la Asamblea de Accionistas de esta y cuyos honorarios son aprobados y pagados por esta.

ix. Arquitectura de control adoptada por el Gestor

Fiduciaria Bancolombia como entidad que hace parte del Grupo Bancolombia y quien a su vez es la sociedad administradora y gestora 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 del emisor se encuentran los canales de acceso a la información y de interacción entre los inversionistas.

4. ANEXO

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

5. GLOSARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

INVERSIONISTAS: Son los aportantes que adquieren los valores de participación inmobiliaria emitidos por la Fiduciaria a nombre del Fondo Inmobiliario Colombia, quienes son propietarios colectivos del Fondo por partes alícuotas; con sus derechos y obligaciones. En calidad de Inversionistas, podrán participar en el Fondo Inmobiliario Colombia las personas o entidades relacionadas en el respectivo Reglamento del Fondo.

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

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

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

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

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

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

SFC: Es la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

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

Medellin, 28 de marzo 2023

Señores

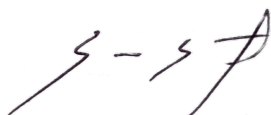
INVERSIONISTAS FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

**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 2022, 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 los señores Inversionistas de los Fondos administrados por
Fiduciaria Bancolombia S. A. Sociedad Fiduciaria

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 2022 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.

PwC Contadores y Auditores S.A.S., Calle 100 No. 11A-35, Piso 5, Bogotá, Colombia.
Tel: (60-1) 7431111, www.pwc.com/co



**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 2022 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 planee 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.
- 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.



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

- 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 2022 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 Fondo Inmobiliario Colombia
2. Fondo de Capital Privado Progres Capital En Liquidación
3. Fondo de Capital Privado Nexus Infraestructura FCP
4. Fondo de Capital Privado Amerigo Ventures Pacífico
5. Fondo de Capital Privado Deuda Infraestructura Colombia
6. Fondo de Capital Privado Pactia Inmobiliario
7. Fondo de Capital Privado Sura Am Inmobiliario
8. Fondo de Capital Privado Co-Inversion Equity Infraestructura Colombia
9. Fondo de Capital Privado Cartama- Compartimento I Fundadores
10. Fondo de Capital Privado Cartama - Compartimento II Inverpaltas
11. Fondo de Capital Privado Cartama - Compartimento IV Consolidación
12. Fondo de Capital Privado Blackrock Deuda Infraestructura Colombia II
13. Fondo de Capital Privado Por Compartimentos Odinsa Vias Compartimento A



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

- 14. Fondo de Capital Privado Por Compartimentos Odinsa Vias Compartimento B
- 15. Fondo de Capital Privado Por Compartimentos Odinsa Vias Compartimento C
- 16. Fondo de Inversión Colectiva 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 de Colombia, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito ni distribuido a otros terceros.

A handwritten signature in dark 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.

20 de febrero de 2023

28 de marzo de 2023

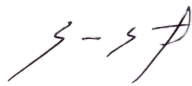
Informe Sistema de Control Interno

Dando cumplimiento a lo establecido en el artículo 47 de la Ley 964 de 2005 como representante legal de la Sociedad Administradora del FCP 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 Fondo 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 Fondo 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 Fondo, 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 Fondo.
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 Fondo no tienen 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 Fondo 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 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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - 2713**ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(En miles de pesos colombianos)

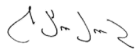
	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Activo			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 8,105,801	\$ 50,808,148
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	8	82,738	5,836,764
Inversiones en derechos fiduciarios	9	2,669,314,892	2,202,370,604
Cuentas por cobrar	10	29,909,730	63,297,298
Activos no corrientes mantenidos para la venta	11	53,607,193	296,387,550
Activos en derecho de uso	12	20,390,223	434,366
Construcciones en curso	13	202,391,691	180,242,174
Propiedades de inversión	14	1,716,990,537	1,357,789,783
Otros activos	15	82,753,625	63,445,051
Total Activo		<u>\$ 4,783,546,430</u>	<u>\$ 4,220,611,738</u>
Pasivo			
Pasivos por arrendamiento - derecho de uso	16	\$ -	\$ 496,077
Créditos en bancos y otras entidades financieras	17	1,653,476,513	1,345,722,446
Cuentas por pagar	18	27,708,457	139,596,012
Otros pasivos	19	1,580,623	1,340,597
Total Pasivo		<u>\$ 1,682,765,593</u>	<u>\$ 1,487,155,132</u>
Activos netos atribuibles a los inversionistas			
Aportes de inversionistas		\$ 1,256,216,902	\$ 1,256,216,902
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores		1,477,239,704	1,292,259,349
Rendimientos abonados		367,324,231	184,980,355
Total Activos netos atribuibles a los inversionistas	20	<u>\$ 3,100,780,837</u>	<u>\$ 2,733,456,606</u>
Total Pasivo y Activos Netos atribuibles a los inversionistas del fondo		<u>\$ 4,783,546,430</u>	<u>\$ 4,220,611,738</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 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
Tarjeta Profesional 95362 - T
Designada por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
(Véase mi informe del 20 de febrero de 2023)

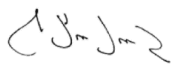
FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - 2713**ESTADO DE RESULTADOS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(En miles de pesos colombianos)

	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Ingresos			
Rendimientos financieros		\$ 290,387	\$ 499,773
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio	21	673,852	3,589,740
Valoración de inversiones en derechos fiduciarios	22	333,163,502	227,607,131
Financieros - fondos de garantías - fondos mutuos de inversión		333,519	1,294,110
Comisiones y honorarios - Administrador inmobiliario		1,309,246	921,856
Venta de Inversiones-Propiedad de inversión		8,478,526	401,786
Ingresos por arrendamientos	23	171,714,080	175,180,692
Diversos	24	178,335,262	103,487,453
Total ingresos		<u>\$ 694,298,374</u>	<u>\$ 512,982,541</u>
Gastos			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	25	\$ 151,499,251	\$ 73,239,696
Valoración de inversiones a valor razonable - instrumentos de patrimonio		283,585	3,436,570
Comisiones	26	27,684,455	26,776,295
Legales		255,805	43,820
Venta de Inversiones-Propiedad de inversión		2,010,969	254,098
Honorarios	27	6,607,463	3,687,794
Impuestos y tasas	28	23,303,596	19,481,804
Seguros		930,504	1,031,795
Mantenimiento y reparaciones		2,017,859	2,978,350
Rendimientos acreedores fiduciarios	29	57,423,000	126,775,000
Deterioro (provisiones)		4,963,236	6,743,675
Depreciación propiedades y equipo - Derecho de uso		470,378	605,004
Diversos	30	49,524,042	62,948,285
Total gastos		<u>\$ 326,974,143</u>	<u>\$ 328,002,186</u>
Rendimientos abonados		<u>\$ 367,324,231</u>	<u>\$ 184,980,355</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 Gaviria Trujillo
Representante LegalRodrigo Patiño Sanabria
Contador Público
T.P. 52652-TJacqueline Peña Moncada
Revisor fiscal de Fiduciaria Bancolombia S.A Sociedad Fiduciaria
Tarjeta Profesional 95362 - T
Designada por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
(Véase mi informe del 20 de febrero de 2023)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - 2713**ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS****POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021**

(En miles de pesos colombianos)

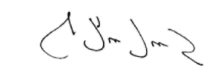
	Activos netos atribuibles a los inversionistas				
	Aportes en dinero	Aportes en especie	Rendimientos abonados acumulados	Rendimientos abonados	Total Activos netos atribuibles a los inversionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,292,259,349	\$ 184,980,355	\$ 2,733,456,606
Traslado de rendimientos abonados de ejercicios anteriores	-	-	184,980,355	(184,980,355)	-
Rendimientos abonados	-	-	-	367,324,231	367,324,231
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,477,239,704	\$ 367,324,231	\$ 3,100,780,837
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,238,840,788	\$ 53,418,561	\$ 2,548,476,251
Traslado de rendimientos abonados de ejercicios anteriores	-	-	53,418,561	(53,418,561)	-
Rendimientos abonados	-	-	-	184,980,355	184,980,355
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 31 de diciembre de 2021	\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,292,259,349	\$ 184,980,355	\$ 2,733,456,606

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.

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.



Gustavo 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
Tarjeta Profesional 95362 - T
Designada por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
(Véase mi informe del 20 de febrero de 2023)

FONDO DE CAPITAL PRIVADO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - 2713
ESTADOS DE FLUJOS DE EFECTIVO
POR LOS AÑOS TERMINADOS AL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021

(En miles de pesos colombianos)

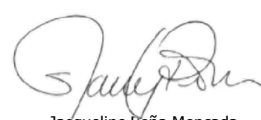
	<u>Notas</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Flujos de efectivo de las actividades de operación:			
Rendimientos abonados		\$ 367,324,231	\$ 184,980,355
Ajustes para reconciliar la utilidad del ejercicio con el efectivo neto			
Procedente (utilizado) en las actividades de operación:			
Valoración de inversiones - Fiducuenta		(390,267)	(153,170)
Valoración de inversiones - Derechos Fiduciarios	22	(333,163,502)	(227,607,131)
Deterioro cuentas por cobrar		2,776,471	5,988,090
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta		2,186,765	755,585
Depreciación activos por derecho de uso		470,378	605,004
Valoración construcciones en curso	24	(985,289)	-
Valoración propiedades de inversión	24-30	(133,183,339)	(57,725,837)
Amortización gastos pagados por anticipado		19,735,702	17,948,239
Depreciación mobiliario arrendamientos	30	327,611	65,971
Amortización adecuaciones arrendamientos		1,464,243	1,817,276
Causación intereses arrendamiento	25	29,702	38,342
Causación de intereses	25	151,469,549	73,201,354
Cambios netos en activos y pasivos netos			
Disminución de inversiones - Fiducuenta	8	6,144,293	45,526,688
(Aumento) Disminución de inversiones - Derechos Fiduciarios	9	(133,780,786)	17,131,667
Disminución (Aumento) Cuentas por cobrar	10	30,611,097	(32,940,444)
Venta de Inmuebles	11	99,551,926	41,088,511
(Aumento) Disminución Activos por derecho de uso	12	(20,426,235)	115,956
Adquisición de adecuaciones de terrenos - construcciones en curso	13	(21,164,228)	(35,292,682)
Adquisición de propiedades de inversión	14	(86,141,425)	(116,599,721)
Disminución adecuaciones de propiedades de inversión	14	1,165,676	-
Reclasificación disponible ventas	14	-	141,959,507
(Aumento) Otros activos - anticipos y diversas	15	(17,371,335)	(19,145,593)
(Aumento) Otros activos - gastos pagados por anticipado	15	(19,909,590)	(17,858,242)
(Disminución) de adecuaciones y mobiliario - arrendamientos	15	(3,555,205)	-
(Disminución) Pasivos por arrendamiento - principal	16	(496,077)	(775,206)
(Disminución) Pasivos por arrendamiento - Intereses	16	(29,702)	(38,342)
(Disminución) Aumento Cuentas por pagar	18	(111,887,555)	16,721,937
Aumento (Disminución) Otros pasivos	19	240,026	(1,049,043)
Efectivo neto (utilizado en) provisto por actividades de operación		\$ (198,986,865)	\$ 38,759,071
Flujo de efectivo de las actividades de financiación			
Desembolsos de obligaciones financieras	17	343,511,257	1,070,345,181
Pago obligaciones financieras	17	(42,253,755)	(1,048,172,700)
Pago intereses	17	(144,972,984)	(73,491,152)
Efectivo neto provisto por (utilizado en) actividades de financiación		\$ 156,284,518	\$ (51,318,671)
(Disminución) neto en efectivo y equivalentes de efectivo		(42,702,347)	(12,559,600)
Efectivo y equivalentes de efectivo al comienzo del ejercicio	7	50,808,148	63,367,748
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del ejercicio	7	\$ 8,105,801	\$ 50,808,148

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 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
Tarjeta Profesional 95362 - T
Designada por PwC Contadores y Auditores S.A.S.
(Véase mi informe del 20 de febrero de 2023)



Informe del Revisor Fiscal sobre los estados financieros

A los señores Inversionistas del
Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia administrado por Fiduciaria Bancolombia
S. A. Sociedad Fiduciaria

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 2022 y los estados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a 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 2022 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 sus siglas 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, Piso 5, Bogotá, Colombia.
Tel: (60-1) 7431111, www.pwc.com/co



A los señores Inversionistas del
Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia administrado por Fiduciaria Bancolombia S. A. Sociedad Fiduciaria

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 los señores Inversionistas del

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

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'.

Jacqueline Peña Moncada

Revisor Fiscal

Tarjeta Profesional No. 95362-T

Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.

20 de febrero de 2023

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

Estados financieros por los años terminados el 31 de diciembre de 2022
y 2021 e Informe del Revisor Fiscal.

NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS
POR LOS AÑOS TERMINADOS EL 31 DE DICIEMBRE DE 2022 Y 2021
(En miles de pesos colombianos)

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

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

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

Las obligaciones de la Sociedad Administradora relacionadas con la administración del Fondo son de medio y no de resultado. Los aportes entregados por los Inversionistas al Fondo no son depósitos, ni generan para la Sociedad Administradora las obligaciones propias de una institución de depósito y no están amparados por el seguro de depósito del Fondo de garantías de instituciones financieras Fogafín, ni por ninguno otro esquema de dicha naturaleza.

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

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

Valor bruto de los activos del Fondo	Comisión de administración
Hasta los primeros COP \$ 500.000.000.000	1.5% del valor bruto de los activos
El exceso sobre COP \$ 500.000.000.000 y hasta COP % 750.000.000.000	1.25% del valor bruto de los activos
El exceso sobre COP \$ 750.000.000.000 y hasta COP \$ 1.000.000.000.000	1% del valor bruto de los activos
El exceso sobre COP \$ 1.000.000.000.000	0.5% del valor bruto de los activos

Estas comisiones se causarán diariamente y se pagarán mensualmente.

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

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.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, el principal inversionista del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es Bancolombia S.A. con el 80.43% de participación.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Con corte a 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 informando sobre el periodo comprendido entre el 01 de enero de 2022 y el 30 de junio de 2022.

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. 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: (i) Se divide el valor inicial de cada uno de los inmueble por el valor de la Unidad de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para el día del aporte o compra; (ii) El número de Unidades de Valor Real (UVR) así obtenido, se convierte diariamente a pesos, multiplicando el número de unidades de participación por el valor de la Unidades de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para cada día; (iii) El valor en pesos así obtenido es el valor de mercado de cada inmueble; (iv) Con la periodicidad que el comité de inversiones lo considere, y a más tardar cada año contado a partir del último avalúo, cada inmueble es sujeto de un nuevo avalúo por parte del Fondo; (v) el valor dado por un nuevo avalúo realizado por el evaluador de los inmuebles se convierte en el nuevo valor de mercado de los inmuebles, sustituyendo al valor determinado de conformidad con los pasos establecidos en los puntos i, ii, iii; (vi) a este nuevo valor inicial, se le aplica nuevamente el procedimiento establecido en los puntos i, ii, iii; (vii) el procedimiento descrito anteriormente se realiza en forma recurrente durante la permanencia de cada inmueble en el Fondo o hasta la liquidación del mismo.

Intereses de las obligaciones financieras

Los intereses de las obligaciones financieras a pagar mensualmente en cabeza del Fondo son reportados por los acreedores financieros al momento del desembolso y posteriormente a

éste, cada entidad financiera reporta el valor de los intereses mensualmente de forma anticipada, dichos valores son verificados de acuerdo con las condiciones pactadas.

Durante el ejercicio terminado al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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 y equivalentes de 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 instrumentos de patrimonio

Inversiones

El Capítulo I-1 de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995), 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.

1. **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:

- a. La totalidad de las inversiones en títulos o valores efectuadas por los fondos de inversión colectiva
- b. 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 – FOCAFIN.

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 calificadora de valores autorizada por la Superintendencia Financiera de Colombia, o por una sociedad calificadora 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 calificadora, 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 el Comité de inversiones 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, 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.
$$\text{Valor derecho fiduciario} = \text{Valor cuenta contable patrimonio del Fideicomiso} * \% \text{ de participación del FIC en el total de los aportes entregados a la fecha de la valoración}$$

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

Todas las inversiones en proyectos de construcción o infraestructura deben ser autorizadas por el Comité de inversiones.

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 al 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 entidad Supervisora, con una calificación mínima de A Menos (A -).

- 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 entidad Supervisora, con una calificación mínima de A Menos (A -).

- Operaciones de Tesorería sobre los Valores de Participación Inmobiliaria.

Con el fin de darle liquidez secundaria a los Valores de participación Inmobiliaria emitidos por la Fiduciaria en nombre del Fondo, la Fiduciaria podrá según aprobación del Comité de inversiones invertir en sus propios valores de participación inmobiliaria.

Los valores de participación inmobiliaria adquiridos por la Fiduciaria se registrarán en la cuenta de inversiones temporales, del activo, Cuenta de Balance, y los podrá enajenar cuando lo considere conveniente.

Las operaciones de compra y enajenación de sus propios valores de participación inmobiliaria por parte de la Fiduciaria se deberán hacer por intermedio de una Firma Comisionista, a través de operaciones de Bolsa.

- Inversiones en Valores de Renta Fija.

La Fiduciaria 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 entidad Supervisora, 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. Para la adquisición de estos valores la Fiduciaria, deberá adoptar las metodologías y procedimientos necesarios para el análisis y manejo seguro y eficaz del riesgo.

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

- Fondos de Inversión Colectiva administradas por la Fiduciaria

Para el caso de los recursos del presente Fondo de Capital Privado que están invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva administradas por la Fiduciaria, estas se ajustan a las condiciones establecidas en el reglamento del respectivo Fondo, documento que fue aprobado por la Superintendencia Financiera. De otra parte, los activos financieros que componen los Fondos de Inversión Colectiva establecidos en el prospecto de inversión y reglamento del Fondo se ajustan a los lineamientos señalados en el Decreto 1242 de junio de 2013 expedido por el Ministerio de Hacienda.

- 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.

En virtud de lo establecido en el Decreto 2953 del 6 de agosto de 2010 que sustituyó el título 3 del libro 31 de la parte 2 del Decreto 2555 de 2010 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 del 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.

Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

Jerarquías para clasificación

El Fondo utiliza una jerarquía de valor razonable para reflejar la relevancia de las variables utilizadas para llevar a cabo las mediciones del valor razonable. De acuerdo con esta jerarquía los instrumentos financieros son clasificados en niveles como se muestra a continuación:

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

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

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

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

Estimaciones a valor razonable

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

A continuación, se revela la jerarquía del valor razonable de los activos 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 continuación, se revela la jerarquía del valor razonable de los activos y pasivos medidos a valor razonable con corte a 31 de diciembre de 2021.

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<i>Activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados</i>				
- Instrumentos títulos participativos (1)	5,836,764	-	-	5,836,764
- Derechos fiduciarios (2)	-	2,202,370,604	-	2,202,370,604
- Propiedades de inversión (3)	-	-	1,357,789,783	1,357,789,783
Total activos medidos a valor razonable	5,836,764	2,202,370,604	1,357,789,783	3,565,997,151

Técnicas de valoración utilizadas en la determinación del valor razonable

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

- (1) La técnica de valoración utilizada es apropiada bajo la circunstancia de una participación en un fondo de inversión colectiva (FIC) abierto, en el cual se cuenta con suficiente información disponible, de forma tal que los datos de la entrada son observables. el valor de la unidad es reportado por la sociedad administradora y sobre el cual cabe mencionar que no se realiza ajuste alguno, debido a que corresponde a un

cálculo que refleja las condiciones de mercado con transacciones ordenada, además, la metodología de valoración es consistente entre periodos y corresponde a un enfoque de mercado, bajo lo establecido en el capítulo XI de la circular básica contable y financiera.

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

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

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

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

Activos aceptables para invertir

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

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

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

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

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

Límites a la inversión

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

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

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 Vic. 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 arrendamiento operativo. Al ser un arrendamiento operativo en la fecha de transición para NIIF, el activo se mantendrá en los libros del Fondo, y a la fecha de transición, el activo se clasificará como propiedad 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 del mismo 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 Propiedades de inversión.

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 o 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/u 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 EEEF 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. Propiedades y Equipos

Con la finalidad de realizar el registro en la cuenta contable de Propiedades y equipos, un activo debe reunir las siguientes condiciones para ser considerado como tal.

Reconocimiento

Un elemento de propiedades y equipo se reconoce como activo si, y sólo si:
Sea probable que el Fondo obtenga los beneficios económicos futuros derivados del mismo;

- El costo del elemento puede 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

Un elemento de propiedades y equipo, que cumpla las condiciones para ser reconocido como un activo, se medirá por su costo.

El costo de los elementos de propiedades y equipo comprende:

Su precio de adquisición, incluidos los aranceles de importación y los impuestos indirectos no recuperables que recaigan sobre la adquisición, después de deducir cualquier descuento o rebaja del precio.

Todos los costos directamente atribuibles a la ubicación del activo en el lugar y en las condiciones necesarias para que pueda operar.

La estimación inicial de los costos de desmantelamiento y retiro del elemento, con propósitos distintos al de construcción de inventarios durante tal periodo.

El costo de un elemento de propiedades 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 activo, un elemento de propiedades y equipo se registra por su costo menos la depreciación acumulada y el importe acumulado de las pérdidas por deterioro del valor.

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.

En el caso de inmuebles generadores de renta cuya titularidad jurídica esté en cabeza de patrimonios autónomos de administración simple, es decir, que los ingresos y egresos asociados al inmueble no están en el PA, sino en el FIC como fideicomitente, y en consecuencia, la clasificación contable del inmueble generador de renta sea como Propiedad y equipo, aplicará lo definido para Propiedades de inversión, según se detalla más adelante en este documento, es decir:

- Actualización del valor razonable por lo menos una vez cada año, mediante avalúo comercial.
- Actualización diaria del valor razonable según cambio en el valor de la UVR.

8. Construcciones en curso

Medición Inicial

Respecto a los Bienes Inmuebles del FCP Fondo inmobiliario Colombia que se encuentren en etapa de construcción, su valor razonable corresponderá al valor de los costos incurridos en dichos proyectos a la fecha de reporte.

Medición Posterior

Establece que el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción no se puede medir con fiabilidad, pero espera que lo sea cuando finalice su construcción, mide dicha propiedad de inversión en construcción por su costo hasta que pueda determinar su valor razonable de forma fiable o haya completado su construcción (lo que suceda en primer lugar).

Una vez que el FCP Fondo inmobiliario Colombia sea capaz de medir con fiabilidad el valor razonable de una propiedad de inversión en construcción que anteriormente haya sido medida al costo, medirá dicho inmueble por su valor razonable. Una vez finalizada la construcción de ese inmueble, supondrá que el valor razonable puede medirse con fiabilidad. Si no fuera el caso el inmueble se contabilizará utilizando el modelo del costo de acuerdo con la NIC 16.

La presunción de que el valor razonable de las propiedades de inversión en construcción puede medirse con fiabilidad puede ser refutable solo en su reconocimiento inicial. Una entidad que haya medido una partida de propiedades de inversión en construcción por su valor razonable no puede concluir que el valor razonable de dicha propiedad de inversión una vez terminada no puede medirse con fiabilidad.

Si el Fondo, ha medido previamente una propiedad de inversión en construcción por su valor razonable continuará midiéndola a valor razonable hasta que se disponga de la misma (o hasta que la propiedad sea ocupada por el propietario, o la entidad comience la transformación del mismo para venderlo en el curso ordinario de su actividad) aunque las transacciones comparables en el mercado se hicieran menos frecuentes, o bien los precios de mercado estuvieran disponibles menos fácilmente.

9. Propiedades de inversión

Las propiedades de inversión son propiedades (terrenos y/o edificios) que se tienen 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.

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

Se realizan transferencias a, o desde, las propiedades de inversión, solamente cuando exista un cambio en su uso. Para el caso de una transferencia desde una propiedad de inversión hacia activos fijos, el costo tomado en cuenta para su contabilización posterior 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.

Dependiendo del modelo de negocio serán clasificados al valor razonable con cambios en resultados o al costo amortizado, aplicando el método de tasa de interés efectiva.

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.

El valor inicial de los activos inmobiliarios de cada uno de los inmuebles adquiridos por el Fondo corresponde al precio pagado por dichos inmuebles y cualquier desembolso directamente atribuible.

Una vez recibidos los inmuebles aportados o adquiridos por parte del Fondo y registrados por el valor inicial del activo inmobiliario respectivo, la Fiduciaria dispondrá de un plazo hasta de un (1) año para realizar un nuevo avalúo comercial para cada uno de los inmuebles; el resultado de este nuevo avalúo se tomará como el nuevo valor de mercado del inmueble.

La valoración de los inmuebles del Fondo se realiza por el método de valor razonable con cambios en resultados.

La valoración de cada uno de los inmuebles deberá actualizarse diariamente, acogiendo el siguiente procedimiento: (i) Se divide el valor inicial de cada uno de los inmueble por el valor de la Unidad de Valor Real (UVR), Certificado por el Banco de la Republica para el día del aporte o compra; (ii) El número de Unidades de Valor Real (UVR) así obtenido, se convertirá diariamente a pesos, multiplicando el número de unidades de participación por el valor de la Unidades de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para cada día; (iii) El valor en pesos así obtenido será el valor de mercado de cada inmueble; (iv) Con la periodicidad que el comité de inversiones lo considere, y a más tardar cada año contado a partir del último avalúo, cada inmueble será sujeto de un nuevo avalúo por parte del Fondo; (v) el valor dado por un nuevo avalúo realizado por el evaluador de los inmuebles se convertirá en el nuevo valor de mercado de los inmuebles, sustituyendo al valor determinado de conformidad con los pasos establecidos en los puntos i, ii, iii; (vi) a este nuevo valor inicial, se le aplicará nuevamente el procedimiento establecido en los puntos i, ii, iii; (vii) el procedimiento descrito anteriormente se realizará en forma recurrente durante la permanencia de cada inmueble en el Fondo o hasta la liquidación del mismo.

10. Otros activos

Los otros activos, son gastos que se registraron como un activo y que deben ser usados dentro del término de un año o en un ciclo financiero a corto plazo.

Estos gastos corresponden principalmente al valor registrado por póliza de seguros e impuesto predial (sobre la propiedad), se difieren y amortizan durante el período de vigencia.

Otros gastos pagados por anticipado representan desembolsos para futuros gastos. Se reconocen en el estado de resultados integral en el momento en que se incurren.

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 registra como ingreso anticipado del FCP Fondo inmobiliario Colombia, los recursos dinerarios provenientes de cobros anticipados de los arrendamientos de inmuebles de propiedad de dicho Fondo, según lo establecido en cada uno de los contratos de arrendamiento. Dichos anticipos se registrarán como ingresos diferidos y supone 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 y PA Florencia Ferrara, 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, P.A FIC A5, PA Flormorado Plaza y Fideicomiso Fondo Inmobiliario Bancolombia ,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 2022.

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 los mismos.

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 determinó que no identifica impactos en sus estados financieros o revelaciones por la aplicación de la misma.

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

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

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

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

Impactos macroeconómicos en la elaboración de los estados financieros

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

1. Efecto de la inflación en el valor razonable de los inmuebles y en consecuencia en el ingreso por valorizaciones. Lo anterior, dado que la normatividad obliga a actualizar el valor razonable de los inmuebles del portafolio según cambio en el valor de la UVR.

2. Efecto de la inflación y de las altas tasas de interés en el monto del egreso por intereses del Fondo, dado que la deuda está indexada principalmente a IPC y a IBR.

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS

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

De acuerdo con los activos y proyectos objeto de inversión del Fondo, se considera que el perfil general de riesgo del Fondo es medio, por cuanto la política de inversión y la gestión de riesgos asociada al mismo contribuyen a que se mantenga exposiciones medias a los factores de riesgo del Fondo.

Riesgo de liquidez

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

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

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

- Cupo de crédito vs. compromisos de inversión: La sumatoria de los cupos de crédito disponibles con los bancos debe ser superior a los compromisos de inversión de los próximos seis meses.

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

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

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

Durante el 2022 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 2022.

Las brechas de liquidez del Fondo fueron positivas durante todos los trimestres del año 2022, lo cual permitió distribuir la suma de \$57,423 millones como rendimientos a sus inversionistas. 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 7.25% en diciembre 2021 a 16.42% en diciembre 2022, lo que trajo presiones sobre la capacidad del Fondo de generar caja, pasando de \$126,775 millones distribuidos como rendimientos a sus inversionistas en 2021 a los \$57,423 millones mencionados anteriormente.

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 2022 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	10.6%	13.0%	15.0%	15.8%
Estimación caja generada en la operación 2022	74,039	40,138	11,615	205

Datos de entrada para el cálculo:

Gasto por intereses 2022	151,499
Saldo promedio mensual 2022 obligaciones financieras	1,426,157
Tasa de interés promedio 2022	10.6%
Caja generada en la operación 2022	74,039

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

Riesgo de 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.

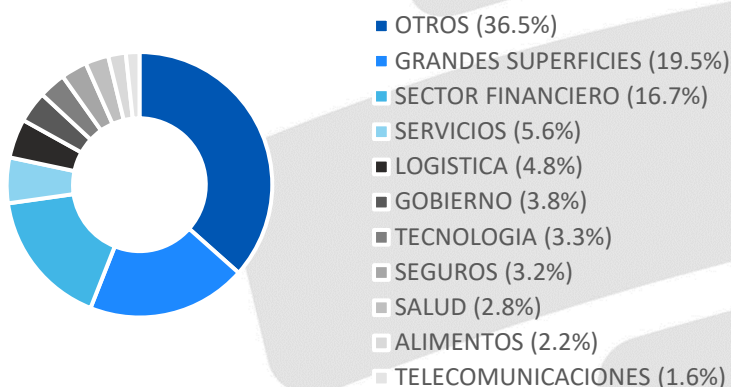
La información financiera de los arrendatarios es actualizada y analizada por lo menos una vez al año, como medida para generar alertas tempranas en su desempeño financiero.

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 2022.

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 2022 y 2021.

Durante el 2022 se realizó castigo de cartera por valor de \$9,638 millones, 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 2022 y 2021. Dichos valores se encontraban 100% provisionados antes de su castigo y, en consecuencia, los ingresos por arrendamiento castigados no fueron distribuidos como rendimientos a los inversionistas del Fondo.

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 2022 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	70.0%	80.0%	95.0%	99.4%
Estimación caja generada en la operación 2022	23,640	40,811	66,568	74,039

Datos de entrada para el cálculo:

Ingresos por arrendamiento 2022	171,714
Ingresos por arrendamiento 2022 no recaudado	1,115
% Recaudo ingresos por arrendamiento	99.4%
Caja generada en la operación 2022	74,039

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

Riesgo de mercado

1.1 Descripción

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

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

1.2 Procedimiento para la medición y monitoreo

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

1.3 Mecanismos para la mitigación

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

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

Así mismo, se hace seguimiento periódico a la concentración de las inversiones del fondo por tipo de uso de los inmuebles, es decir, oficinas, retail, bodegas, grandes superficies, entre otros. La Administración del Fondo realiza permanentemente las siguientes acciones tendientes a la conservación y valorización de las propiedades:

- Mantenimiento de la relación con los arrendatarios y copropiedad en las que aplique.

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

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

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

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

1. UVR: Se estimó la valorización por UVR de los activos al cierre de 2023 considerando la proyección del área de Investigaciones Económicas de Bancolombia del IPC en 9.3%.
2. Disminución en renta de mercado y probabilidad de vacancia: De acuerdo con las perspectivas del mercado para 2023 por tipología y ubicación, se asignaron niveles de riesgo entre alto, medio y bajo.
3. VALORIZACIÓN MÍNIMA ESPERADA: Se incluyó el crecimiento mínimo esperado que corresponde al promedio ponderado de las tasas de incremento real de los contratos de arriendo del FIC.
4. VIVA MALLS: Teniendo en cuenta la reactivación del portafolio Viva Malls, se proyectó un crecimiento igual al promedio ponderado de los contratos de arriendo.

1.5 Eventos de materialización del riesgo de mercado durante 2022.

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

Riesgo operacional

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

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

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

Dentro de dichas herramientas se cuentan:

- **Evaluaciones de riesgos y controles:** son utilizadas para identificar y medir los riesgos inherentes de los diferentes procesos y actividades que ejecuta la entidad, estas evaluaciones son acompañadas por el equipo de Riesgo Operacional, los riesgos identificados son medidos a través de métodos cuantitativos y de expertos para estimar la severidad y la frecuencia de ocurrencia del riesgo, a través de esta misma herramienta se identifican los controles existentes para mitigar los riesgos y mediante un trabajo colaborativo entre la segunda y tercera línea de defensa se estima y se testea la efectividad de dichos controles.
- **Indicadores de Riesgo:** son herramientas de medición y monitoreo que permiten tener un seguimiento periódico de la evolución de los elementos del riesgo como el tamaño inherente de las operaciones, las causas de materialización o la efectividad de los controles.
- **Niveles de Atribución de Riesgo:** Fiduciaria Bancolombia, sociedad administradora del Fondo, a través de su área de metodologías de riesgo operacional define niveles de atribución de riesgos para administrar las decisiones de tratamiento sobre los riesgos, estos niveles permiten entregar umbrales individuales de apetito al riesgo que garantizan que a mayores niveles de exposición al riesgo, las decisiones se tomen de manera colegiada buscando mayor equilibrio costo-beneficio en las posibles alternativas de tratamiento al riesgo (aceptación, mitigación, transferencia vía tercerización o aseguramiento o eliminación del riesgo). En todo caso, el Reglamento del Fondo consagra las instancias u órganos en quienes recae la responsabilidad de aprobación de los diferentes negocios.
- **Monitoreo al Sistema de administración de riesgos:** consiste en un conjunto de métricas que buscan identificar alertas tempranas de desviaciones o evoluciones adversas de los riesgos o situaciones de cambios en el entorno del proceso que puedan implicar cambios en el perfil de riesgos del Fondo.
- **Base de datos de pérdidas:** Fiduciaria Bancolombia a través de su área de riesgo operacional cuenta con un proceso de reporte de eventos de pérdidas por riesgo operacional que permite capturar todas las materializaciones que se presenten por alguna tipología de riesgo considerada dentro del alcance de riesgo operacional, esta información es utilizada en la estimación del cálculo de requerimiento de capital de la entidad y en las estrategias de transferencia de riesgo mediante la contratación de pólizas de seguros.

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

Actualmente el Fondo Inmobiliario Colombia presenta un perfil de riesgo operacional de \$6,141MM representado en 40 riesgos operacionales de nivel tolerable en 16 procesos. Dentro de los principales riesgos se tienen:

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

Cabe resaltar que actualmente el Fondo Inmobiliario Colombia no presenta materialización de riesgos operacionales que representen pérdidas económicas y que afecten los estados financieros para el año 2022.

Estructura Organizacional

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

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

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

La Junta Directiva y la Alta Dirección de Fiduciaria tienen bajo su responsabilidad la definición de las políticas y niveles de tolerancia al riesgo, así como el seguimiento a los diferentes

portafolios administrados en relación con las exposiciones asumidas. Así mismo, se cuenta con un Comité de Riesgo para Mercado de Capitales, el cual se encarga de asegurar la correcta implementación y ejecución de la estrategia de administración de riesgo y proponer acciones de mejoramiento con base en el análisis de los resultados de las evaluaciones de riesgos de Fiduciaria.

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.

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 2022 y 1 de enero y 31 de diciembre de 2021, igualmente, con corte al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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 (Ver nota 8, 9 y 14).

Valores Máximo, Mínimo y Promedio del Portafolio

Durante el año 2022 y 2021, las inversiones del Fondo presentaron un valor de mercado promedio de \$2,405,127,144 y \$2,107,297,857 respectivamente. En el cuadro adjunto se discriminan los valores máximos, mínimo y promedio del portafolio presentado en los períodos mencionados.

2022	
Valor Maximo	2,678,918,400
Valor Minimo	2,208,806,477
Valor Promedio	2,405,127,144

2021	
Valor Maximo	2,208,207,368
Valor Minimo	2,043,213,800
Valor Promedio	2,107,297,857

Composición por Tipo de Inversión

Tipo Inversión	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	Valor Mercado	Participación	Valor Mercado	Participación
Fondo de Inversión Colectiva	82,738	0.00%	5,836,764	0.16%
Propiedad de inversión (1)	1,716,990,537	39.14%	1,357,789,783	38.08%
Derechos Fiduciarios	2,669,314,892	60.86%	2,202,370,604	61.76%
Total	4,386,388,167	100.0%	3,565,997,151	100.00%

- 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	Al 31 de diciembre de 2022		Al 31 de diciembre de 2021	
	Valor Mercado	Participación	Valor Mercado	Participación
Sector Real	\$ 1,716,990,537	39.14%	\$ 1,357,789,783	38.08%
Financiero	2,669,397,630	60.86%	2,208,207,368	61.92%
Total	\$ 4,386,388,167	100%	\$ 3,565,997,151	100%

Valor en Riesgo

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, 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	2022	2021
Precio De Acciones – IGBC	77,026,581	73,491,531
Carteras Colectivas	33	5,530
Var Diversificado	77,026,587	73,493,602
Var No Diversificado	77,026,615	73,497,061
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 2022 y 2021.

Límites de exposición

Durante los años 2022 y 2021, 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. GESTION DE CAPITAL

El objetivo de inversión del fondo se encuentra en el reglamento y en el proceso de inversión y su cumplimiento depende de los órganos de administración descritos en dicho reglamento y que obedecen a lo estipulado en el Decreto 1984 de octubre de 2018.

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

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

Para el 31 de diciembre de 2022 el valor total del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es de \$3,100,780,837 y para el 31 de diciembre de 2021 el valor total del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es de \$2,733,456,606 lo que supone un crecimiento de 13.44%

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 el Fondo no presenta cambios en los objetivos, política y procesos para gestionar el capital.

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Aportes en dinero	\$ 1,087,685,018	\$ 1,087,685,018
Aportes en especie	168,531,884	168,531,884
Utilidades de ejercicios anteriores	1,477,239,704	1,292,259,349
Rendimientos abonados	367,324,231	184,980,355
Total activo netos atribuibles a los inversionistas	<u>\$ 3,100,780,837</u>	<u>\$ 2,733,456,606</u>

NOTA 7. EFECTIVO Y EQUIVALENTE DE EFECTIVO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el efectivo estaba compuesto por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Bancos moneda legal - Cuenta de ahorro - Bancolombia	\$ 8,078,034	\$ 49,777,758
Bancos moneda legal - Cuenta de ahorro - Itaú	27,767	1,030,390
Total Efectivo y equivalentes de efectivo	<u>\$ 8,105,801</u>	<u>\$ 50,808,148</u>

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

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

- En el periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2022, la rentabilidad mínima fue de 0,50 % EA, y la máxima de 15,00 %.
- En el periodo comprendido entre el 01 de enero y 31 de diciembre de 2021, la rentabilidad mínima fue de 0,50% EA, y la máxima de 0,50%.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían restricciones ni embargos sobre el efectivo.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la calificación crediticia para las entidades bancarias en las cuales se encuentra depositado el efectivo del Fondo tiene una calificación AAA.

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

<u>Año 2022</u>	<u>Numero de partidas</u>	<u>Menores a 30 días</u>	<u>Valor en pesos</u>	<u>Mayores a 30 días</u>	<u>Valor en pesos</u>
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

<u>Año 2021</u>	<u>Numero de partidas</u>	<u>Menores a 30 días</u>	<u>Valor en pesos</u>
Notas débito no contabilizadas en libros	4	4	\$ 67

NOTA 8. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los saldos de las inversiones medidas al valor razonable en instrumentos de patrimonio se presentan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Participaciones en fondos de inversión colectiva - Fiducuenta	\$ 82,738	\$ 5,836,764

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

El Fondo Inmobiliario Colombia es administrado por la Sociedad Fiduciaria Bancolombia y no existe afectación de independiencia, el saldo de la inversión al 31 de diciembre equivale al 0.0007086% sobre el valor total del Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existían restricciones ni embargos sobre el FIC Fiducuenta.

NOTA 9. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

Los saldos de las inversiones en derechos fiduciarios al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presentan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Inversiones en derechos fiduciarios (1)	\$ 2,646,921,941	\$ 2,198,048,064
Anticipo Inversiones en derechos fiduciarios (2)	22,392,951	4,322,540
Total Inversiones en derechos fiduciarios	\$ 2,669,314,892	\$ 2,202,370,604

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

Patrimonio Autónomo	Año de constitución	% de Participación	Total Participación 2022	Total Participación 2021	Sociedad fiduciaria
P.A. Twins Bay (1.1)	2012	100%	13,500,000	12,782,000	Acción Fiduciaria
P.A. Fic Inmuebles (1.2)	2012	100%	23,510,045	27,078,333	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A 5 (1.3)	2013	100%	183,068,064	160,854,848	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Ed. Corfinsura (1.4)	2013	100%	32,536,709	31,275,015	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Calle 92 (1.5)	2014	65%	113,501,315	99,780,450	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Inmuebles Cem (1.6)	2015	100%	13,297,585	11,826,943	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic Clínica Del Prado (1.7)	2016	77.05%	66,223,919	43,108,851	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Viva Malls (1.8)	2016	49%	1,530,458,879	1,353,700,140	Fiduciaria Credicorp
P.A. Fic A 6 (1.9)	2017	100%	38,939,249	36,705,000	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Polaris (1.10)	2017	100%	67,344,923	66,999,041	Fiduciaria Itaú
P.A. Central Point (1.11)	2017	75%	317,949,310	298,230,142	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Lote Palermo (1.12)	2019	0.0067%	1,125	1,061	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Lote Av San Martín (1.13)	2019	100%	9,062,500	8,902,200	Alianza Fiduciaria
P.A. Lote la 30 (1.14)	2022	100%	46,516,602	41,507,738	Acción Fiduciaria
P.A. San Jorge (1.15)	2020	0,01%	4,653	4,653	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Distrito Vera Recursos B2 (1.16)	2020	33.33%	1,696,942	2,680,481	Alianza Fiduciaria
P.A. Koba barranquilla (1.17)	2021	100%	38,612,005	2,611,168	Alianza Fiduciaria
P.A. Florencia Ferrara (1.18)	2021	55%	7,226,724	-	Alianza Fiduciaria
P.A. Flormorado Plaza (1.19)	2022	100%	143,471,392	-	Fiduciaria Bancolombia
Total Derechos Fiduciarios			2,646,921,941	2,198,048,064	

- 1.1. La variación del P.A. Twins Bay de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde a la valoración del patrimonio por avalúo.
- 1.2. La variación del P.A. FIC Inmuebles de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde principalmente a la valoración de inversiones a valor razonable en instrumentos de patrimonio.
- 1.3. La variación del P.A. FIC A5 de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde a la valoración del patrimonio por avalúo, indexación en UVR y legalización de gastos.
- 1.4. La variación P.A. Ed. Corfinsura de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde principalmente a la valoración de patrimonio por indexación UVR y avalúo.
- 1.5. La variación del P.A. FIC 9211 de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde principalmente los ingresos por arrendamientos del fideicomiso, la valoración de patrimonio por indexación UVR y avalúo.
- 1.6. La variación del P.A. Inmuebles Cem de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde a la valoración de patrimonio por indexación UVR y avalúo.
- 1.7. La variación del P.A. Clínica del prado de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde principalmente a la valoración de patrimonio por indexación de UVR y avalúo.
- 1.8. Los Fideicomitentes del PA Viva Malls son Fondo Inmobiliario Colombia (49%) y Almacenes Éxito S.A. (51%), para el año 2021 el Fondo ha recibido recursos por rendimientos y restituciones por valor de \$35,904,930; la valoración del Patrimonio fue de \$227,024,864 producto de su operación.
- 1.9. La variación del P.A. FIC A6 de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde a la valoración del patrimonio por avalúo.
- 1.10. La variación del P.A. Polaris de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde principalmente a la valoración de patrimonio por indexación UVR y avalúo.
- 1.11. La variación del P.A. Central Point de 31 de diciembre 2022 frente a 2021, corresponde principalmente a la valoración de patrimonio por indexación de UVR y avalúo
- 1.12. El derecho fiduciario en el P.A. Lote Palermo corresponde al 50% de los recursos disponibles del P.A.

- 1.13. La variación del PA Lote Av. San Martín, de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde a la valoración de patrimonio por avalúo.
- 1.14. La variación del P.A. Lote la 30, de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde a la valoración de patrimonio por indexación en UVR y avalúo.
- 1.15. P.A. San Jorge fue constituido en el año 2020, el fondo posee una participación del 0.01%, no presenta variación.
- 1.16. El derecho fiduciario en el P.A. Distrito Vera Recursos B2 fue constituido en el año 2020, el fondo posee una participación del 33.33%, la variación de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021 corresponde a valoración de inversiones a valor razonable en instrumentos de patrimonio y otros ingresos operacionales.
- 1.17. La variación del P.A. Koba Barranquilla de 31 de diciembre de 2022 frente a 2021, corresponde a la valoración de patrimonio por indexación en UVR, avalúo y legalización de costos.
- 1.18. El derecho fiduciario P.A. Florencia Ferrara fue constituido en el año 2022, el fondo posee una participación del 55%.
- 1.19. Producto de una compra de derechos fiduciarios, el fondo presenta participación del 100% en el P.A. Flormorado Plaza.

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

Patrimonio Autónomo	Año de Constitución	% Participación	Total Participación 31 de diciembre 2022	Total Participación 31 de diciembre 2021	Sociedad fiduciaria
P.A. Central Point (2.1)	2017	75%	3,567,940	50,726	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A 5 (2.2)	2013	100%	1,036,827	2,268,218	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Calle 92	2014	65%	-	27,362	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A6 (2.3)	2014	100%	2,481,079	1,941,796	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Koba barranquilla	2021	100%	-	34,438	Alianza Fiduciaria
P.A. Galerias la 33 (2.4)	2022	0.01%	15,307,105	-	Fiduciaria Bancolombia
Total Derechos Fiduciarios			22,392,951	4,322,540	

(2.1) 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 y para el año 2021 corresponde a los anticipos por los pagos realizados a terceros asociados con la etapa I.

(2.2) La variación con respecto al año 2021 corresponde a la legalización de costos y gastos realizada en el fideicomiso P.A. FIC A5 en el año 2022. Los pagos fueron realizados a Mensula, Aceis y Miro para el proyecto Flexiwork y Esffera.

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

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

- 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 2022 y 2021 se recibió la información definitiva de los fideicomisos, la cual se detalla a continuación:

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>

Patrimonio Autónomo	Información preliminar EEFF 2021	Información definitiva EEFF 2021
P.A. Viva Malls	1,353,700,140	1,355,688,395
P.A. Fic A 5	160,854,848	160,854,849
P.A. Fic Calle 92	99,780,450	99,737,394
P.A. Fic Clinica del prado	43,108,851	43,108,858
P.A. Ed. Corfinsura	31,275,015	31,275,016
P.A. Fic Inmuebles	27,078,333	27,078,335
P.A. Distrito Vera	2,680,481	2,687,962
	<u>\$ 1,718,478,118</u>	<u>\$ 1,720,430,809</u>

- Derechos de contenido económico: No se cuentan con derechos de contenido económico en el portafolio del Fondo susceptibles por detallar.
- 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 AUTONOMOS	OFICINAS	2	1.00%	1.22%
	BODEGAS	4	3.88%	3.30%
	CENTRO COMERCIAL	17	33.80%	37.49%
	LOTES	8	1.95%	0.0%
	MIXTO: Oficinas, locales	4	16.84%	14.91%
	OTROS: Clínica, parq.	1	1.56%	1.88%
SUBTOTAL		36	59.03%	58.80%
CONSTRUCCIONES EN CURSO	MIXTO: Oficinas, bodegas y locales	2	1.96%	0.0%
SUBTOTAL		2	1.96%	0.0%
PROPIEDAD DE INVERSIÓN	OFICINAS	8	6.62%	7.96%
	BODEGAS	11	7.16%	5.69%
	GRANDES SUP	5	6.50%	8.55%
	LOCALES	86	7.04%	8.37%
	MIXTO: Oficinas, locales	12	10.51%	9.77%
SUBTOTAL		122	37.83%	40.34%
DISPONIBLES PARA LA VENTA	BODEGAS	1	0.50%	0.74%
	LOCALES	15	0.68%	0.12%
SUBTOTAL		16	1.18%	0.86%
TOTAL		176	100.0%	100.0%

Así mismo, se relacionan los Activos inmobiliarios que fueron adquiridos del 01 de enero de 2021 al 31 de diciembre de 2022:

TIPO DE ACTIVO	TIPOLOGÍA	NRO DE INMUEBLES	% PARTICIPACIÓN EN EL VALOR DEL PORTAFOLIO DE INMUEBLES	% PARTICIPACIÓN EN INGRESOS POR ARRENDAMIENTO
PATRIMONIOS AUTÓNOMOS	BODEGAS	1	0.85%	1.11%
	MIXTO: Oficinas, locales	1	3.17%	4.28%
SUBTOTAL		2	4.02%	5.39%
PROPIEDADES DE INVERSIÓN	OFICINAS	1	0.54%	0.0%
	BODEGAS	3	1.43%	1.41%
SUBTOTAL		4	1.97%	1.41%
TOTAL		6	5.99%	6.80%

El valor de la unidad del Fondo cerró a 31 de diciembre de 2022 en \$43434.03, incrementando \$5,145,28 con respecto al cierre de 2021. Durante el año se transaron 37,833,448.85 unidades de participación del Fondo.

NOTA 10. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponden a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Venta de Bienes y Servicios (1)	27,355,390	45,308,370
Arrendamientos (2)	2,348,843	8,494,286
Deudores - Honorarios (3)	784,106	-
Intereses de mora (4)	232,019	263,218
Diversas (5)	205,343	16,668,776
Anticipos a Contratos (6)	34,919	474,910
Deterioro (7)	(1,050,890)	(7,912,262)
Total cuentas por cobrar	29,909,730	63,297,298

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

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

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

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

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

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

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

1.4 Consiste en la adquisición de la oficina 652 de la Torre Protección en San Fernando Plaza, Medellín, cuyo inquilino es Regus Colombia LTDA. La oficina se encuentra ubicada en el piso sexto y tiene un área rentable de 656.06 m², la cual cuenta con 22 celdas de parqueaderos, el valor del anticipo es mayor teniendo en cuenta que se incluye pagos de mayor valor del activo como gastos notariales, prediales entre otros.

Al 31 de diciembre de 2021 corresponde a los valores pagados como anticipos realizados para la compra de inmuebles, según contratos de compraventa:

Tercero	Valor total contrato	Al 31 de diciembre de 2021	
		Anticipo	Saldo
Proyecto Barranquilla Nueva Sede	\$ 54,746,761	\$ 1,800,000	\$ 52,946,761
Optima S.A. Vivienda y Construcciones (1.1)	81,156,434	7,406,084	73,750,350
Lote Reynolds	52,588,000	10,517,600	42,070,400
Golosinas Trululu (1.2)	22,606,000	23,195,733	(589,733)
Inmueble Corfinsura (1.3)	2,350,000	2,388,953	(38,953)
Total	\$ 213,447,195	\$ 45,308,370	\$ 168,138,825

1.1. Consiste en el proyecto Torre Tuya que actualmente se encuentra en análisis de viabilidad para ser construido por el constructor Óptima; el proyecto está diseñado para desarrollarse en una sola etapa y se ejecutará bajo el sistema de precio global fijo. De lograr la viabilidad del proyecto y una vez construido, Óptima se obligaría a escriturar el inmueble y/o ceder al FIC el contrato de financiación.

Dado que se tenía estimado el inicio de la construcción para el mes de octubre de 2020 (Mes 0) y que a la fecha no se ha dado inicio, se interpusieron las acciones legales correspondientes en tanto se están evaluando alternativas de solución para ejecutar el proyecto.

1.2. Corresponde a la compra de una bodega y un lote localizados en la zona franca de Cartagena denominada La Candelaria.

El FIC recibe cesión de contrato de arrendamiento de la Bodega con el tercero Ega Kat.

Lo siguientes valores se reconocieron como mayor valor del activo:

Valor	Concepto
37,183	Pago por concepto de gasto notariales
339,119	Pago por concepto de gasto de rentas y registro
213,431	Pago por concepto de gasto d derechos de registro
589,733	Total

1.3. Corresponde a la adquisición de 7 inmuebles (3 oficinas y 4 parqueaderos), todos ellos ubicados en el Edificio Corfinsura. Con el vendedor se suscribirá un contrato de arrendamiento.

Lo siguientes valores se reconocieron como mayor valor del activo:

Valor	Concepto
38,953	Pago por concepto de por gastos notariales

(2) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a los valores por cobrar por arrendamientos con los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Red Polar S.A.S.	819,286	544,840
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	417,012	446,001
Distribuciones Baru S.A.	345,027	345,027
Seven4n S.A.S	338,796	-
Caja Colombiana de Subsidio Familiar Colsubsidio	220,454	-
Socoda S.A.S	64,479	-
Ai-Rad S.A.S	63,804	30,271
Montealegre Castillo Nancy	27,635	37
Vivir En El Po Blado Sas	20,412	-
British Council	14,575	-
IPS Punto de salud S.A.	6,611	-
Escuela Nacional del Deporte	4,151	-
Soluciones Logi Sticas Enviexpr Ess Transportes S.	3,423	-
Jeronimo Martins Colombia S.A.S	1,501	-
Accedo Colombia S.A.S.	1,111	118,694
Indigo Technolo Gies Sas	426	12,754
Merlin Studios Ltda	140	-
Eps Famisanar Ltda	-	1,830
Payless Shoesource Pss De Colombia Ltda	-	12,510
Mercaderia Sas	-	6,011,476
Open Market Ltda	-	1,414
Almacenes Exito Sa	-	1,635
Inversiones Ti Nko Sas	-	919,234
I.M.D Uribe Y Cia S.C.A	-	7,800
Laboratorio Lorena Vejarano Sas	-	100
U.A.E. Unidad De Planeación De Infraestructura	-	40,663
Total	2,348,843	8,494,286

(3) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a los valores por cobrar por concepto de honorarios por acompañamiento profesional con los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Alianza Fiduciaria S A (3.1)	\$ 602,259	\$ -
Londoño Gómez S.A.S (3.2)	181,847	-
Total	\$ 784,106	\$ -

3.1. Corresponde a Honorarios por la labor de Gestión Estratégica del FIC en el FIDEICOMISO FLORENCIA Y FERRARA en los meses de junio a diciembre 2022

3.2. Corresponde a Honorarios por acompañamiento del equipo profesional de gestión estratégica del FIC en el FIDEICOMISO FLORENCIA Y FERRARA de enero 2021 a noviembre 2022.

(4) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 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</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Distribuciones Baru S.A.	218,184	218,184
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	13,835	-
Accedo Colombia S.A.S.	-	3,030
Inversiones Ti Nko Sas	-	39,454
I.M.D Uribe Y Cia S.C.A	-	1,542
Ai-Rad S.A.S	-	1,008
Total	\$ 232,019	\$ 263,218

(5) Al 31 de diciembre 2022 y 2021, las cuentas por cobrar diversas se conformaban así:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Synergix Sas (5.1)	\$ 150,152	\$ -
Administracion De Copropiedades Y Edificios Isaza (5.2)	39,679	-
Inter Rapisimo Sa (5.3)	6,476	-
Fondo De Capital Privado Igneous (5.4)	4,538	-
Ega-Kat Zona Franca S.A.S. (5.5)	4,237	-
Up Equipment S.A.S. (5.3)	261	-
Servicios Generales Suramericana Sas (5.6)	-	1,784,484
Seguros De Vida Suramericana S A (5.7)	-	856,070
P.A. Viva Malls (5.8)	-	13,810,608
P.A. Fic Calle 92 (5.9)	-	217,614
Total	\$ 205,343	\$ 16,668,776

5.1. Synergix S.A.S, cuenta de cobro por concepto reembolso del 50% de los gastos correspondientes al impuesto de registro (rentas departamentales) para la escritura de transferencia del inmueble CEDI Auteco ubicado en Rionegro.

5.2. Ingresos Generados por contrato de mandato Operación Esfera.

5.3. Registro cuentas de cobro por concepto de reembolsos de gastos por concepto de administración correspondientes a la bodega Calle 30.

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

5.5. Ega Kat Zona Franca, cuenta de cobro por concepto de reembolso de gastos de administración correspondientes a la Bodega Trululú.

5.6. Sanción por la entrega anticipada del inmueble edificio Camacol.

5.7. Sanción por la entrega anticipada del inmueble edificio Camacol y locales en el edificio Suramericana.

5.8. Para el cuarto trimestre del año 2022 no se decretaron entrega de rendimientos. La cuenta por cobrar correspondiente al pago de rendimientos del cuarto trimestre del 2021 que Fiduciaria Credicorp realizo al Fondo por el P.A. Viva Malls, dicho valor se giró directamente a Deceval el 08/01/2021, para el pago de Rendimientos de los Inversionistas del Fondo Inmobiliario Colombia.

5.9. Reintegro 35% a cargo de los fideicomitentes del PA Calle 92 por costos directos y pago mural.

(6) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta de anticipos para gastos corresponde a los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Distribucion De Productos Tecnologicos Sas (6.1)	34,919	-
Ecoaires S.A.S. (6.2)	-	31,531
Ramirez Arenas & Cial Ltda (6.3)	-	7,014
Arista De Colombia S.A.S. (6.4)	-	83,993
G4S Technology Colombia S.A. (6.5)	-	311,908
Corporación Trasescena (6.6)	-	16,500
Mariano Marcos Remon S A S (6.7)	-	23,964
Total	<u>34,919</u>	<u>474,910</u>

6.1. Pago por concepto de Suministro y cambio de repuestos (incluyendo mano de obra) para el desmonte e instalación de tres cortinas en PVC de las puertas rápidas.

6.2. Pago por concepto de Anticipo del 50%, correspondiente a la adecuación de red de aire acondicionado en local del inmueble C3.

6.3. Pago por concepto de anticipo 25% de obras de adecuación del CEDI Ibagué.

6.4. Pago por concepto de Anticipo del 50% correspondiente al suministro e instalación piso elevado y piso vinílico en local del inmueble C3.

6.5. Pago por concepto de anticipo 40% del contrato de diseño y montaje del sistema de automatización y seguridad de la Torre de Oficinas de Core Trade - Bancolombia Caribe en Barranquilla.

6.6. Pago por concepto de Anticipo Asesoría y acompañamiento teatro Palermo.

6.7. Pago por concepto de anticipo del 40% del contrato de obra de división de oficinas en CEMSA T7.

(7) El resultado de la evaluación de las cuentas por cobrar al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 que presentan deterioro fue el siguiente:

Concepto	Saldo inicial al 1 de enero de 2022	Aumentos	Disminuciones	Castigos	Sado final al 31 de diciembre de 2022
Deterioro	7,912,262	21,995,700	(19,219,229)	(9,637,844)	1,050,889

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

Tercero	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Distribuciones Barú S.A.	\$ 563,211	\$ 571,645
Red Polar S.A.S.	292,649	-
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	191,425	17,973
Ai-Rad S.A.S	1,927	13,213
Escuela Nacional Del Deporte	1,483	-
Soluciones Logi Sticas Enviexpr Ess Transportes S.	103	-
Jeronimo Martins Colombia Sas	45	-
Accedo Colombia S.A.S.	34	120,119
Indigo Technolo Gies Sas	13	514
Almacenes Exito Sa	-	66
Payless Shoesource Pss De Colombia Ltda	-	504
Jiper Sas	-	-
Inversiones Ti Nko Sas	-	958,687
P.A. Fic Calle 92	-	217,614
Mercaderia Sas	-	6,011,477
I.M.D Uribe Y Cia S.C.A	-	314
Open Market Ltda	-	57
Laboratorio Lorena Vejarano Sas	-	4
Eps Famisanar Ltda	-	74
Montealegre Castillo Nancy	-	1
Total	\$ 1,050,890	\$ 7,912,262

		A 31 de diciembre de 2022							
ARRENDATARIO	NIT	Valor pendiente de pago	Intereses de mora	Fecha de vencimiento	Días de vencimient o	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	

Al 31 de diciembre de 2021

ARRENDATARIO	NIT	Valor pendiente de pago	Intereses de mora	Fecha de vencimiento	Días de vencimiento	Rango de mora	%	Total deteriorado
PAYLESS SHOESOURCE PSS DE COLOMBIA S.A.S.	900.197.265	12,510	-	2021-12-28	3	1	4.03%	504
MERCADERIA S.A.S	900.882.422-3	6,011,476	-	2021-05-08	237	4	100.00%	6,011,476
ACCEDO COLOMBIA S.A.S	900.816.822-5	118,694	1,425,321	2021-09-06	116	4	100.00%	120,119
AI-RAD S.A.S	901.232.242-1	30,271	-	2021-11-08	53	2	43.65%	13,213
ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD FAMISANAR S.A.S	830.003.564-7	1,830	-	2021-12-11	20	1	4.03%	74
NANCY MONTEALEGRE CASTILLO	20.927.247	37	-	2021-12-06	25	1	4.03%	1
OPERACIONES NACIONALES DE MERCADEO LTDA	860.350.940-1	1,414	-	2021-12-11	20	1	4.03%	57
IMD y CIA SAS	811.022.351-7	7,800	-	2021-12-11	20	1	4.03%	314
LORENA VEJARANO S.A.S.	900.435.146-9	100	-	2021-12-06	25	1	4.03%	4
INDIGO TECHNOLOGIES S.A.S.	900.556.261-7	12,754	-	2021-12-06	25	1	4.03%	514
ALMACENES ÉXITO S.A.	890.900.608-9	1,635	-	2021-12-11	20	1	4.03%	66
EGA-KAT ZONA FRANCA S.A.S.	900.857.441-8	446,001	-	2021-12-20	11	1	4.03%	17,974
DISTRIBUCIONES BARU S.A	900.060.329-9	336,243	226,968	2018-05-03	1,338	4	100.00%	571,645
FIDEICOMISO P.A FIC 9211	830.054.539-0	217,614	-	2019-12-30	732	4	100.00%	217,614
INVERSIONES TINKKO S.A.S.	900.979.400-1	919,234	39,454	2020-05-08	602	4	100.00%	958,687
								\$ 7,912,262

Se detallan los rangos de mora a continuación:

Días de mora	Rango de mora	Al 31 de diciembre de 2022 % PE	Al 31 de diciembre de 2021 % PE
0 a 29	1	3.02%	4.03%
30 a 59	2	35.72%	43.65%
60 a 89	3	44.43%	53.96%
90 o más	4	100.00%	100.00%

Durante 2022 y 2021 se realizó el castigo de la cuenta por cobrar de los siguientes terceros:

Tercero	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021	Rango de mora
Mercaderia Sas	\$ 9,193,821	\$ -	4
Inversiones Ti Nko Sas	223,300	-	4
P.A. Fic Calle 92	217,614	-	4
I.M.D Uribe Y Cia S.C.A	1,542	-	1
Open Market Ltda	1,414	-	1
Almacenes Exito Sa	153	-	1
Colciencias (1)	-	2,837	4
Inmocar Ingenieria y Montajes (2)	-	785	4
Eterna (3)	-	1,460	4
Mediplus (4)	-	664	4
Total	\$ 9,637,844	\$ 5,746	

- (1) De acuerdo a orden de liquidación otorgada por la Superintendencia y mediante autorización del comité de inversiones, se procedió el 1 de septiembre de 2022 con el castigo de cartera correspondiente al arrendatario Mercadería S.A.S (Justo & Bueno), a partir del 12 de mayo del 2022.

- (2) Los miembros del comité ratifican la aprobación impartida para la suscripción del contrato de cesión de derechos litigiosos con la sociedad Aoflex S.A.S por un valor equivalente al 80% de los cánones causados y no pagados por Tinkko S.A.S correspondiendo a un castigo de cartera.
- (3) El comité de inversiones autorizó el castigo de la cuenta por cobrar que tenía el Fondo de Inversión Colectiva al Patrimonio Autónomo FIC Calle 92 por \$ 217,614,027 por concepto de obras adicionales en fachada, lobby, ascensores, entre otros, en el edificio FIC 9211.
- (4) IMD Uribe corresponde a condonación de intereses de mora.
- (5) Open Market corresponde a condonación de intereses de mora.
- (6) Corresponde a retenciones a título de ICA, practicadas por el arrendatario.
- (7) Corresponde a una condonación de intereses de mora.

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 diciembre 31 de 2022 y 2021 no se presentaron cambios en los parámetros utilizados para calcular el deterioro de las cuentas por cobrar.

NOTA 11. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los activos no corrientes mantenidos para la venta se detallan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Inmuebles mantenidos para la venta	\$ 56,905,784	\$ 297,712,993
Deterioro inmuebles mantenidos para la venta	(3,298,591)	(1,325,443)
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	<u>\$ 53,607,193</u>	<u>\$ 296,387,550</u>

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

La variación frente al año 2021 corresponde al traslado de nuevas matrículas inmobiliarias a disponibles para la venta, traslado a construcciones en curso, propiedades de inversión y la venta de inmuebles, estas transacciones se detallan a continuación:

Al 31 de diciembre de 2022:

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

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

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

2. 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. Se realizó el traslado de 92 matrículas del rubro de disponibles para la venta a propiedad de inversión:

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

Inmueble	Valor del inmueble	Valor último Avaluó	Valor de la Reclasificación
Centro Coltejer	4,014,632	3,969,852	4,014,632
Centro Comercial Oviedo	4,510,651	4,478,000	4,510,651
Centro Comercial Punto De La Oriental	4,658,017	4,648,200	4,658,017
Chapinero Garaje	234,448	224,300	234,448
Chapinero Local 102	956,272	914,879	956,272
Chapinero Local 103	72,980	69,821	72,980
Chia	2,201,863	2,177,567	2,201,862
Chico 94	3,931,701	3,774,000	3,794,000
Colseguros (Sucursal: Carrera Decima)	2,380,482	2,285,000	2,380,482
Coltabaco	5,203,722	4,995,000	5,172,000
Country Plaza	2,316,842	2,291,000	2,316,842
Guayaquil	3,778,865	3,770,900	3,778,865
Isla Oviedo	2,839,555	2,819,000	2,839,555
La America	1,674,246	1,655,571	1,674,246
La Ceja	2,163,540	2,158,980	2,163,540
La Riviera Local 4258 (Sucursal: Banca Colombia Oviedo)	2,701,352	2,593,000	2,701,352
La Sevillana	1,160,220	1,110,000	1,160,220
Laureles	2,768,715	2,762,880	2,768,715
Mercantil	2,372,463	2,346,000	2,372,463
Metropolis Local 201 Y Local 202	2,041,901	1,960,000	2,041,901
Montevideo (Sucursal: Montevideo Bogotá)	1,900,975	1,880,000	1,900,975
Multicentro Ibaguè Local 217	2,598,538	2,602,000	2,598,538
Ocean Mall	3,064,308	3,231,854	3,064,308
Oeste	790,219	781,500	790,219
Oviedo Autoservicio Local 1352 (Sucursal: Oviedo Autoservicio Hall Cajeros)	1,430,373	1,373,000	1,430,373
Plazoleta	3,452,617	3,445,340	3,452,617
Polo Club	996,099	994,000	996,099
Portal De La 80	4,558,857	4,376,000	4,558,857
Puente Aranda	1,980,086	1,958,000	1,980,086
Quirigua	772,618	764,000	772,618
Rionegro	4,415,107	4,222,000	4,415,107
San Fdo. Plaza	14,118,344	13,500,818	14,118,344
San Lucas Plaza Local 186	3,724,750	3,716,900	3,724,750
Tequendama	1,259,418	1,245,370	1,259,418
Terminal De Transporte	1,231,904	1,302,000	1,231,904
Toberin	4,200,833	4,019,000	4,200,833
Ugè	3,341,009	3,207,000	3,341,009
Unicentro Tunja Local 1-011	2,269,741	2,301,450	2,269,741
Total	\$167,882,374	\$347,156,391	\$166,293,213

4. Se realizaron las siguientes ventas de inmuebles durante el año 2022:

Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Utilidad/Pérdida	Valor Venta
Avenida Libertador	673,855	-	-	650,000
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	\$ 137,540,958

Al 31 de diciembre de 2021:

Concepto	Saldo inicial	Reclasificación a disponibles (1)	Reclasificación a construcciones en curso (2)	Retiro de inmuebles (3)	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Otros activos no corrientes mantenidos para la venta	75,249,385	406,814,096	(141,959,507)	(42,390,981)	297,712,993

1. Traslado de inmuebles de propiedad de inversión a disponibles para la venta 2021:

Inmueble	Valor del inmueble	Valor deterioro	Valor traslado a disponibles
Acopi	1,745,835	-	1,745,835
Astrocentro	1,984,811	-	1,984,811
Autopista 98	4,348,213	-	4,348,213
Avenida 127	1,162,312	-	1,162,312
Avenida 19	7,890,107	-	7,890,107
Avenida 82	10,274,655	-	10,274,655
Barrio Siete De Agosto	996,111	-	996,111
Belén	1,946,097	-	1,946,097
Bello	4,015,793	-	4,015,793
Belmira 2	2,770,110	-	2,770,110
Boulevard Envigado	3,096,526	-	3,096,526
Calle 140	2,071,101	-	2,071,101
Calle 57	1,140,756	-	1,140,756
Carrera Octava 2	12,069,103	-	12,069,103
Central De Abastos Medellin	3,065,059	-	3,065,059
Centro Coltejer	4,014,632	-	4,014,632

Inmueble	Valor del inmueble	Valor deterioro	Valor traslado a disponibles
Centro Comercial Oviedo	4,510,650	-	4,510,650
Centro Comercial Punto De La Oriental	4,658,017	-	4,658,017
Centro Sur Plaza	1,574,964	-	1,574,964
Chapinero	1,263,702	-	1,263,702
Chía	2,201,863	-	2,201,863
Chico 94	3,931,701	-	3,931,701
Clínica Iberoamérica	88,956,872	-	88,956,872
Colseguros	2,380,482	-	2,380,482
Coltabaco	5,203,722	-	5,203,722
Country Plaza	2,316,842	-	2,316,842
Edificio San Martin	141,959,509	-	141,959,509
Grancentro	1,299,863	-	1,299,863
Green Office	3,774,791	-	3,774,791
Guayaquil	3,778,865	-	3,778,865
Isla Oviedo	2,839,554	-	2,839,554
La América	1,674,246	-	1,674,246
La Ceja	2,163,540	-	2,163,540
La Riviera Local 4258	2,701,352	-	2,701,352
La Sevillana	1,160,220	-	1,160,220
Laureles	2,768,715	-	2,768,715
Link 760 Local 103	2,656,199	-	2,656,199
Mercantil	2,372,463	-	2,372,463
Metrópolis	2,041,901	-	2,041,901
Montevideo	1,900,975	-	1,900,975
Murillo	2,142,606	-	2,142,606
Oeste	790,219	-	790,219
Oviedo Autoservicio	1,430,373	-	1,430,373
Plazoleta	3,452,617	-	3,452,617
Polo Club	996,099	-	996,099
Portal De La 80	3,467,001	-	3,467,001
Portal De La 80 - Local 19	1,091,856	-	1,091,856
Puente Aranda	1,980,086	-	1,980,086
Quiriguá	772,618	-	772,618
Rionegro	4,415,107	-	4,415,107
San Fdo. Plaza	14,118,339	-	14,118,339
San Lucas Plaza Local 186	3,724,750	-	3,724,750
Santa Teresita	2,904,040	-	2,904,040
Tequendama	1,259,418	-	1,259,418
Terminal De Transporte	1,231,904	-	1,231,904
Toberín	4,200,834	-	4,200,834
Ugi	3,341,009	-	3,341,009

Inmueble	Valor del inmueble	Valor deterioro	Valor traslado a disponibles
Uniplex	2,812,991	-	2,812,991
TOTAL	406,814,096	-	406,814,096

2. Se reclasificó el inmueble San Martín a construcciones en curso el día 20/09/2021.

3. Se realizaron las siguientes ventas de inmuebles durante el año 2021:

Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Utilidad/Pérdida	Valor Venta
Avenida Cero	2,225,040	(55,181)	-	2,169,859
Buenaventura	2,237,522	(49,522)	-	2,188,000
Bugalagrande	472,457	(10,457)	-	462,000
Calle 10	1,225,469	(30,392)	-	1,195,077
Calle 11	3,395,544	-	-	3,395,544
Cañaveral	2,718,231	(60,162)	-	2,658,069
Carrera 26	1,484,410	(24,410)	-	1,460,000
Centro Colon	1,198,527	(26,527)	-	1,172,000
Centro de Pagos Buenaventura	678,152	(11,152)	-	667,000
Chaparral	897,246	(24,246)	-	873,000
Dosquebradas	3,075,267	(76,267)	-	2,999,000
Espinal	1,380,857	(120,857)	-	1,260,000
Facatativá	891,868	(10,868)	-	881,000
Hacienda Santa Barbara Local 192	2,423,919	(410,919)	(213,000)	2,013,000
Ibague	4,499,588	(99,588)	-	4,400,000
La Flora	1,198,213	-	401,787	1,198,213
Neiva 2	1,052,145	(29,600)	-	1,022,545
Palmira	1,661,927	(49,594)	-	1,612,333
Santa Fe (Sucursal: Samper Mendoza)	691,098	(41,098)	(41,099)	691,099
Sogamoso	1,599,170	(35,394)	-	1,563,776
Tuluá	1,178,074	(26,074)	-	1,152,000
Tumaco	1,525,079	(25,079)	-	1,500,000
Tunja	2,086,530	(46,181)	-	2,040,349
Tunja Bancolombia	2,018,639	(62,639)	-	1,956,000
Velez	576,009	(17,361)	-	558,648
Total	\$ 42,390,981	\$ (1,343,568)	\$ 147,688	\$ 41,088,512

NOTA 12. ACTIVOS EN DERECHO DE USO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de los activos en derecho de uso es:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Anticipos Activos por derecho de uso (1)	\$ 20,390,223	\$ -
Maquinaria y equipo (2)	1,672,372	1,636,360
Edificios (2)	-	814,153
Depreciación por derecho de uso - Edificios (2)	-	(814,153)
Depreciación por derecho de uso - Maquinaria (2)	(1,672,372)	(1,201,994)
Total activos por derecho de uso	<u>\$ 20,390,223</u>	<u>\$ 434,366</u>

(1) Corresponde al primer giro de recursos para la compra del inmueble CEDI Auteco Rionegro el cual será financiado en un 100% por leasing financiero de Bancolombia.

(2) Al 31 de diciembre de 2022 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	3.18%	7.30%	13/05/2019	43	13/12/2022

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo neto de depreciación acumulada de activos por derecho de uso corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Edificios	-	(814,153)
Maquinaria y equipo	(1,672,372)	(1,201,994)
Total depreciación por derechos de uso	<u>(1,672,372)</u>	<u>(2,016,147)</u>

AÑO 2022

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

AÑO 2021

ACTIVOS FIJOS	Saldo al 01/01/2021	Bajas/Retiros	Remediciones	Gasto Depreciación	Saldo al 31/12/2021
Inmuebles					
Costo	922,065	(107,912)	-	-	814,153
Depreciación Acumulada	(661,064)	-	-	(153,089)	(814,153)
Deterioro	-	-	-	-	-
Enseres y accesorios					
Costo	1,644,404	-	(8,044)	-	1,636,360
Depreciación Acumulada	(750,079)	-	-	(451,915)	(1,201,994)
Deterioro	-	-	-	-	-
ACTIVO DERECHO DE USO					2,450,513
DEPRECIACIÓN DERECHO DE USO					(2,016,147)
TOTAL					434,366

NOTA 13. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de construcciones en curso corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Proyecto San Martin (1)	102,829,816	88,737,280
Parque logístico Siberia (2)	86,688,000	75,282,621
Proyecto Socoda (3)	10,603,073	-
Proyecto La Candelaria (4)	2,270,802	-
Cedi Colsubsidio (5)	-	3,919,674
Proyecto Koba Barranquilla (6)	-	12,302,599
Total construcciones en curso	<u>\$ 202,391,691</u>	<u>\$ 180,242,174</u>

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

Proyecto	Tipología	Ubicación	Estado	% Avance
Parque Logístico Siberia (2)	Logístico	Cota	Fase de diseños	100%
			Fase de Obra	100%
San Martin (1)	Oficinas	Bogotá	Fase Preoperativa	95%

Es importante resaltar que los proyectos de construcción se activaron paulatinamente de acuerdo con el Decreto 593 del 24 de abril de 2020, por lo que no se generaron deterioros en los proyectos por su corta inactividad.

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

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

- Movilidad vertical
- Eléctrico
- HVAC
- Seguridad Humana

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

Fecha inicio: 2Q 2022
 Fecha de finalización 1Q 2025
 Avance obra: 27%

- (2) El FIC adquirió dos inmuebles ubicados en el Municipio de Cota Cundinamarca; actualmente, se realizaron los estudios y la ingeniería de detalle necesaria para la ejecución de las obras de urbanismo con la empresa Dinpro. Se adjudicó a la empresa Ménsula S.A. la construcción de la Fase 1. Al 31 de diciembre de 2022, se hizo entrega del 100% de las obras de urbanismo de la etapa 1 al equipo de gestión inmobiliaria.
- (3) En el lote remanente de la Planta Socoda en Guarne se realizarán nuevas construcciones para el mismo inquilino (Socoda S.A.S) que incluyen CEDI de aproximadamente 5.000m², restaurante de 450 m² aprox. y showroom de 150 m² aprox. en el corto plazo (2023-2024); y oficinas administrativas y ampliación de la planta de madera en el mediano plazo (2025-2028). Como se establece en el contrato de arrendamiento, sobre las nuevas construcciones se pagará un canon de arrendamiento de 0.67% del valor del proyecto (costos directos e indirectos). A la fecha aún no ha iniciado construcción.

- (4) Sobre el inmueble Lote La Candelaria corresponde al valor de adquisición, no hay un proyecto en desarrollo en este momento, pero se tienen la intención.
- (5) Al interior del Parque Logístico Zona, se desarrollará el Centro de distribución CEDI Colsubsidio, el cual tiene un GLA de 8,346 m², se adjudicó la construcción del CEDI a la empresa Ménsula S.A. El proyecto fue entregado al cliente el 15 de julio del 2022 al 100%. El 15 de noviembre de 2022 se entregó la ampliación del mezanine un en un área de 111 m² para un GLA total de 8,457.9 m², Se realizó la reclasificación del Proyecto CediColsubsidio de construcciones en cursos a propiedad de inversión el 21/12/2022 dadas las instrucciones del Fondo.
- (6) Ante Alianza Fiduciaria S.A, administradora del Fideicomiso Fondo Inmobiliario Bancolombia, cuyo activo subyacente es el inmueble Koba Barranquilla, se solicitó el 14 de diciembre de 2022 la legalización de la inversión realizada por el FIC en el desarrollo de dicho inmueble por valor de \$26,870 millones, Se realizó la reclasificación del Proyecto Koba de construcciones en cursos a propiedad de inversión el 27/12/2022 por dadas las instrucciones del Fondo.

NOTA 14. PROPIEDADES DE INVERSIÓN

Al 31 de diciembre 2022 y 2021 el saldo de las propiedades de inversión corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Propiedades de inversión - Inmuebles comerciales	<u>\$ 1,716,990,537</u>	<u>\$ 1,357,789,783</u>

- (1) Se detalla a continuación el comportamiento de la propiedad de inversión durante los años 2022 y 2021.

Modelo: Valor Razonable

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Saldo al inicio del año	\$ 1,357,789,783	\$ 1,590,278,322
Adquisiciones (1)	86,141,425	116,527,721
Reclasificación a propiedades de inversión (2)	166,293,213	-
Adiciones - Desembolsos posteriores - adecuaciones (3)	(1,165,676)	72,000
Retiros (Mantenidos para la ventas) (4)	(25,251,547)	(406,814,096)
Ganancias ajustes al valor razonable (5)	133,183,339	57,725,836
Saldo al final del año	<u>\$ 1,716,990,537</u>	<u>\$ 1,357,789,783</u>

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a la adquisición de las siguientes matriculas inmobiliarias y a la reclasificación de los proyectos que ya culminaron en el fondo:

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

Año 2021	
INMUEBLE	VALOR COMPRA
Calle 72	3,418,247
Carrera Tercera	5,589,659
Torre Sur	20,483,936
Total	29,491,842

Por otra parte, se realiza 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	\$ 21,871,159

Año 2021		
Nombre propiedad	Matricula	Valor transacción
Traslado Justo y Bueno Ibagué	350-251245	\$ 43,806,000
Traslado Bodega Justo y Bueno Bucaramanga	300-435253-1	\$ 43,229,749

- (2) También se realizaron el traslado de las 92 matrículas del rubro de disponibles para la venta a propiedad de inversión por \$ 166,293,213 (Ver nota 11).
- (3) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a la adecuación realizada en los siguientes inmuebles:

Año 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)

Año 2021		
Nombre propiedad	Matricula	Valor transacción
Calle 72 Oficina 801	50C-536642	32,900
Calle 72 Oficina 601	50C-801271	11,414
Calle 72 Oficina 701	50C-801275	5,583
Calle 72 Oficina 702	50C-801276	5,483
Calle 72 Oficina 703	50C-801277	3,093
Calle 72 Oficina 704	50C-801278	3,252
Calle 72 Oficina 705	50C-801279	2,399
Calle 72 Oficina 706	50C-801280	2,467
Calle 72 Oficina 707	50C-801281	3,022
Calle 72 Oficina 708	50C-801282	2,387
Total		72,000

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 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Reclasificación a otros activos		
Corrientes mantenidos para la ventas (3.1)	<u>(25,251,547)</u>	<u>(406,814,096)</u>

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

- (5) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Indexación en UVR propiedades de inversión	\$ 176,515,559	\$ 70,691,144
Avalúos propiedades de inversión	<u>(43,332,220)</u>	<u>(12,965,308)</u>
Total	<u>\$ 133,183,339</u>	<u>\$ 57,725,836</u>

En lo corrido del año de 2022 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 2022 se han realizado 172 avalúos (incluyen todo el portafolio del FIC en derechos fiduciario y propiedades de inversión) por valor de COP \$4,007,664,399 (cifras en miles) que comprenden el 100.00% de inmuebles del portafolio FIC a avaluar durante el 2022 y

que presentaron una valorización promedio de 9.59% con respecto al avalúo anterior y del 1.95% frente al valor en libros del mes anterior. La variación de valor obedece a las condiciones propias de cada inmueble.

Importes reconocidos en los resultados del período - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Ingresos por arrendamientos	179,977,655	182,946,022
Gastos directos de operación provenientes de: (1)		
Propiedades de inversión que generaron ingresos por arrendamientos	(14,034,251)	(13,696,660)
Propiedades de inversión que no generaron ingresos por arrendamientos	(17,951,341)	(9,970,998)
Total afectación del resultado	147,992,063	159,278,364

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 2021, 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).

El detalle de las propiedades de inversión del Fondo y la información sobre los niveles de valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y 2021 se presenta a continuación:

Clase	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total 2022
Inmuebles comerciales	-	-	1,716,990,537	1,716,990,537

Clase	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total 2021
Inmuebles comerciales	-	-	1,357,789,783	1,357,789,783

No se realizaron transferencias entre niveles durante el periodo.

A continuación, el detalle por tipología de inmuebles para el año 2022 y 2021:

Tipo de inmueble	Valoración 31/12/2022	%	Valoración 31/12/2021	%
Oficina	1,498,442	49.98%	1,226,868,147	47.05%
Local	512,451	17.09%	467,434,315	18.33%
Grandes superficies	294,442	9.82%	284,949,738	11.00%
Clínica	70,430	2.35%	136,229,526	5.26%
Bodega	522,954	17.44%	401,924,852	15.51%
Lote	88,219	2.94%	63,017,191	2.43%
Parqueadero	11,253	0.38%	11,110,583	0.42%
Total general	<u>2,998,191</u>	100%	<u>2,591,534,352</u>	100%

NOTA 15. OTROS ACTIVOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de los otros activos correspondía a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Anticipos a contratos (1)	65,108,027	52,749,468
Adecuaciones Pi - Arrendamientos (2)	9,505,631	9,535,145
Diversos - Fondo rotatorio (3)	5,342,927	330,151
Mobiliario Pi - Arrendamientos (2)	2,231,242	438,377
Gastos pagados por anticipado (4)	565,798	391,910
Total otros activos	<u>\$ 82,753,625</u>	<u>\$ 63,445,051</u>

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, los anticipos a contratos, los cuales corresponden a proyectos que tiene el fondo, se conformaban así:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Palermo (1.1)	\$ 47,868,455	\$ 40,273,385
Cartón de Colombia (1.2)	16,074,650	12,076,251
San Jorge (1.3)	709,172	399,832
Proyecto Lote Reynolds (1.4)	455,750	-
Total	<u>\$ 65,108,027</u>	<u>\$ 52,749,468</u>

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

Torre A

Fase preoperativa: Inicio abril 2022.

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

- 1.2. En este proyecto se construirán inmuebles para el uso de oficinas, vivienda, y comercio.

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

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

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

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

La etapa 1 de Cartón de Colombia esta compuesta por 2 torres de 152 apartamentos cada una. El proyecto Ferrara del Rio comenzó en el mes de julio de 2022 se espera que Florencia del Rio comience en el mes de enero de 2023.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2022, se realizó el estudio de suelos inicial, la definición de productos (áreas y tipologías de aptos para cada torre), la arquitectura y el pre-dimensionamiento estructural.

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

- (2) Corresponde a adecuaciones y mobiliario que se ejecutan sobre inmuebles del FIC previo a su uso por parte de los arrendatarios, y según lo pactado en los contratos de

arrendamiento, el FIC se compromete a pagar/invertir una suma de dinero con el fin de poner a punto los inmuebles.

El registro de dichas adecuaciones se realiza como activo del Fondo y se lleva de manera periódica el correspondiente gasto asociado en proporción al ingreso del contrato de arrendamiento. Se toma como base de referencia para este reconocimiento la siguiente argumentación:

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

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

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

Año 2021					
Clase de Activo	Tercero	Saldo al 01/01/2022	Mas nuevos activos	Menos amortización	Saldo a 31/12/2022
Adecuaciones	Wework Colombia	8,525,798	-	(616,672)	7,909,126
	Inversiones Tinkko	108,110	-	(13,673)	94,437
	TCS Solution Center	1,077,326	-	(141,498)	935,828
	Invias	1,641,187	-	(1,045,433)	595,754
	Totales	11,352,421	-	(1,817,276)	9,535,145

Clase de Activo	Tercero	Saldo al 01/01/2022	Mas nuevos activos	Menos amortización	Saldo a 31/12/2022
Mobiliario	Wework Colombia	55,678	-	(7,043)	48,635
	Inversiones Tinkko	448,671	-	(58,929)	389,742
	Totales	504,349	-	(65,972)	438,377

(3) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, las cuentas del fondo rotatorio se conformaban así:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Proyecto San Martin	5,342,927	100,000
Mensula S.A	-	230,150
Total otros activos	<u>\$ 5,342,927</u>	<u>\$ 330,150</u>

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

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

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

Gastos pagados por anticipado	Saldo inicial 2021	Adiciones	Amortizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Polizas de seguros	468,764	984,499	(1,061,353)	391,910
Impuesto predial	13,143	16,873,743	(16,886,886)	-
Total	481,907	17,858,242	(17,948,239)	391,910

NOTA 16. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS – DERECHO DE USO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de los pasivos por arrendamientos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Maquinaria y equipo	<u>-</u>	<u>496,077</u>

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

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

Tipo	Saldos al 01/01/2021	Menos amortización pasivo	Más interés causado	Menos interés pagado	Saldo pasivo al 31/12/2021
Bienes inmuebles	294,307	(294,306)	2,971	(2,971)	1
Muebles y enseres	976,975	(480,899)	35,371	(35,371)	496,076
Totales	1,271,282	(775,205)	38,342	(38,342)	496,077

NOTA 17. CREDITOS EN BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, existían cincuenta y ocho (58) y treinta y siete (37) créditos adquiridos respectivamente, por el Fondo a través de las diferentes entidades bancarias, para realizar la cancelación de créditos adquiridos anteriormente y la compra de nuevos inmuebles.

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Créditos bancarios - Capital	\$ 1,643,334,935	\$ 1,342,077,432
Créditos bancarios - Intereses	10,141,578	3,645,014
Total Créditos	\$ 1,653,476,513	\$ 1,345,722,446

A continuación, se detalla el movimiento durante el año 2022 y 2021:

Concepto	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Saldo al inicial (Diciembre de año anterior)	\$ 1,345,722,446	\$ 1,323,839,763
Apertura de nuevos créditos	343,511,257	1,070,345,181
Pago de capital	(42,253,755)	(1,048,172,700)
Intereses causados	151,469,548	73,201,354
Intereses pagados	(144,972,983)	(73,491,152)
Saldo al final del año	\$ 1,653,476,513	\$ 1,345,722,446

Se proyectaron los flujos de cada una de las obligaciones vigentes, hasta su vencimiento, los cuales únicamente incluyen los intereses y el capital, por cuanto no existen costos incrementales atribuibles a la adquisición de la obligación y no se presentaron diferencias significativas, con respecto a los saldos presentados en los extractos de las obligaciones, emitidos por las entidades financieras y posteriormente reconocidos en los estados financieros

del Fondo. La tasa de interés resultado de la proyección de cada uno de los flujos de la obligación (esto para cada obligación) se considera una tasa apropiada para el descuento de los flujos de caja proyectados de acuerdo con las siguientes consideraciones:

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

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

No.	ENTIDAD	No. OBLIGACIÓN	FECHA DESEMBOLSO	FECHA VENCIMIENTO	TASA	SALDO VIGENTE	INTERESES CAUSADOS 31/12/2022
1	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700210630	5 de abril de 2021	5 de abril de 2031	IBR(MV)+3.35%	\$ 15,500,000	\$ 157,268
2	BANCOLOMBIA S.A.	5980066861	22 de abril de 2019	22 de abril de 2023	IBR(NAMV)+2.54%	\$ 95,532,561	\$ 365,014
3	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	2 de julio de 2019	2 de julio de 2024	IBR(NAMV)+2.93%	\$ 22,656,627	\$ 257,153
4	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11 de julio de 2019	11 de julio de 2024	IBR(NAMV)+2.90%	\$ 8,590,996	\$ 69,283
5	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29 de julio de 2019	29 de julio de 2024	IBR(MV)+2.80%	\$ 19,100,000	\$ 22,323
6	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	5 de diciembre de 2019	5 de diciembre de 2024	IPC+3.2%	\$ 2,068,775	\$ 22,067
7	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	237767	30 de diciembre de 2019	13 de diciembre de 2024	IBR(NAMV)+2.80%	\$ 4,272,000	\$ 30,015
8	AV VILLAS	2729667-7	9 de enero de 2020	9 de enero de 2023	FIJA 7.05% E.A	\$ 3,162,655	\$ 49,011
9	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10 de febrero de 2020	10 de febrero de 2025	IPC+3.42%	\$ 86,853,095	\$ 773,340
10	BANCO ITAÚ	001029738-01	12 de marzo de 2020	12 de marzo de 2023	IBR(TV)+2.46%	\$ 62,670,614	\$ 454,308
11	BANCOLOMBIA S.A.	5980069487	25 de marzo de 2020	25 de marzo de 2024	IPC+3.00%	\$ 6,221,285	\$ 17,966
12	BANCO ITAÚ	085930938-01	24 de julio de 2020	3 de junio de 2024	IBR +2,27% NTV	\$ 39,849,190	\$ 414,858
13	BANCOLOMBIA S.A.	5980072444	11 de febrero de 2021	11 de febrero de 2024	IPC+1,320%	\$ 1,389,731	\$ 10,691
14	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18 de febrero de 2021	17 de febrero de 2026	IPC+2,960%	\$ 89,737,696	\$ 516,930
15	BANCOLOMBIA S.A.	5980072679	26 de febrero de 2021	26 de febrero de 2024	IPC+1,350%	\$ 1,029,116	\$ 2,267
16	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	1 de marzo de 2021	26 de febrero de 2026	IPC+2,960%	\$ 60,263,114	\$ 754,185
17	BANCOLOMBIA S.A.	5980072807	15 de marzo de 2021	12 de marzo de 2024	IPC+1,661%	\$ 712,851	\$ 4,554
18	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16 de marzo de 2021	16 de marzo de 2026	IPC+2,700%	\$ 50,178,111	\$ 324,635
19	BANCOLOMBIA S.A.	5980073053	14 de abril de 2021	14 de abril de 2024	IPC+1,672%	\$ 892,570	\$ 6,041
20	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211067	16 de abril de 2021	16 de abril de 2031	IBR+3.50%	\$ 131,420,137	\$ 793,868
21	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211075	16 de abril de 2021	16 de abril de 2025	IBR+2.75%	\$ 5,245,302	\$ 30,054
22	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211174	19 de abril de 2021	19 de abril de 2031	IPC+4,10%	\$ 46,485,086	\$ 238,130
23	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211182	19 de abril de 2021	19 de abril de 2025	IPC+2,95%	\$ 16,124,105	\$ 76,781
24	DAVIVIENDA S.A.	0-700-33967002111752	27 de abril de 2021	27 de abril de 2028	IBR+3.70%	\$ 78,268,738	\$ 96,311
25	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211745	27 de abril de 2021	27 de abril de 2031	IBR+3.70%	\$ 79,223,858	\$ 90,766
26	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211810	28 de abril de 2021	24 de abril de 2031	IPC+4,20%	\$ 125,553,031	\$ 106,286
27	COLPATRIA	50601000830-00	30 de abril de 2021	28 de abril de 2023	IBR+1,20%	\$ 882,553	\$ 19,400
28	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	IBR+2,45%	\$ 163,150,062	\$ 1,377,976
29	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	IBR+2,45%	\$ 1,003,630	\$ 8,477
30	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	IBR+2,45%	\$ 46,381,849	\$ 123,195
31	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	IBR+2,45%	\$ 3,618,151	\$ 9,610
32	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	1 de julio de 2021	1 de julio de 2024	IBR+2,17%	\$ 251,004	\$ 2,771
33	BANCO ITAÚ	859487924-00	7 de septiembre de 2021	8 de septiembre de 2024	IBR MV+1.50%	\$ 30,966,251	\$ 255,554
34	BANCO ITAÚ	008593663-00	1 de octubre de 2021	1 de octubre de 2024	IBR T.V+2.50%	\$ 602,430	\$ 19,740
35	COLPATRIA	50601000851-00	14 de febrero de 2022	14 de febrero de 2024	IBR MV+2,70%	\$ 1,193,457	\$ 7,721
36	COLPATRIA	50601000858-00	30 de marzo de 2022	30 de marzo de 2023	IBR NAMV + 2.25%	\$ 1,194,819	\$ 13,377
37	BANCOLOMBIA S.A.	5980076385	30 de marzo de 2022	30 de marzo de 2027	IBR+2,34%	\$ 2,405,340	\$ 2,678
38	BANCO ITAÚ	008593553-00	6 de abril de 2022	6 de abril de 2025	IBR+ 2.79% MV	\$ 10,271,084	\$ 97,475
39	BANCOLOMBIA S.A.	5980076537	20 de abril de 2022	20 de abril de 2027	IBR+ 2.340% MV	\$ 1,530,362	\$ 6,907
40	COLPATRIA	506080007757-00	17 de mayo de 2022	15 de mayo de 2023	IBR NAMV + 6.7%	\$ 13,000,000	\$ 89,686
41	BANCOLOMBIA S.A.	5980076957	8 de junio de 2022	7 de junio de 2027	IBR NAMV + 2.461%	\$ 7,320,969	\$ 65,108
42	BANCOLOMBIA S.A.	5980077218	7 de julio de 2022	7 de julio de 2027	IBR NAMV + 3.897%	\$ 9,389,698	\$ 96,353
43	BANCOLOMBIA S.A.	5980077220	7 de julio de 2022	7 de julio de 2027	IBR NAMV + 3.877%	\$ 4,792,380	\$ 49,111
44	BANCOLOMBIA S.A.	5980077367	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	IBR NAMV + 4.4%	\$ 2,886,170	\$ 7,514
45	BANCOLOMBIA S.A.	5980077368	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	IBR NAMV + 4.4%	\$ 4,327,281	\$ 11,265
46	BANCOLOMBIA S.A.	5980077369	26 de julio de 2022	26 de julio de 2023	IBR NAMV + 4.4%	\$ 2,596,431	\$ 6,759
47	COLPATRIA	50601000862-00	1 de agosto de 2022	1 de febrero de 2024	IBR NAMV + 4 %	\$ 30,000,000	\$ 366,200
48	COLPATRIA	50601000864-00	18 de agosto de 2022	18 de febrero de 2024	IBR NAMV +5.45%	\$ 28,800,000	\$ 158,429
49	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	306614	14 de septiembre de 2022	14 de septiembre de 2030	IBR NAMV +5.59%	\$ 19,862,969	\$ 102,106
50	BANCOLOMBIA S.A.	5980078297	31 de octubre de 2022	31 de octubre de 2025	IBR NAMV + 5.9%	\$ 23,590,032	\$ 32,869
51	BANCOLOMBIA S.A.	5980078343	3 de noviembre de 2022	2 de noviembre de 2025	IBR NAMV + 5.640%	\$ 11,083,178	\$ 145,796
52	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700247418	11 de diciembre de 2022	1 de diciembre de 2023	IBR NAMV + 7.25%	\$ 40,583,201	\$ 354,675
53	COLPATRIA	506080007796-00	11 de noviembre de 2022	11 de febrero de 2023	IBR NAMV + 5.9%	\$ 77,670,683	\$ 708,745
54	COLPATRIA	506080007798-00	28 de noviembre de 2022	26 de febrero de 2023	IBR NAMV + 6.3%	\$ 9,500,000	\$ 146,579
55	BANCOLOMBIA S.A.	5980078794	30 de noviembre de 2022	30 de noviembre de 2025	IBR NAMV + 5.9%	\$ 2,095,038	\$ 2,954
56	BANCOLOMBIA S.A.	5980079238	22 de diciembre de 2022	22 de diciembre de 2024	IBR NAMV + 8.1%	\$ 1,709,732	\$ 9,173
57	COLPATRIA	506080007805-00	22 de diciembre de 2022	22 de marzo de 2023	IBR NAMV + 6.9%	\$ 10,000,000	\$ 45,288
58	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	314595	23 de diciembre de 2022	23 de diciembre de 2030	IBR NAMV + 5.85%	\$ 27,674,936	\$ 113,980
TOTAL						\$ 1,643,334,936	\$ 10,141,578

Las condiciones de los créditos vigentes a 31 de diciembre de 2021 son las siguientes:

No.	ENTIDAD	No. OBLIGACIÓN	FECHA DESEMBOLSO	FECHA VENCIMIENTO	TASA	SALDO VIGENTE	INTERESES CAUSADOS 31/12/2021
1	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700210630	5 de abril de 2021	5 de abril de 2031	IBR(MV)+3.35%	\$ 15,500,000	\$ 67,684
2	BANCOLOMBIA S.A.	5980066861	22 de abril de 2019	22 de abril de 2023	IBR(NAMV)+2.54%	\$ 95,532,561	\$ 144,971
3	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	2 de julio de 2019	2 de julio de 2024	IBR(NAMV)+2.93%	\$ 22,656,627	\$ 105,391
4	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11 de julio de 2019	11 de julio de 2024	IBR(NAMV)+2.90%	\$ 8,590,996	\$ 28,755
5	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29 de julio de 2019	29 de julio de 2024	IBR(MV)+2.80%	\$ 19,100,000	\$ 9,095
6	BANCO ITAÚ	008590509-01	5 de septiembre de 2019	5 de septiembre de 2022	IBR(TV)+2.436%	\$ 28,800,000	\$ 114,236
7	AV VILLAS	2708620-3	26 de noviembre de 2019	26 de noviembre de 2022	IBR(MV)+2.00%	\$ 9,500,000	\$ 5,944
8	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	5 de diciembre de 2019	5 de diciembre de 2024	IPC+3.2%	\$ 2,068,775	\$ 11,433
9	BANCOLOMBIA S.A. (LEASING)	237767	30 de diciembre de 2019	13 de diciembre de 2024	IBR(NAMV)+2.80%	\$ 4,272,000	\$ 12,095
10	AV VILLAS	2729667-7	9 de enero de 2020	9 de enero de 2022	FIJA 7.05% E.A	\$ 6,676,716	\$ 103,468
11	AV VILLAS	2733921-1	22 de enero de 2020	22 de enero de 2022	IBR(MV)+1.75%	\$ 300,755	\$ 356
12	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10 de febrero de 2020	10 de febrero de 2025	IPC+3.42%	\$ 86,853,095	\$ 431,619
13	BANCO ITAÚ	001029738-01	12 de marzo de 2020	12 de marzo de 2023	IBR(TV)+2.46%	\$ 62,670,614	\$ 189,192
14	BANCOLOMBIA S.A.	5980069487	25 de marzo de 2020	25 de marzo de 2024	IPC+3.00%	\$ 6,326,728	\$ 9,976
15	BANCO ITAÚ	085930938-01	24 de julio de 2020	3 de junio de 2024	IBR +2,27% NTV	\$ 39,849,190	\$ 165,073
16	BANCOLOMBIA S.A.	5980072444	11 de febrero de 2021	11 de febrero de 2024	IPC+1,320%	\$ 1,389,731	\$ 5,233
17	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18 de febrero de 2021	17 de febrero de 2026	IPC+2,960%	\$ 89,737,696	\$ 281,637
18	BANCOLOMBIA S.A.	5980072679	26 de febrero de 2021	26 de febrero de 2024	IPC+1,350%	\$ 1,029,116	\$ 1,112
19	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	1 de marzo de 2021	26 de febrero de 2026	IPC+2,960%	\$ 60,263,114	\$ 384,944
20	BANCOLOMBIA S.A.	5980072807	15 de marzo de 2021	12 de marzo de 2024	IPC+1,661%	\$ 712,851	\$ 2,287
21	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16 de marzo de 2021	16 de marzo de 2026	IPC+2,700%	\$ 50,178,111	\$ 174,303
22	BANCOLOMBIA S.A.	5980073053	14 de abril de 2021	14 de abril de 2024	IPC+1,672%	\$ 892,570	\$ 3,035
23	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211067	16 de abril de 2021	16 de abril de 2031	IBR+3.50%	\$ 131,420,137	\$ 353,961
24	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211075	16 de abril de 2021	16 de abril de 2025	IBR+2.75%	\$ 5,245,302	\$ 12,490
25	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211174	19 de abril de 2021	19 de abril de 2031	IPC+4,10%	\$ 46,485,086	\$ 137,528
26	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211182	19 de abril de 2021	19 de abril de 2025	IPC+2,95%	\$ 16,124,105	\$ 41,893
27	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211752	27 de abril de 2021	27 de abril de 2028	IBR+3.70%	\$ 78,268,738	\$ 51,372
28	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211745	27 de abril de 2021	27 de abril de 2031	IBR+3.70%	\$ 79,223,858	\$ 39,905
29	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211810	28 de abril de 2021	24 de abril de 2031	IPC+4,20%	\$ 125,553,031	\$ 58,208
30	COLPATRIA	506010000830-00	30 de abril de 2021	28 de abril de 2023	IBR+1,20%	\$ 882,553	\$ 6,602
31	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	IBR+2,45%	\$ 163,150,062	\$ 538,930
32	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	8 de junio de 2021	8 de junio de 2024	IBR+2,45%	\$ 1,003,630	\$ 3,315
33	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	IBR+2,45%	\$ 46,381,849	\$ 48,340
34	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25 de junio de 2021	25 de junio de 2026	IBR+2,45%	\$ 3,618,151	\$ 3,771
35	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	1 de julio de 2021	1 de julio de 2024	IBR+2,17%	\$ 251,004	\$ 1,032
36	BANCO ITAÚ	859487924-00	7 de septiembre de 2021	8 de septiembre de 2024	IBR MV+1.50%	\$ 30,966,251	\$ 88,378
37	BANCO ITAÚ	008593663	1 de octubre de 2021	1 de octubre de 2024	IBR T.V+2.50%	\$ 602,430	\$ 7,447
TOTAL						\$ 1,342,077,433	\$ 3,645,013

NOTA 18. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el saldo de cuentas por pagar correspondía a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Bienes Inmuebles (1)	\$ 10,955,084	\$ 45,939,002
Diversas (2)	7,242,356	36,020,567
Impuestos – IVA	5,657,123	5,193,422
Comisiones fiduciarias	2,435,880	2,202,528
Otras cuentas por pagar (3)	1,116,922	17,104,467
Retención en la fuente	184,886	236,026
Honorarios	116,206	-
Rendimientos acreedores fiduciarios	-	32,900,000
Total Cuentas por pagar	\$ 27,708,457	\$ 139,596,012

(1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a los anticipos recibidos por la venta de inmuebles:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>	<u>Inmueble</u>
Bancolombia S.A (1.1)	\$ 10,955,084	\$ 14,782,002	
Lizcano Gonzales Oscar Tulio	-	480,000	Apartadó Conavi
Bienes y Bienes	-	1,000,000	Lote Fabricato
Vargas Valles Gager Antonio	-	650,000	Local Avenida El Libertador
Suarez Lpera Jorge Eduardo	-	2,927,000	Inmueble Santa Teresita
Medisanitas S.A Cia. De MP	-	26,100,000	Inmueble Clinica Iberoamericana
Total	\$ 10,955,084	\$ 45,939,002	

1.1. Para Bancolombia corresponde a los siguientes inmuebles:

<u>Inmuebles</u>	<u>Valor</u> <u>31/12/2022</u>	<u>Valor</u> <u>31/12/2021</u>
Monteria	3,155,000	3,155,000
Calarca	-	1,019,000
Saldaña	-	695,000
La Unión	447,000	447,000
Armenia Centro	4,754,000	4,754,000
Cienaga	692,000	692,000
Ocaña	1,907,084	1,907,084
Avenida Quinta	-	1,046,000
Malaga	-	1,066,918
Total	10,955,084	14,782,002

(2) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde al saldo por pagar de los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Administradora Fdo Pens.Y Ces. Protección (2.1)	3,726,391	-
Bancolombia Sa (2.2)	2,278,462	-
Fcp Fondo Inmobiliario Colombia (2.3)	1,237,503	3,072,000
Almacenes Exito Sa (2.4)	-	32,948,462
Sobre Tasa Bomberil Ibague	-	105
Total	<u>7,242,356</u>	<u>36,020,567</u>

2.1. Corresponde a la cuenta por pagar producto de la adquisición por parte del FIC a título de compraventa de la oficina 6525 de la torre Protección y 22 celdas de parqueadero del tercero Administradora Fondo de Pensiones y Cesantías Protección S.A.

2.2. Cuenta por pagar producto de la adquisición a título de compraventa de los inmuebles en propiedad de Bancolombia S.A. identificados con las matrículas No. 001-387945, 001-387947, 001-387645, 001-387646 y 001-387647 que hacen parte del Edificio del Centro Santillana.

2.3. En el esquema de remuneración de largo plazo, aplicable a los miembros independientes del comité de inversiones y el equipo directivo del Fondo de dedicación exclusiva (Gerente y directores), fue aprobado por asamblea de inversionistas del Fondo celebrar en agosto de 2018, y tiene como objetivos, atraer, retener y compensar al mejor talento humano, desincentivar la toma de decisiones de corto plazo y la toma de riesgos indebidos, fomentar las recompensas de desempeño como un componente relevante de la remuneración total de los funcionarios de acuerdo con la industria y alinear los intereses de los inversionistas y de la administración.

Es una comisión de naturaleza variable en función de los resultados del Fondo, en el evento en que al final de un periodo de cuatro años (2018 – 2022) la rentabilidad anual supere el 8.75% real definido como rentabilidad objetivo. El Gerente y directos deberá permanecer en el cargo hasta la fecha final de la vigencia de cuatro años o hasta la fecha en que se realice una oferta pública de valores, de ser anterior a los cuatro años, para recibir el pago. Esta comisión será asumida como gasto del Fondo dentro del marco del Reglamento y de la regulación aplicable.

2.4. La cuenta por pagar al tercero Almacenes Éxito S.A por comisiones a largo plazo fue pagada el 13 de mayo de 2022.

(3) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a otras cuentas por pagar para los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Carton De Colombia S.A. (3.1)	\$ 974,218	\$ 974,218
Proy Jyb Bucaramanga (3.2)	79,981	79,981
Arvato Services Sas (3.3)	20,572	-
Proyecto Koba Barranquilla (3.4)	15,766	-
Almacenes Exito Sa	8,754	-
Asociacion Cultural Ballet Metropol	7,311	-
Proy Cedicolsubsidio	5,248	-
Seguros Generales Suramericana Sa (3.5)	2,175	110,579
Orquesta Filarmonica De Medell	1,425	-
Vivir En El Po Blado Sas	1,230	-
Sura Asset Management S.A.	242	-
Cartera Colectiva Abierta Alianza	-	64,879
Payc Sas	-	20,352
Koba Colombia S.As.	-	7,490
Golosinas Trululu Sa	-	15,824,200
8A Arquitectos & Ing	-	5,573
Interglobe Services And Technologie	-	17,195
Total	\$ 1,116,922	\$ 17,104,467

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

3.2. Corresponde al giro pendiente por obra Cedi JYB Bucaramanga.

3.3. Corresponde a la cuenta por pagar por mayor valor consignado al tercero Majorel Colombia S.A.S.

3.4. Corresponde al giro pendiente por la obra CEDI Koba.

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

NOTA 19. OTROS PASIVOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponde a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Ingresos recibidos por anticipado - Arrendamientos (1)	\$ 1,474,591	\$ 776,847
Retención en garantía (2)	106,032	563,750
Total otros pasivos	\$ 1,580,623	\$ 1,340,597

(1) Para los años 2022 y 2021 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>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Cg De Colombia	\$ 734,449	\$ 722,038
Seven4N S A S	284,702	-
Softserve Colombia S.A.S.	272,262	-
Everise Colombia S.A.S	86,402	-
Oracle Colombia Ltda	62,772	54,809
Midasoft S.A.S	34,004	-
Total	\$ 1,474,591	\$ 776,847

(2) Los pagos retenidos en garantía a los proveedores que prestan servicios al Fondo al 31 de diciembre de 2022 y 2021 corresponden a los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Proy Parque Siberia	\$ 77,489	\$ -
Consortio Cedi Koba	28,543	337,363
Scala Ingenieros S.A	-	161,070
Proy Cedicolsubsidio	-	65,317
Total	\$ 106,032	\$ 563,750

NOTA 20. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Aportes en dinero	\$ 1,087,685,018	\$ 1,087,685,018
Aportes en especie	168,531,884	168,531,884
Utilidades de ejercicios anteriores	1,477,239,704	1,292,259,349
Rendimientos abonados	367,324,231	184,980,355
Total Activos Netos atribuibles a los inversionistas	\$ 3,100,780,837	\$ 2,733,456,606

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Número de Unidades (1)	71,390,580.04	71,390,580.04
Valor de la Unidad (en pesos)	43,434.03	38,288.76
Total activos netos atribuibles a los inversionistas (2)	<u>3,100,780,837</u>	<u>2,733,456,606</u>

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

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

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

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

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

A continuación, se presenta la valorización y rentabilidad de las unidades para el año 2022 y 2021, según lo estipulado en el reglamento del Fondo Capital Privado Inmobiliario Colombia:

	Diciembre 2022	Diciembre 2021
Valorización unidad 365 días* (EA)	16.36%	7.26%
Rentabilidad (incluye rendimientos) 365 días* (EA)	15.54%	12.23%

Valorización unidad QIV (EA)	2.55%	2.61%
Rentabilidad (incluye rendimientos) QIV (EA)	10.60%	16.31%

Recursos: se cuenta con los aportes en dinero y en especie realizados por los inversionistas, así como los recursos provenientes de recursos financieros tomados con entidades vigiladas, a su vez, se obtienen rendimientos provenientes del portafolio que son utilizados para la operación del fondo, el mantenimiento de sus activos y para el retorno de los inversionistas. Así mismo, se cuenta con recursos humanos calificados y expertos en las distintas áreas requeridas para la gestión del fondo. Se tiene acceso a la tecnología adecuada para la evolución de inversiones y administración de los activos existentes.

Relaciones: Las relaciones más significativas son: arrendatarios, inversionistas, bancos, proveedores de servicios de construcción, proveedores de servicios inmobiliarios, cada uno de estos grupos son gestionados por personas con la formación necesaria para tratar temas de interés relacionados con estos. Se cuenta con mecanismos permanentes para revelación de información cuando aplique y se mantiene un contacto permanente con ellos.

En los reportes entregados a los inversionistas se explica el comportamiento del fondo, la dinámica del sector, los principales aspectos financieros asociados, entre ellos, el comportamiento de los rendimientos y la rentabilidad.

Perspectivas: Parte de la estrategia definida por los inversionistas es la de continuar con un crecimiento del fondo que permita una amplia participación en el mercado, adecuada diversificación del portafolio y una variedad de arrendatarios que genere estabilidad en los ingresos, así como, rentabilidades semejantes a las históricas.

Participaciones en fondos de inversión colectiva - Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de participaciones en fondos de inversión colectiva estaba conformada por los siguientes aportes:

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

Tipo	Saldo inicial 2021	Aportes	Retiros y restituciones	Saldo final 2021
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

NOTA 21. VALORACIÓN DE INVERSIONES A VALOR RAZONABLE – INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta de valoración de inversiones a valor razonable en instrumentos de patrimonio está compuesta por la inversión en una cartera colectiva abierta Fiducuenta:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	<u>\$ 673,852</u>	<u>\$ 3,589,740</u>

NOTA 22. VALORACIÓN DE INVERSIONES DERECHOS FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de valoración de derechos fiduciarios corresponde a la valoración de los patrimonios autónomo en los que el fondo tiene participación:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Inversiones en derechos fiduciarios (1)	<u>\$ 333,163,502</u>	<u>\$ 227,607,131</u>

(1) La valoración en derechos fiduciarios corresponde a los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
P.A. Viva Malls	\$ 227,024,864	\$ 155,897,471
Patrimonio Autonomo Fic Clinica Del Prado	23,115,068	(9,297,915)
P.A. Fic Calle 92	21,350,980	12,184,646
P.A. Fic A5	19,904,312	27,034,053
S A Pa Central Point	19,719,167	27,886,291
Pa Lote 30	5,008,865	3,051,008
Pa Koba Barranquilla	4,327,014	(592)
P.A. Fic Inmuebles	3,742,331	4
P.A Flormorado Plaza	3,471,392	-
Pa A Seis	2,234,249	2,105,000
P.A. Inmuebles Cem	1,470,642	495,721
P.A. Fic Edificio Corfinsura	1,260,164	320,518
P.A. Fic Twins Bay	718,000	322,000
Pa Polaris	345,882	6,961,221
Pa Florencia Ferrara	293,747	-
P.A. Lote Av. San Martin	160,300	410,735
P.A. Lote Palermo	64	4
Distrito Vera Recursos B2 *	(983,539)	236,966
Total	<u>\$ 333,163,502</u>	<u>\$ 227,607,131</u>

* Al 31 de diciembre el ingreso negativo que presenta el tercero es por desvalorización.

NOTA 23. INGRESOS POR ARRENDAMIENTOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, la cuenta de ingresos por arrendamientos está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Arrendamientos de inmuebles	\$ 170,394,935	\$ 173,789,966
Arrendamientos de mobiliario	1,319,145	1,390,726
Total	<u>\$ 171,714,080</u>	<u>\$ 175,180,692</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 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
En no más de 1 año	\$ 226,836	\$ 183,900
En más de 1 año, pero menos de 5 años	\$ 1,395,077	\$ 1,079,675
En más de 5 años	\$ 1,736,973	\$ 1,307,574
Total	<u>\$ 3,358,886</u>	<u>\$ 2,571,149</u>

La administración del Fondo efectuó un análisis de las condiciones de los contratos de arrendamiento vigentes a 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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 2022 y 31 de diciembre de 2021, los cuales se determinaron identificando los que tienen una participación mayor o igual al 5% dentro del canon total anual.

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

2021

ARRENDATARIO	INMUEBLE	AL 31 DE DICIEMBRE DE 2021
BANCOLOMBIA S.A.	EDIFICIO SAN MARTIN OFICINA 201	\$ 13,513,163
ALMACENES ÉXITO S.A.	UNICALI	\$ 8,370,813
INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS - INVIAS	Central PointLocal 103	\$ 6,016,568
AGENCIA NACIONAL DE INFRAESTRUCTURA	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 201	\$ 3,438,420
WEWORK	CEC OFICINA 502	\$ 2,867,860
AGENCIA NACIONAL DE MINERIA	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 801	\$ 2,618,778
MEDTRONIC SHARED SERVICES AMERICAS S.A.S (antes MEDTRONIC)	Central PointOficina Piso 2	\$ 2,217,268
ORACLE COLOMBIA LTDA.	CEC OFICINA 801	\$ 2,151,747
ORACLE COLOMBIA LTDA.	CEC OFICINA 901	\$ 2,151,747
TCS SOLUTION CENTER SUCURSAL COLOMBIA (TATA)	Central PointOficina Piso 10	\$ 1,675,158
TCS SOLUTION CENTER SUCURSAL COLOMBIA (TATA)	Central PointOficina Piso 9	\$ 1,740,692
DAVIVIENDA S.A.	Central PointOficina Piso 7	\$ 1,039,114
AGENCIA NACIONAL DE MINERIA	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 201 TO 7	\$ 986,979
BANCOLOMBIA S.A.	EDIFICIO SAN MARTIN LOCAL 102	\$ 967,037
MAERSK COLOMBIA S.A.	CEC OFICINA 401-B	\$ 556,145
BRITISH COUNCIL	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 501 TO 7	\$ 469,426
BECKMAN COULTER COLOMBIA S.A.S.	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 301 TO 7	\$ 463,193
BANCOLOMBIA S.A.	CEC OFICINA 401-A (NIZA)	\$ 450,641
ARYSTA LIFESCIENCE COLOMBIA S.A.S.	CEC OFICINA 501	\$ 450,514
BANCOLOMBIA S.A.	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO LOCAL 102	\$ 390,034
ACCEDO COLOMBIA S.A.S.	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 302 TO 7	\$ 388,898
ETERNA	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 401 TO 7	\$ 360,782
JERONIMO MARTINS COLOMBIA SAS	Central PointLocal 102-1	\$ 230,233
BANCO CREDIFINANCIERA S.A	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO LOCAL 101	\$ 193,115
MAERSK COLOMBIA S.A.	CEC OFICINA 401-C	\$ 121,459
SURAMERICA COMERCIAL S.A.S. (DOLLARCITY)	Central Point Local 101	\$ 111,346
CADENA COMERCIAL OXXO COLOMBIA S.A.S.	Central PointLocal 105A	\$ 76,562
LORENA VEJARANO S.A.S.	Central PointLocal 104A	\$ 39,808
UNIDAD DE PLANEACIÓN DE INFRAESTRUCTURA DE TRANSPORTE - UPIT	CIUDAD EMPRESARIAL SARMIENTO ANGULO OFICINA 502 TO 7	\$ 30,340
BANCOLOMBIA S.A.	CENTRAL POINT LOCAL 104D-1	\$ 13,039
DAVIVIENDA S.A.	Central PointLocal 104D	\$ 12,946

NOTA 24. DIVERSOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de ingresos diversos está compuesta por los siguientes conceptos:

Concepto	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activos materiales - Valorización Propiedades inversión (1)	\$ 176,515,559	\$ 70,691,145
Valoración construcciones en curso avaluo (2)	985,290	-
Indemnización Cias De Seguros (3)	325,757	-
Reintegros y recuperaciones (4)	258,107	1,300
Terminación anticipada de contratos (5)	227,579	2,804,357
Ganancia Ocasional salida de activos (6)	22,960	404,455
Ajuste a miles de pesos	10	14
Aprovechamientos y descuentos	-	27,036
Indeminizaciones	-	29,448,061
Ingreso años anteriores	-	111,085
Total	\$ 178,335,262	\$ 103,487,453

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, 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.

Adicionalmente en el año no se recibieron aportes en especie por parte de los inversionistas.

- (2) Corresponde a la valoración de construcciones en curso del proyecto parques Siberia.
- (3) En el año 2022 se recibió un pago correspondiente a la indemnización proveniente de reconocimiento de siniestros en el inmueble San Fernando e inmuebles impactados por las manifestaciones del año 2021, pagado por Seguros Generales Suramericana S.A.
- (4) Estos ingresos corresponden principalmente a la reclasificación del GMF por mayor valor del anticipo del proyecto Palermo por \$ 137,525, al reembolso de la cuenta por cobrar 423 por prediales \$ 44.389.
- (5) Estos ingresos corresponden a la penalización contractual por la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento de los siguientes contratos:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Seguros Generales Suramericana Sa	\$ 180,694	1,784,484
Montealegre Castillo Nancy	46,885	-
Bancolombia Sa	-	163,803
Seguros De Vida Suramericana S A	-	856,070
Total	\$ 227,579	\$ 2,804,357

- (6) Corresponde a la ganancia ocasional por la venta de bienes inmuebles o entrega en dación en pago con los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Suarez Lopera Jorge Eduardo	\$ 22,960	\$ -
Francisco Luis Gomez Gomez	-	404,455
Total	\$ 22,960	\$ 404,455

NOTA 25. INTERESES CRÉDITOS DE BANCOS Y OTRAS OBLIGACIONES FINANCIERAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, el saldo de la cuenta intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras correspondían a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras (1)	\$ 151,469,549	\$ 73,201,354
Intreses derechos de uso (2)	29,702	38,342
Total	\$ 151,499,251	\$ 73,239,696

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021, los intereses están compuestos por:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Itau Corpbanca Colombia S.A	\$ 14,593,335	\$ 7,500,904
Banco Davivienda S.A	58,742,019	28,823,206
Banco De Bogota	15,447,607	9,209,184
Bancolombia S.A	59,010,859	26,918,493
Banco Comercial Av Villas S.A.	1,000,567	1,099,696
Banco Colpatría Multibanca Colpatría S.A	6,598,329	20,209
Proyecto Palermo (1.1)	(3,923,167)	(370,338)
Total	\$ 151,469,549	\$ 73,201,354

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

- (2) Al 31 de diciembre de 2021 y 2021 corresponde a los intereses por arrendamientos derecho de uso, ver nota 16.

NOTA 26. COMISIONES

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de gastos por comisiones está compuesta por los siguientes conceptos:

Concepto	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Comisiones del fiduciario (1)	27,295,317	25,532,786
Comisión Fiduciaria P.A. (2)	287,629	256,079
Otras comisiones (3)	99,679	936,603
Servicios bancarios	1,779	1,793
Iva Servicios bancarios	51	94
Comisión ACH	-	40
Comisión venta de inmuebles	-	48,900
Total	\$ 27,684,455	\$ 26,776,295

- (1) Al 31 de diciembre de 2022 y 2021, corresponde a los valores por comisiones del fiduciario por la administración del fondo, la cual se paga a Fiduciaria Bancolombia S.A.
- (2) Corresponde a la comisión Fiduciaria por la administración de los Patrimonios Autónomos en los cuales el FCP Fondo Inmobiliario Colombia es Fideicomitente y es asumida con recursos del Fondo
- (3) Para el año 2022 y 2021 corresponde a las siguientes comisiones:

Tercero	Al 31 de diciembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Fcp Fondo Inmobiliario Colombia (3.1)	\$ 99,679	\$ 3,250
Almacenes Exito Sa	-	933,353
Total	\$ 99,679	\$ 936,603

3.1. El esquema de remuneración de largo plazo, aplicable a los miembros independientes del Comité de Inversiones y el equipo directivo del Fondo de dedicación exclusiva (Gerente y directores), fue aprobado por la Asamblea de Inversionistas del Fondo celebrada en agosto de 2018, y tiene como objetivos atraer, retener y compensar al mejor talento humano, desincentivar la toma de decisiones de corto plazo y la toma de riesgos indebidos, fomentar las recompensas de desempeño como un componente relevante de la remuneración total de los funcionarios de acuerdo con la industria y alinear los intereses de los inversionistas y de la administración.

Es una comisión de naturaleza variable en función de los resultados del Fondo, en el evento en que al final de un periodo de cuatro años (2018-2022) la rentabilidad anual supere el 8.75% real definido como rentabilidad objetivo. El Gerente y director deberá permanecer en el cargo hasta la fecha final de la vigencia de cuatro años o hasta la fecha en que se realice una oferta pública de valores, de ser anterior a los cuatro años,

para recibir el pago. Esta comisión será asumida como gasto del Fondo dentro del marco del Reglamento y de la regulación aplicable.

NOTA 27. HONORARIOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de honorarios está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Asesorías profesionales (1)	\$ 5,005,187	\$ 2,461,985
Avalúos	824,863	747,519
Honorarios otros conceptos (2)	777,413	478,290
Total	\$ 6,607,463	\$ 3,687,794

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

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

NOTA 28. IMPUESTOS Y TASAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de gastos por impuestos y tasas está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Predial	\$ 18,805,199	\$ 17,015,059
Registro y Anotación	1,889,843	344,409
Gravamen a los movimientos financieros	1,273,090	799,081
Gravamen a los movimientos financieros no deducibles	1,270,975	799,082
IVA no descontable	64,489	42,317
Valorización	-	145,782
Registro y Delimitación	-	336,074
Total	\$ 23,303,596	\$ 19,481,804

NOTA 29. RENDIMIENTOS ACREEDORES FIDUCIARIOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de gastos por rendimientos acreedores fiduciarios está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Rendimientos acreedores fiduciarios	\$ 57,423,000	\$ 126,775,000

Corresponde a los rendimientos generados conforme a la cláusula 4.7.12 del contrato, los cuales son liquidados de manera trimestral durante los años 2022 y 2021.

NOTA 30. DIVERSOS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 la cuenta de gastos diversos está compuesta por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2021</u>
Desvalorización avalúos propiedad de inversión (1)	\$ 43,332,220	\$ 58,246,920
Cuotas de administración	3,317,931	2,456,682
Energía	875,090	123,265
Vigilancia	870,506	621,613
Acueducto y alcantarillado	569,144	59,699
Depreciación mobiliario	327,611	65,971
Gastos reembolsables	155,539	1,224,966
Gastos años anteriores	50,726	9,708
Otros	22,936	24,440
Papelería	1,868	6,113
Condonación de cartera	463	-
Ajustes a miles de pesos	8	5
Derechos de suscripción	-	5,971
Intereses acuerdo de pago inmuebles	-	94,834
Servicio de gas	-	673
Condonación de intereses	-	138
Impuestos asumidos	-	7,206
Reversión de ingresos	-	81
Total gastos diversos	\$ 49,524,042	\$ 62,948,285

- (1) La desvalorización avalúos PI, obedecen a las condiciones propias de cada inmueble y los diferentes efectos del mercado, así como, por los impactos de la coyuntura. Durante el año 2022, se realizaron los avalúos de 179 inmuebles del portafolio del FIC, presentando una variación de valor con respecto al avalúo del año 2021 de 9.59% y de 1.95% con respecto a su valor en libros. La variación de valor obedece a las condiciones propias de cada inmueble.

NOTA 31. 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 2022. 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>Saldo</u> <u>(Cifras en miles)</u>	<u>Observación</u>
Activo					
Bancolombia Sa	Inversionista - Comprador	890903938	Bienes Inmuebles	12,854,484	Anticipo compra de inmuebles del Fondo
Bancolombia SA	Inversionista – Establecimiento bancario	890903938	Cuenta de Ahorro	8,078,034	Saldo cuenta de ahorros 2022
Bancolombia SA	Inversionista – Establecimiento bancario	890903938	Cuenta de Ahorro	287,524	Rendimientos 2022 cuenta de ahorros
Total Activo				21,220,042	
Pasivo					
Bancolombia SA	Inversionista – Acreedor	890903938	Bancos y Entidades Financieras	621,014,049	Saldo capital obligaciones financieras
Bancolombia Sa	Inversionista – Establecimiento de crédito	890903938	Anticipos activos por derechos de uso	19,862,969	Operación de Leasing -Anticipo girado compra de Inmueble Cedi Auteco
Bancolombia SA	Inversionista - Comprador	890903938	Bienes Inmuebles	10,955,084	CXP Promitente - Bienes inmuebles pendiente de entrega por venta a Bancolombia
Bancolombia SA	Inversionista – Acreedor	890903938	Interés Bancos y Entidades Financieras	3,964,614	Saldo intereses obligaciones financieras
Fiduciaria Bancolombia S A Sociedad Fiduciaria	Sociedad Administradora del FIC	800150280	Comisiones Fiduciarias	2,435,880	CXP Comisión de administración causada en diciembre de 2022
Total Pasivo				658,232,596	
Ingresos					
Bancolombia SA	Inversionista - Arrendatario	890903938	Arrendamientos Tasa Fija	37,892,812	Canon de arrendamiento año 2022
Seguros De Vida Suramericana S A	Inversionista - Arrendatario	890903790	Arrendamientos Excluidos	1,257,376	Canon de arrendamiento año 2022
Seguros Generales Suramericana Sa	Inversionista – Compañía aseguradora	890903407	Indemnización seguros	325,757	Indemnización pólizas de seguros
Seguros Generales Suramericana Sa	Inversionista - Arrendatario	890903407	Terminación anticipada de contrato	180,694	Pago recibido en el Fondo por penalidad terminación anticipada de contrato
Seguros Generales Suramericana Sa	Inversionista - Arrendatario	890903407	Arrendamientos Tasa Fija	24,746	Canon de arrendamiento año 2022
Total Ingresos				39,681,385	
Gastos					
Bancolombia SA	Inversionista – Acreedor	890903938	Credito Bancos	59,010,859	Gasto Intereses obligaciones financieras 2022
Fiduciaria Bancolombia S A Sociedad Fiduciaria	Sociedad Administradora del FIC	800150280	Comisiones del Fiduciario	27,295,317	Gasto comisión de administración del Fondo pagada en el 2022
Seguros Generales Suramericana Sa	Inversionista – Compañía aseguradora	890903407	Seguros	903,665	Gasto Pago Pólizas todo riesgos y Responsabilidad civil
Bancolombia SA	Inversionista - Arrendatario	890903938	Edificación Bienes Inmuebles	210,377	Gasto mantenimiento por inmuebles, pagado al arrendatario
Total Gastos				87,420,218	

COMPañÍA	Naturaleza de la Relación	CONCEPTO	SALDO (Cifras en miles)
Arango Restrepo Jaime Enrique	Miembro comité de Vigilancia	Honorarios Comité Vigilancia	15,000
Luis Fernando Muñoz Serna	Miembro comité de Vigilancia	Honorarios Comité Vigilancia	15,000

NOTA 32. DEMANDAS, LITIGIOS Y TUTELAS

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no se adelanta ningún proceso litigio, proceso judicial ni administrativo en contra del FCP FIC que tenga la capacidad de afectar materialmente su operación, ni la situación financiera, ni los cambios a la situación financiera del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

NOTA 33. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los estados financieros fueron autorizados y aprobados por la Junta Directiva de la Sociedad Fiduciaria el día 16 de febrero de 2023.

NOTA 34. HECHOS POSTERIORES

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