

INFORME PERIÓDICO TRIMESTRAL

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

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

DEL 01 DE ENERO AL 31 DE MARZO DE 2024

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

FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA

CONTENIDO

	Pág.
1. Situación financiera	2
1.1. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES.....	2
1.2. CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS.....	2
1.3. COMENTARIOS Y ANÁLISIS DE LA ADMINISTRACIÓN SOBRE LOS RESULTADOS DE LA OPERACIÓN Y LA SITUACIÓN FINANCIERA DEL EMISOR, EN RELACIÓN CON LOS RESULTADOS REPORTADOS EN LOS ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES:	3
2. Información adicional	4
2.1. VARIACIONES MATERIALES QUE SE HAYAN PRESENTADO EN LOS RIESGOS A LOS QUE ESTÁ EXPUESTO EL EMISOR, DIFERENTES AL RIESGO DE MERCADO, Y LOS MECANISMOS IMPLEMENTADOS PARA MITIGARLOS COMPORTAMIENTO Y DESEMPEÑO	4
2.2. PRACTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE IMPLEMENTADAS POR EL GESTOR, ADMINISTRADOR, AGENTE DE MANEJO Y/O SUS EQUIVALENTES FUNCIONALES	5
Anexos	5
Glosario	5

1. SITUACIÓN FINANCIERA

1.1. ESTADOS FINANCIEROS TRIMESTRALES

Los Estados financieros intermedios condensados por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2023 se encuentran anexos al presente informe junto con el informe trimestral emitido por el Revisor Fiscal.

1.2. CAMBIOS MATERIALES EN LOS ESTADOS FINANCIEROS

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

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

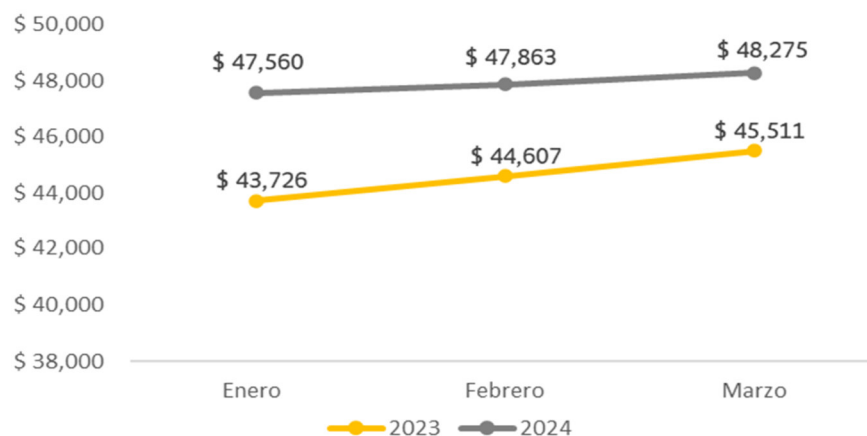
1.3.1. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación, en comparación con el mismo trimestre reportado para el ejercicio anterior.

A continuación, se presenta la rentabilidad nominal histórica del Fondo a fecha de corte del 31 de marzo de 2024:

Rentabilidad nominal histórica	
1 año	6.1%
3 años	12.2%
5 años	10.5%

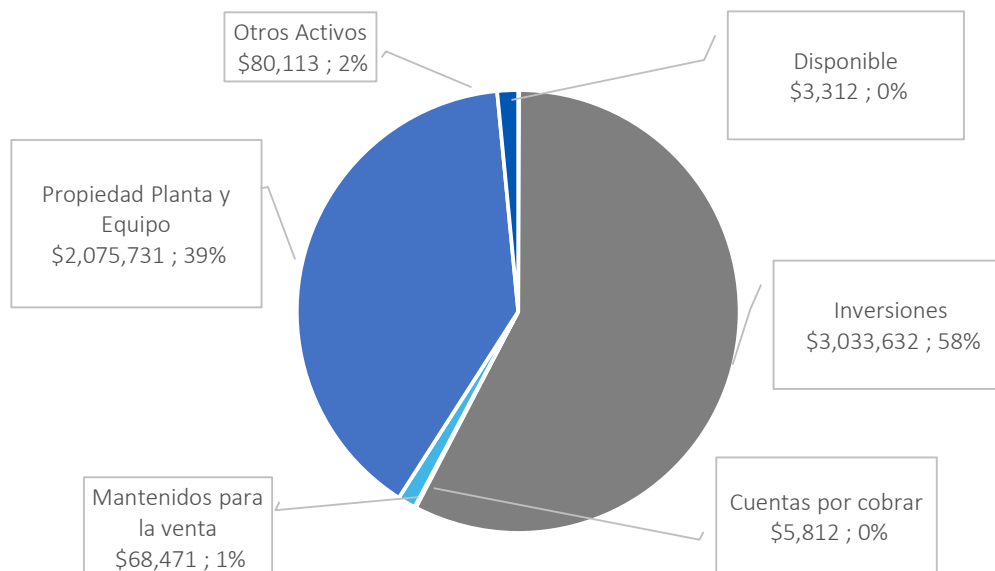
En el trimestre objeto del presente informe, no se distribuyeron rendimientos a los inversionistas.

El valor de la unidad del Fondo para la apertura del 01 de enero del 2024 fue de \$47,560.25 y al 31 de marzo de 2024 aumento a \$48,275.43, el valor de la unidad aumento en \$715.18 equivalente a 1.48%.



Activos que componen el portafolio de inversión, se encuentra detallado en la Nota 08, 10, 11, 12, 13, 14 y 15 de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte al 31 de marzo de 2024.

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



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

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

Al corte del 31 de marzo de 2024, no se presentó ningún cambio material en el análisis cuantitativo ni cualitativo del riesgo de mercado respecto de la información reportada en el último informe periódico de fin de ejercicio.

2. INFORMACIÓN ADICIONAL

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

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

Al corte del 31 de marzo de 2024, no se presentaron variaciones materiales en el grado de exposición a un riesgo identificado en el trimestre correspondiente respecto del último informe periódico de fin de ejercicio.

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

No se identificaron nuevos riesgos al 31 de marzo de 2024.

2.2.PRACTICAS DE SOSTENIBILIDAD E INVERSIÓN RESPONSABLE IMPLEMENTADAS POR EL GESTOR, ADMINISTRADOR, AGENTE DE MANEJO Y/O SUS EQUIVALENTES FUNCIONALES

Al corte del 31 de marzo de 2024, no se presentan cambios materiales a revelar.

ANEXOS

(i) Estados financieros intermedios condensados por los periodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2023 se encuentran anexos al presente informe junto con el informe trimestral emitido por el Revisor Fiscal.

GLOSARIO

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

SFC: significa la Superintendencia Financiera de Colombia.

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

SOCIEDAD ADMINISTRADORA: significa Fiduciaria Bancolombia S.A., Sociedad Fiduciaria, entidad constituida mediante escritura pública No. 1 del 2 de enero de 1992 de la Notaria Sexta de Bogotá D.C., con permiso de funcionamiento que fue otorgado mediante la Resolución No. 105 del 5 de enero de 1992 de la Superintendencia Bancaria, hoy SFC, identificada con el NIT. 800.150.280-0, y quien actúa en su calidad de sociedad administradora del Fondo o quien deba reemplazarla en los términos del Reglamento.

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

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

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

Estados Financieros intermedios condensados por los
períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y
2023 (no auditados) y al 31 de diciembre de 2023.



Informe de revisión de información financiera intermedia

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

Introducción

He revisado el estado de situación financiera intermedio condensado adjunto del Fondo de Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia al 31 de marzo de 2024 y los correspondientes estados intermedios condensados de resultados, de cambios en los activos netos atribuibles a los inversionistas y de flujos de efectivo por el período de tres meses finalizado en esa fecha, y las notas, que incluyen un resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas. La Administración de la Compañía es responsable por la adecuada preparación y presentación de esta información financiera intermedia condensada de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia emitidas por el Gobierno Nacional y de carácter especial emitidas por la Superintendencia Financiera para estados financieros intermedios condensados de las entidades financieras. Mi responsabilidad es expresar una conclusión sobre dicha información financiera intermedia con base en mi revisión.

Alcance de la revisión

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



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

Conclusión

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

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

Jacqueline Peña Moncada
Revisor Fiscal de Fiduciaria Bancolombia S. A. Sociedad Fiduciaria como administradora del Fondo de
Capital Privado Fondo Inmobiliario Colombia
Tarjeta Profesional No. 95362 - T
Designado por PwC Contadores y Auditores S. A. S.
15 de mayo de 2024

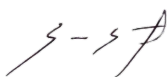
FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. -
SOCIEDAD FIDUCIARIA - 2713

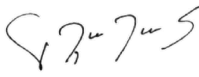
ESTADO DE SITUACIÓN FINANCIERA INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO
AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 31 DE DICIEMBRE DE 2023
(En miles de pesos colombianos)


	Nota	Al 31 de marzo de 2024 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2023
Activo			
Activo Corriente			
Efectivo	6	\$ 3,311,646	\$ 17,345,237
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	7	72,794,740	17,942
Cuentas por cobrar - Compra de inmuebles	9	2,007,358	15,918,432
Cuentas por cobrar - Arrendamientos	9	4,494,898	4,408,720
Otras cuentas por cobrar	9	1,109,297	21,699,062
Deterioro cuentas por cobrar	9	(2,327,297)	(1,831,329)
Otros activos	15	12,419,087	6,004,590
Total activo corriente		\$ 93,809,729	\$ 63,562,654
Activo No Corriente			
Inversiones en derechos fiduciarios	8	\$ 2,960,837,068	\$ 2,928,124,011
Otras cuentas por cobrar	9	528,235	562,715
Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	68,470,555	56,290,669
Propiedad y equipo	11	14,888,670	14,888,670
Activos por derecho de uso	12	1,243,304	-
Construcciones en curso	13	287,683,307	273,029,436
Propiedad de inversión	14	1,771,916,085	1,808,390,258
Otros activos	15	67,694,294	67,432,662
Total activo no corriente		\$ 5,173,261,518	\$ 5,148,718,421
Total Activo		\$ 5,267,071,247	\$ 5,212,281,075
Pasivo			
Pasivo Corriente			
Pasivos por arrendamientos	16	\$ 1,252,603	\$ -
Instrumentos financieros	17	395,021	-
Créditos en bancos y otras obligaciones financieras	18	220,972,464	778,932,344
Impuestos por pagar	19	3,098,605	7,307,020
Costos y gastos por pagar	19	42,638,518	35,825,508
Otros pasivos - Retenciones a terceros sobre contratos	20	123,696	77,489
Otros pasivos - Ingresos recibidos por anticipado	20	618,828	2,001,355
Total pasivo corriente		\$ 269,099,735	\$ 824,143,716
Pasivo No Corriente			
Créditos en bancos y otras obligaciones financieras	18	\$ 1,532,855,631	\$ 974,620,997
Prometientes compradores	19	18,704,834	15,260,180
Total pasivo no corriente		\$ 1,551,560,465	\$ 989,881,177
Total Pasivo		\$ 1,820,660,200	\$ 1,814,024,893
Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo			
Aportes de inversionistas		\$ 1,256,216,902	\$ 1,256,216,902
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores		2,142,039,280	1,844,563,935
Rendimientos abonados del periodo		48,154,865	297,475,345
Total Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo	21	\$ 3,446,411,047	\$ 3,398,256,182
Total Pasivo y Activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo		\$ 5,267,071,247	\$ 5,212,281,075

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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


Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
Representante Legal


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


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

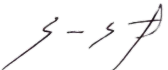
FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - SOCIEDAD FIDUCIARIA - 2713

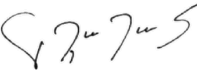
ESTADO DE RESULTADOS INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO
 POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
 (En miles de pesos colombianos)


	Nota	Del 1 de enero al 31 de marzo	
		2024	2023
Ingresos operacionales			
Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio - Derechos Fiduciarios	\$	36,284,520	\$ 34,772,412
Arrendamientos		62,347,983	51,429,344
Valoración bienes inmuebles		728,666	-
Diversos		1,654,038	3,360,765
Total Ingresos operacionales	22	\$ 101,015,207	\$ 89,562,521
Gastos operacionales			
Pérdida en venta de inmuebles	\$	84,811	\$ -
Impuestos y tasas		6,500,726	7,143,752
Honorarios		439,072	1,446,200
Mantenimiento y reparaciones		243,273	130,041
Seguros		333,613	317,087
Deterioro (provisiones)		1,541,810	360,770
Depreciaciones		220,908	221,310
Amortizaciones		353,667	243,431
Diversos		9,374,056	3,026,341
Total Gastos operacionales	23	\$ 19,091,936	\$ 12,888,932
Utilidad operacional		\$ 81,923,271	\$ 76,673,589
Ingresos No operacionales			
Rendimientos financieros	\$	233,173	\$ 149,069
Valoración Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio		2,192,416	209,146
Por venta de inversiones - Derechos fiduciarios		755	-
Diversos		4	1
Total Ingresos No operacionales	22	\$ 2,426,348	\$ 358,216
Gastos No operacionales			
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	\$	63,504,411	\$ 63,056,005
Disminución inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio		1,076,893	18,866
Disminución valoración de derivados		622,921	-
Comisiones		13,129,762	7,170,958
Honorarios		328,067	82,077
Diversos		618,950	503,676
Total Gastos No operacionales	23	\$ 79,281,004	\$ 70,831,582
Utilidad No operacional		\$ (76,854,656)	\$ (70,473,366)
Utilidad por valoración			
Valoración derechos fiduciarios	\$	57,381,359	\$ 106,704,944
Valoración propiedades de inversión		38,363,004	73,212,403
Total Ingresos por valoración	22	\$ 95,744,363	\$ 179,917,347
Pérdida por valoración			
Valoración propiedades de inversión	\$	52,538,113	\$ 37,684,325
Valoración activos mantenidos para la venta		120,000	182,392
Total Pérdida por valoración	23	\$ 52,658,113	\$ 37,866,717
Resultado por valoración		\$ 43,086,250	\$ 142,050,630
Rendimientos abonados del período		\$ 48,154,865	\$ 148,250,853

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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


 Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
 Representante Legal


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


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

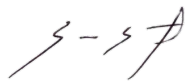
FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - SOCIEDAD FIDUCIARIA - 2713

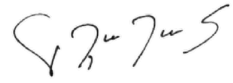
ESTADO DE CAMBIOS EN LOS ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO
 POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
 (En miles de pesos colombianos)


		Activos netos atribuibles a los inversionistas				
	Nota	Aportes en dinero	Aportes en especie	Rendimientos abonados de ejercicios anteriores	Rendimientos abonados del período	Total Activos netos atribuibles a los inversionistas
Saldos al 31 de diciembre de 2023		\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,844,563,935	\$ 297,475,345	3,398,256,182
Traslado de rendimientos abonados del ejercicio anterior		-	-	297,475,345	(297,475,345)	-
Rendimientos abonados del período		-	-	-	48,154,865	48,154,865
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 31 de marzo de 2024	21	\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 2,142,039,280	\$ 48,154,865	\$ 3,446,411,047
Saldos al 31 de diciembre de 2022		\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,477,239,704	\$ 367,324,231	\$ 3,100,780,837
Traslado de rendimientos abonados del ejercicio anterior		-	-	367,324,231	(367,324,231)	-
Rendimientos abonados del período		-	-	-	148,250,853	148,250,853
Activos netos atribuibles a los inversionistas al 31 de marzo de 2023		\$ 1,087,685,018	\$ 168,531,884	\$ 1,844,563,935	\$ 148,250,853	\$ 3,249,031,690

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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


 Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
 Representante Legal


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


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

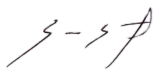
FONDO DE CAPITAL PRIVADO FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA - ADMINISTRADO POR FIDUCIARIA BANCOLOMBIA S.A. - SOCIEDAD FIDUCIARIA - 2713

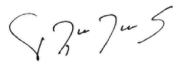
ESTADO DE FLUJOS DE EFECTIVO INTERMEDIO CONDENSADO - NO AUDITADO
POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023
(En miles de pesos colombianos)


	Nota	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de marzo de 2023
Flujo de efectivo de las actividades de operación:			
Rendimientos abonados del período	21	\$ 48,154,865	\$ 148,250,853
Ajustes para reconciliar el resultado del período con el efectivo neto			
Valoración de inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	7 - 22 - 23	(1,115,523)	(190,280)
Valoración de inversiones en derechos fiduciarios	8 - 22 - 23	(36,284,520)	(34,772,412)
Deterioro cuentas por cobrar	9 - 22 - 23	495,968	360,770
Deterioro activos no corrientes mantenidos para la venta	10 - 23	120,000	182,392
Depreciación activos por derecho de uso	12 - 23	133,211	134,692
Valoración propiedades de inversión	14 - 22 - 23	14,175,109	(35,528,078)
Amortización otros activos	15 - 23	2,948,259	(1,235,992)
Causación intereses arrendamiento	16 - 23	20,465	26,648
Valoración instrumentos financieros	17 - 23	622,921	-
Causación de intereses de créditos en bancos y otras entidades financieras	18 - 23	63,483,945	63,029,357
Cambios netos en activos y pasivos			
(Incremento) de inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio	7	(71,661,275)	(217,634)
Disminución (Incremento) de inversiones en derechos fiduciarios	8	3,571,463	(110,543,343)
Disminución cuentas por cobrar	9	34,426,106	6,941,312
Venta de Inmuebles	10	10,381,145	5,754,084
(Incremento) Activos no corrientes mantenidos para la venta	10	(381,967)	-
Adquisición de adecuaciones de terrenos - construcciones en curso	13	(14,653,871)	(6,462,905)
Adquisición de propiedades de inversión	14	-	(7,124,512)
(Incremento) Disminución otros activos	15	(9,624,388)	1,660,542
(Disminución) pasivos por arrendamiento	16	(121,342)	(117,729)
(Disminución) instrumentos financieros	17	(227,900)	-
Incremento (Disminución) cuentas por pagar	19	6,049,249	(9,915,789)
(Disminución) otros pasivos	20	(1,336,320)	(350,917)
Efectivo neto provisto por actividades de operación		<u>\$ 49,175,600</u>	<u>\$ 19,881,059</u>
Flujo de efectivo de las actividades de financiación:			
Desembolsos de obligaciones financieras	18	\$ -	\$ 61,222,553
Pago obligaciones financieras	18	-	(22,997,579)
Pago intereses obligaciones financieras	18	(63,209,191)	(61,708,783)
Flujos netos de efectivo (utilizado en) actividades de financiación		<u>\$ (63,209,191)</u>	<u>\$ (23,483,809)</u>
(Disminución) neta en efectivo		\$ (14,033,591)	\$ (3,602,750)
Efectivo al inicio del período	6	17,345,237	8,105,801
Efectivo al final del período	6	<u>\$ 3,311,646</u>	<u>\$ 4,503,051</u>

Las notas adjuntas son parte integral de estos estados financieros.

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


Gustavo Eduardo Gaviria Trujillo
Representante Legal


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


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

**NOTAS A LOS ESTADOS FINANCIEROS IINTERMEDIOS CONDENSADOS
POR LOS PERÍODOS DE TRES MESES TERMINADOS AL 31 DE MARZO DE 2024 Y 2023 (NO
AUDITADOS) Y AL 31 DE DICIEMBRE DE 2023.**

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

NOTA 1. ENTIDAD REPORTANTE

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

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2024 no se realizaron modificaciones al reglamento del fondo susceptibles a revelar.

El FCP Fondo Inmobiliario Colombia, por corresponder a un Fondo de Inversión Colectiva Cerrado permite que los Inversionistas rediman su participación al vencimiento del término de duración del Fondo o por la liquidación anticipada del mismo en desarrollo del proceso de liquidación; sin embargo, el Fondo podrá redimir parcial y anticipadamente los Valores de Participación Inmobiliaria en los siguientes eventos: a. Cuando se trate de ventas, liquidación o desinversión anticipada en los Activos de acuerdo con lo estipulado en el párrafo primero de la Sección 3.03 del Reglamento y así lo disponga el Gestor Profesional. b. Cuando se presenten redenciones y amortizaciones de Activos y así lo disponga el Gestor Profesional. En estos casos, la redención parcial de las Unidades de Participación en circulación se realizará a prorrata de las participaciones de los Inversionistas en el Fondo. Esta redención parcial deberá ser consultada con el Comité de Inversiones y autorizada por el Gestor Profesional cuando supere el cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor del patrimonio del Fondo con base en los estados financieros con corte al 31 de diciembre del año inmediatamente anterior. En el evento que las redenciones superen dicho umbral, las mismas deberán ser aprobadas por el Comité de Inversiones y autorizadas por el Gestor Profesional. Distribución de los Rendimientos del Fondo, De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 3.3.2.4.2 y 3.3.2.4.3 del Decreto 2555, o cualquier norma que lo sustituya o derogue, los Rendimientos se distribuirán a los Inversionistas cada trimestre calendario, mediante la figura de una Distribución del Mayor Valor del Aporte, siempre, que a juicio del Comité de Inversiones puedan ser distribuidos sin afectar la capacidad del Fondo para cubrir sus gastos y cumplir con sus obligaciones. Lo anterior, en virtud de la cláusula 5.13 del Reglamento. La distribución se realizará a prorrata de las Unidades de Participación de los Inversionistas en el Fondo al cierre del día inmediatamente anterior a aquel en que se haga la distribución. Los Inversionistas reconocen y aceptan que todas las distribuciones se realizarán en Pesos. Los pagos se harán a través del Administrador de los Valores y se realizarán dentro de los cinco (5) Días Hábiles siguientes al vencimiento del respectivo trimestre calendario. El Fondo tiene como objetivo proporcionar a sus Inversionistas un instrumento de inversión de largo plazo y de Riesgo Medio, así como propender un crecimiento moderado del capital en el largo plazo. A pesar de lo anterior, no existe certeza plena sobre la capacidad del Fondo para obtener dicho desempeño ni para garantizar la preservación del capital de los Inversionistas, debido a la asunción de los riesgos propios de la inversión en este tipo de vehículos, así como de los descritos en el Reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia.

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

que son exclusivas de entidades bajo vigilancia de la Superintendencia Financiera de Colombia. Su sociedad matriz es Patria Investments Limited.

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

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

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

Al 31 de marzo de 2024, el principal inversionista del FCP Fondo Inmobiliario Colombia es Bancolombia S.A. con el 80.43% de participación.

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presentaba inconsistencias con respecto a los límites establecidos por el Reglamento del Fondo.

El 21 de marzo de 2024, se llevó a cabo la reunión de la asamblea ordinaria de inversionistas del Fondo, donde se aprobó las cuentas de la Sociedad Administradora y Estados Financieros dictaminados del FCP Fondo Inmobiliario Colombia con sus notas al 31 de diciembre de 2023 y se aprobó el Informe del Gestor Profesional.

La última rendición de cuentas de acuerdo con la cláusula 7.3 Rendición de Cuentas de la Fiduciaria, se realizó el 29 de febrero de 2024 informando sobre el periodo comprendido entre el 01 de julio de 2023 y el 31 de diciembre de 2023.

NOTA 2. PRINCIPALES POLÍTICAS Y PRÁCTICAS CONTABLES

A. Bases de preparación de los estados financieros intermedios condensados Normas contables aplicadas

Los estados financieros intermedios condensados para el periodo acumulado de tres meses finalizados al 31 de marzo de 2024 del Fondo han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad 34 (NIC 34) – “Información financiera intermedia”, emitida por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB por sus siglas en inglés). Estos estados financieros intermedios condensados no incluyen toda la información y revelaciones que normalmente se requieren para los estados financieros anuales completos, y deben leerse en conjunto con los estados financieros del Fondo al cierre del ejercicio finalizado al 31 de

diciembre de 2023, que fueron preparados de acuerdo con las Normas Internacionales de Información Financiera emitidas por el IASB, así como las interpretaciones emitidas por International Financial Reporting Interpretations Committee (IFRIC), de acuerdo con el Marco Técnico Normativo emitido mediante los Decretos Reglamentarios 2270 de diciembre 14 de 2019 y 2420 del 2015 y sus modificatorios, emitidos por el Ministerio de Hacienda y Crédito Público y de Comercio, Industria y Turismo.

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

Los resultados de las operaciones para el período de tres meses finalizado el 31 de marzo de 2024, no son necesariamente indicativos de los resultados del año completo.

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

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

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

B. Políticas contables significativas

El Fondo ha seguido las mismas políticas y métodos contables de cálculo en los estados financieros intermedios condensados que en los estados financieros anuales al 31 de diciembre de 2023 y al último periodo intermedio revelado.

C. Uso de Estimaciones y Juicios

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

Valor razonable de las propiedades de inversión

La valoración de cada uno de los inmuebles se actualiza diariamente, acogiendo el siguiente procedimiento: (a) Se divide el Valor Inicial de los Activos de cada uno de los Activos por el valor de la Unidad de Valor Real (UVR), certificado por el Banco de la República para el día en

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

Intereses de las obligaciones financieras

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

Valor razonable de instrumentos financieros

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

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

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

Jerarquías para clasificación

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

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

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

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

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

Estimaciones a valor razonable

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

A continuación, se revela la jerarquía del valor razonable de los activos y pasivos medidos a valor razonable con corte a 31 de marzo de 2024.

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
<i>Activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados</i>				
- Instrumentos títulos participativos (1)	\$ 72,794,740	\$ -	\$ -	\$ 72,794,740
- Construcciones en curso (1)	287,683,307			287,683,307
- Derechos fiduciarios (2)	-	2,960,837,068	-	2,960,837,068
- Propiedades de inversión (3)	-	-	1,771,916,085	1,771,916,085
Total activos medidos a valor razonable	\$ 360,478,047	\$ 2,960,837,068	\$ 1,771,916,085	\$ 5,093,231,200

A continuación, se revela la jerarquía del valor razonable de los activos y pasivos medidos a valor razonable con corte a 31 de diciembre de 2023.

Activos	Nivel 1	Nivel 2	Nivel 3	Total
Activos financieros medidos a valor razonable con cambio en resultados				
- Instrumentos títulos participativos (1)	\$ 17,942	\$ -	\$ -	\$ 17,942
- Construcciones en curso (1)	273,029,436	-	-	273,029,436
- Derechos fiduciarios (2)	-	2,928,124,011	-	2,928,124,011
- Propiedades de inversión (3)	-	-	1,808,390,258	1,808,390,258
Total activos medidos a valor razonable	\$ 273,047,378	\$ 2,928,124,011	\$ 1,808,390,258	\$ 5,009,561,647

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el Fondo no presentó transferencia de jerarquías en títulos.

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 evaluadores; La inversión en derechos fiduciarios que posee el Fondo es valorada con una periodicidad mensual, de acuerdo con la variación patrimonial del balance de los patrimonios autónomos en el que el fondo ha invertido. Dicha valoración es registrada con cargo a las cuentas de resultado en el Fondo.

(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 ingreso de 61
- (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.

Información Cuantitativa de inversiones

En cumplimiento de lo establecido por el Capítulo XXXI 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 al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023.

Valores Máximo, Mínimo y Promedio del Portafolio

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, las inversiones del Fondo presentaron un valor de mercado promedio de \$2,985,553,331 y \$2,889,798,305 respectivamente. En el cuadro adjunto se discriminan los valores máximos, mínimo y promedio del portafolio presentado en los períodos mencionados.

	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Valor máximo	\$ 3,033,631,808	\$ 3,024,094,934
Valor mínimo	2,926,777,860	2,664,155,551
Valor promedio	2,985,553,331	2,889,798,305

Valor en Riesgo

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, se determinó el valor en riesgo de acuerdo con el método estándar reglamentado en el Anexo No. 2 del Capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (C.E. 100 de 1995) expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia:

<u>Factor de riesgo</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Precio De Acciones – IGBC	\$ 63,093,855	53,992,891
Carteras Colectivas	\$ 89,591	27
Var Diversificado	\$ 63,093,855	53,992,890
Var No Diversificado	\$ 63,187,999	53,992,917
Ajuste Diversificación	0.15%	0,00%

Con ocasión a la entrada en vigencia e implementación de la Circular Externa 011 de 2023, la cual imparte instrucciones relativas a la metodología de cálculo de la duración para títulos de renta fija pactados en tasa variable, se realizaron ajustes del valor en riesgo (VaR) asociado a este tipo de instrumentos para los meses de junio, julio y agosto de 2023; modificación incorporada en la presente revelación.

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

Las Inversiones del Fondo se efectuarán a través de los Contratos de Inversión y, en general, de cualquier mecanismo contractual, societario o de empresa, o a través de cualquier vehículo jurídico y organización de negocios legalmente permitido en Colombia, según aplique, según las instrucciones del Gestor Profesional, todo ello, de conformidad con las políticas de inversión. El Fondo podrá actuar en calidad de co-inversionista en los Activos en los que efectúe Inversiones.

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

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

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

Límites a la inversión

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

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

NOTA 3. PRONUNCIAMIENTOS CONTABLES

CAMBIOS NORMATIVOS

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

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

Durante el periodo de tres meses terminado al 31 de marzo de 2024 no se han producido cambios significativos en las estimaciones realizadas al cierre del periodo, distintos de los indicados en los estados financieros al 31 de diciembre de 2023.

Negocio en Marcha

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

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

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

Impactos macroeconómicos en la elaboración de los estados financieros

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

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

NOTA 5. GESTIÓN DE RIESGOS

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

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

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

Riesgo de liquidez

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

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

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2024 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 primer trimestre de 2024.

El descenso en la inflación y en las tasas de interés de mercado, tuvieron como efecto una disminución de la tasa de interés promedio del Fondo de 15.91% en marzo 2023 a 14.01% a marzo 2024.

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 el primer trimestre de 2024 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	13.5%	14.0%	14.4%	15.0%
Estimación caja generada en la operación 1Q24	14,132	5,427	-1,945	-11,984

Datos de entrada para el cálculo:

Gasto por intereses 1Q24	64,127
Saldo promedio mensual 1Q24 obligaciones financieras	1,741,056
Tasa de interés promedio 1Q24	14.4%
Caja generada en la operación 1Q24	- 1,945

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

Riesgo de crédito

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

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

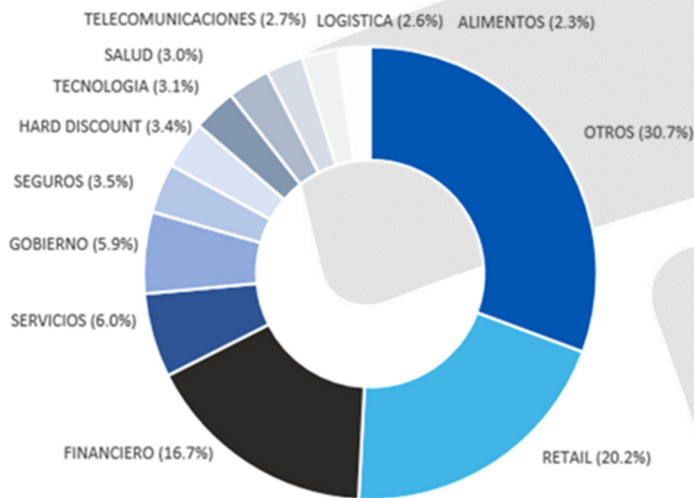
La información financiera de los arrendatarios es actualizada y analizada por lo menos una vez al año, como medida para generar alertas tempranas en su desempeño financiero.

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

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

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

Canon mensual por sector económico del arrendatario.



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

Las cuentas por cobrar se provisionan según altura de mora, siguiendo la metodología de pérdida esperada, tal como se encuentra detallado en la Nota 10. Cuentas por cobrar de las notas a los Estados Financieros del Fondo con corte a 31 de diciembre de 2023 y 2022.

Durante el primer trimestre de 2024 no se realizaron castigos de cartera.

Para evaluar el impacto del riesgo de crédito en el desempeño financiero del Fondo se realizó un análisis de sensibilidad con el objetivo de estimar cuál habría sido el monto de la caja generada por el Fondo durante el primer trimestre de 2024 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

% Recaudo cánones de arrendamiento	85.0%	90.0%	95.0%	100.1%
Estimación caja generada en la operación	-11,772	-8,528	-5,285	-1,945

Ingresos operativos 1Q24	64,871
Delta cuentas por cobrar x arrendamiento 2023 vs 1Q24	-96
% Recaudo ingresos por arrendamiento	100.1%
Caja generada en la operación 1Q24	-1,945

Nota:

Ingresos operativos 1Q24 incluye canon de arrendamiento de PA FIC9211 y PA Flor Morado Plaza.

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

Riesgo de mercado

1.1 Descripción

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

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

1.2 Procedimiento para la medición y monitoreo

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

1.3 Mecanismos para la mitigación

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

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

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

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

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

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

Para evaluar el impacto del riesgo de mercado en el valor de las propiedades de inversión del Fondo, se proyectó el valor al cierre de 2024 considerando efectos en la valorización por UVR y variaciones en el valor de los avalúos generadas por estimaciones en las rentas de mercado, incrementos anuales de contratos y vacancias. Ante un incremento en las tasas de descuento entre 25pbs y 75pbs, el resultado proyecta una disminución al cierre de 2024 entre -2% y -5%.

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

1. UVR: Se estimó la valorización por UVR de los activos al cierre de 2024 considerando la proyección del área de Investigaciones Económicas de Bancolombia del IPC en 5.9%.
2. Disminución en renta de mercado y probabilidad de vacancia: De acuerdo con las perspectivas del mercado para 2024 por tipología, se asignaron niveles de riesgo entre alto, medio y bajo.
3. VALORIZACIÓN MÍNIMA ESPERADA: Se incluyó el crecimiento mínimo esperado que corresponde al promedio ponderado de las tasas de incremento real de los contratos de arriendo del FIC.
4. VIVA MALLS: Teniendo en cuenta la reactivación del portafolio Viva Malls, se proyectó un crecimiento igual al promedio ponderado de los contratos de arriendo

Al cierre del primer trimestre del 2024, la valorización real año corrido del portafolio de inmuebles corresponde a -2.54%.

1.5 Eventos de materialización del riesgo de mercado durante 2024.

En lo corrido del primer trimestre del 2024 se han realizado avalúos mensualmente, incorporándose en cada reporte las condiciones vigentes de los contratos y los efectos de mercado en cada propiedad; al 31 de marzo de 2024 se han realizado 38 avalúos por valor de COP 779.611 MM que comprenden el 16.7% de inmuebles del portafolio FIC a avaluar durante el 2024 y que presentaron una valorización promedio acumulada de 1.4% con respecto al avalúo anterior.

A partir del segundo semestre del año anterior los evaluadores han incrementado la tasa de descuento utilizada en el desarrollo de los avalúos, este mismo efecto se está evidenciando durante el primer semestre del año en curso, lo cual impacta los resultados de los activos evaluados.

Riesgo operacional

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

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

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

Para ejecutar cada una de las anteriores etapas, Fiduciaria Bancolombia cuenta con un conjunto de herramientas de tipo cualitativo, cuantitativo y de gestión.

Dentro de dichas herramientas se cuentan:

- **Evaluaciones de riesgos y controles:** son utilizadas para identificar y medir los riesgos inherentes de los diferentes procesos y actividades que ejecuta la entidad, estas evaluaciones son acompañadas por el equipo de Riesgo Operacional, los riesgos identificados son medidos a través de métodos cuantitativos y de expertos para estimar la severidad y la frecuencia de ocurrencia del riesgo, a través de esta misma herramienta se identifican los controles existentes para mitigar los riesgos y en mediante un trabajo colaborativo entre la segunda y tercera línea de defensa se estima la efectividad de dichos controles.
- **Indicadores de Riesgo:** son herramientas de medición y monitoreo que permiten tener un seguimiento periódico de la evolución de los elementos del riesgo como el tamaño inherente de las operaciones, las causas de materialización o la efectividad de los controles.
- **Niveles de Atribución del Riesgo:** La organización define niveles de atribución de riesgos para administrar las decisiones de tratamiento sobre los riesgo, estos niveles permiten entregar umbrales individuales de apetito al riesgo que garantizan que a mayores niveles de exposición al riesgo, las decisiones se tomen de manera colegiada buscando mayor equilibrio costo-beneficio en las posibles alternativas de tratamiento al riesgo (aceptación, mitigación, transferencia vía tercerización o aseguramiento o eliminación del riesgo).

- **Monitoreo al Sistema de administración de riesgos:** consiste en un conjunto de métricas que buscan identificar alertas tempranas de desviaciones o evoluciones adversas de los riesgos o situaciones de cambios en el entorno del proceso que puedan implicar cambios en el perfil de riesgos de la compañía.

- **Base de datos de pérdidas:** La organización cuenta con un proceso de reporte de eventos de pérdidas por riesgo operacional que permite capturar todas las materializaciones que se presenten por alguna tipología de riesgo considerada dentro del alcance de riesgo operacional, esta información es utilizada en la estimación del cálculo de requerimiento de capital de la entidad y en las estrategias de transferencia de riesgo mediante la contratación de pólizas de seguros. Los registros de eventos de riesgo operacional deben cumplir con los criterios de integridad, confiabilidad, disponibilidad y confidencialidad de la información allí contenida.

- **Marco de Apetito de Riesgos (MAR):** Políticas, metodologías, controles y límites para identificar, monitorear y evaluar los riesgos.

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

Riesgo legal

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

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

Límites de exposición

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, estuvieron vigentes para el portafolio del Fondo, límites de exposición al riesgo de crédito y contraparte cuyo cumplimiento ha sido monitoreado de forma sistemática por el Middle Office.

NOTA 6. EFECTIVO

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el efectivo está compuesto por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Cuentas moneda legal		
Cuenta de ahorros-Bancolombia S.A.	\$ 3,292,871	\$ 17,326,983
Cuenta de ahorros-Itau Corpbanca Colombia S.A.	18,775	18,254
Subtotal cuentas moneda legal	<u>\$ 3,311,646</u>	<u>\$ 17,345,237</u>
Total efectivo	<u>\$ 3,311,646</u>	<u>\$ 17,345,237</u>

La variación al 31 de marzo de 2024 corresponde a los pagos que realiza el fondo desde la cuenta de ahorros producto de la operación normal y los traslados a la inversión a valor razonable en instrumentos de patrimonio.

Al 31 de marzo de 2024 se presentan las siguientes partidas conciliatorias:

<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Número Partidas</u>	<u>Menores a 30 días</u>	<u>Valor</u>	<u>Mayores a 30 días</u>	<u>Valor</u>
Notas crédito no registradas en extracto	4	4	123,245	-	-
Notas débito no registradas en extracto	1	1	105,330	-	-
Notas crédito no contabilizadas en libros	13	6	900,347	7	87,059
Notas débito no contabilizadas en libros	-	-	-	-	-

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

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no existían restricciones ni embargos sobre el efectivo.

NOTA 7. INVERSIONES A VALOR RAZONABLE INSTRUMENTOS DE PATRIMONIO

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de las inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio es el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>% de participación</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>	<u>% de participación</u>
Inversiones a valor razonable en instrumentos de patrimonio				
Emisores Nacionales	<u>\$ 72,794,740</u>	<u>100%</u>	<u>\$ 17,942</u>	<u>100%</u>

La variación corresponde a los rendimientos producto de la inversión y los traslados desde la cuenta de ahorros de Bancolombia, los cuales se detallan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Enero</u>	<u>Febrero</u>	<u>Marzo</u>
Adiciones	\$ 26,000,000	\$ 69,000,000	\$ 12,000,000

El Fondo Fiducuenta Colombia es administrado por la Sociedad Fiduciaria Bancolombia y no existe afectación de independencia, el saldo de la inversión al 31 de marzo de 2024 equivale al 0.0041556% sobre el valor total del Fondo de Inversión Colectiva Fiducuenta.

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no existían restricciones ni embargos sobre las inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio.

NOTA 8. INVERSIONES EN DERECHOS FIDUCIARIOS

El saldo de las inversiones en derechos fiduciarios al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 es el siguiente:

Especie	Al 31 de marzo de 2024		Al 31 de diciembre de 2023	
	Vr. mercado	% de participación	Vr. mercado	% de participación
Inversiones derechos fiduciarios (1)	2,908,535,197	98.2%	2,875,822,140	98.2%
Anticipos para derechos fiduciarios (2)	52,301,871	1.8%	52,301,871	1.8%
Total	\$ 2,960,837,068	100.0%	\$ 2,928,124,011	100.0%

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

Patrimonio Autónomo	Año de Constitución del Fideicomiso	% Participación	Total Participación al 31 de marzo de 2024	Total Participación al 31 de diciembre de 2023	Sociedad fiduciaria
P.A. Viva Malls (1.1)	2016	49%	\$ 1,728,371,827	\$ 1,661,678,974	Fiduciaria Credicorp
P.A. Central Point	2017	75%	341,911,701	334,664,698	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A 5	2013	100%	190,360,085	186,308,815	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Flormorado Plaza	2022	100%	174,597,279	171,100,803	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Calle 92	2014	65%	118,490,161	113,460,251	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic Clinica Del Prado	2016	77.05%	73,525,162	71,960,345	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Koba barranquilla	2021	100%	1,333	63,479,961	Alianza Fiduciaria
P.A. Lote la 30	2020	100%	46,788,135	50,065,565	Acción Fiduciaria
P.A. Fic A 6	2017	100%	43,040,812	42,592,183	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Ed. Corfinsura	2013	100%	43,769,006	42,124,815	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Galeria la 33	2022	0.1%	34,786,143	34,045,937	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic Inmuebles	2012	100%	32,391,462	31,702,126	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Inmuebles Cem	2015	100%	22,972,986	22,972,928	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Distrito Vera Recursos B2	2020	33.33%	16,780,285	14,357,091	Alianza Fiduciaria
P.A. Twins Bay	2012	100%	14,669,283	10,422,000	Acción Fiduciaria
P.A. Lote Av San Martin	2019	100%	10,635,122	9,778,500	Alianza Fiduciaria
P.A. Florencia Ferrara	2021	55%	9,437,618	9,100,727	Alianza Fiduciaria
P.A. San Jorge	2020	100%	6,002,144	6,000,476	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Lote Palermo	2019	0.0067%	4,653	4,653	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Polaris	2017	0%	-	1,292	Fiduciaria Itau
Total Inversiones Derechos Fiduciarios			\$ 2,908,535,197	\$ 2,875,822,140	

(1.1) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 el Fondo posee títulos participativos en el PA Viva Malls los cuales tienen una participación del 49% sobre el valor total del portafolio. A continuación, se especifican los aspectos más relevantes de esta inversión:

- Nombre: Fideicomisos de Administración y Pagos P.A Viva Malls.
- Descripción: Vehículo de inversión inmobiliaria específicamente en galerías y centros comerciales el cual es operado y gestionado por Almacenes Éxito y administrado por Fiduciaria Credicorp.
- Estado: Activo y en operación.
- Aportes en dinero y en especie: \$ 2.120.659.747
- Participación del FCP Fondo Inmobiliario Colombia: 49%.
- Costo de adquisición: El costo de adquisición de Viva Malls para el FCP Fondo Inmobiliario Colombia se divide en dos momentos, el primero durante 2017 y 2018 por \$773.131.000 y el segundo durante 2019 por \$152.822.674.427
- Valor razonable: \$ 1,728,371,827 a 31 de marzo de 2024

La variación durante el periodo del PA Viva Malls corresponde al reconocimiento de la valoración en el fondo de acuerdo con los EEFF del patrimonio autónomo, por la operación normal del PA.

A 31 de marzo de 2024 no hay situaciones o información del emisor que ponga en riesgo los EEFF del fondo.

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

Patrimonio Autónomo	Año de Constitución del Fideicomiso	% Participación	Total Participación al 31 de marzo de 2024	Total Participación al 31 diciembre de 2023	Sociedad fiduciaria
P.A Lote Palermo (2.1)	2019	0.0067%	\$ 48,193,000	\$ 48,193,000	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A6 (2.2)	2017	100%	2,540,928	2,540,928	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Fic A5 (2.3)	2013	100%	1,354,012	1,354,012	Fiduciaria Bancolombia
P.A. Central Point (2.4)	2017	75%	213,931	213,931	Fiduciaria Bancolombia
Total Anticipos Derechos Fiduciarios			\$ 52,301,871	\$ 52,301,871	

(2.1) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, corresponde al reconocimiento contable del Orosí N°6, el FIC adquiere la porción del Inmueble equivalente a \$48.193 millones de pesos sobre un valor de avalúo de \$98.609 millones de pesos, lo cual corresponde al 48.87% del Inmueble. Por su parte, la Congregación conservará el 51,3% del valor del Inmueble.

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

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

(2.4) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 corresponde a pago por liquidación de gastos notariales que le corresponde al fondo por la compra de los inmuebles en Proyecto Central Point.

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 no existían restricciones ni embargos sobre las inversiones en derechos fiduciarios.

NOTA 9. CUENTAS POR COBRAR

Las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 corresponden a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Corrientes		
Arrendamientos (1)	\$ 4,494,898	\$ 4,408,720
Cuentas por cobrar - Compra de inmuebles (2)	2,007,358	15,918,432
Otras cuentas por cobrar (3)	1,109,297	21,699,062
Deterioro (Provisiones) (4)	<u>(2,327,297)</u>	<u>(1,831,329)</u>
Total cuentas por cobrar corrientes	\$ 5,284,256	\$ 40,194,885
No corrientes		
Anticipos a contratos y proveedores (5)	<u>528,235</u>	<u>562,715</u>
Total cuentas por cobrar no corrientes	\$ 528,235	\$ 562,715
Total cuentas por cobrar	\$ 5,812,491	\$ 40,757,600

(1) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 las cuentas por cobrar por concepto de arrendamientos corresponden a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Bienes inmuebles (1.1)	\$ 4,283,513	\$ 4,352,482
Administración (1.2)	167,700	-
Concesión de espacios	34,901	47,454
Intereses financiación temporal covid-19	<u>8,784</u>	<u>8,784</u>
Total arrendamientos	\$ 4,494,898	\$ 4,408,720

- (1.1) Corresponden a las cuentas por cobrar por concepto de los cánones de arrendamiento de los diferentes inmuebles administrados por el fondo.
- (1.2) Corresponde a reembolsos por concepto de administración pagados por el fondo.

(2) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 corresponde a los valores pagados como anticipos para la compra de inmuebles, según contratos de compraventa:

Proyecto	Tercero	Giro Anticipo	Valor del contrato	Anticipo total	Saldo
Proyecto Barranquilla nueva sede (2.1)	VILLAMER Y CIA	\$ 1,800,000	\$ 54,747	\$ 1,800,000	\$ (1,745,253)
Lote Mar y Sol (2.2)	CLAUDIA PATRICIA	\$ 5,545	\$ 70,000	\$ -	\$ -
	ADRIANA MARÍA MARTINEZ	\$ 5,545			
	JOHN JAIRO MARTINEZ	\$ 5,545			
	JORGE ARNOLDO MARTINEZ	\$ 5,545			
	Jorge Ivan Carvajal	\$ 95,596			
Cedi Montería (2.3)	Cardinal Abogados	\$ 690	\$ 25,815	\$ 3,451	\$ 22,364
	MARCELA LUCIA	\$ 2,761			
	Super intendencia	\$ 86,131			
Total		\$ 2,007,358	\$ 150,562	\$ 1,803,451	\$ (1,722,889)

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

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

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

(2.2) Corresponde a la compra de lote Mar y Sol en la ciudad de Cartagena, el valor total de la transacción será \$70'000,000.

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

(3) Al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 las otras cuentas por cobrar corresponden a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Diversas (3.1)	852,867	21,342,297
Intereses (3.2)	253,495	267,803
Deudores (3.3)	2,935	88,962
Total otras cuentas por cobrar	<u>\$ 1,109,297</u>	<u>\$ 21,699,062</u>

(3.1) Las cuentas por cobrar diversas corresponden a:

(3.1.1) Al 31 de marzo de 2024 la variación se dio por pago de rendimientos al tercero Viva Malls 4Q por valor de \$(20,726,510) y un retiro por cesión de derechos fiduciarios bajo el tercero Red Polar S.A.S \$471,955.

(3.2) Corresponden a los valores por cobrar por intereses de mora de arrendamientos de los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Distribuciones Baru S.A.	\$ 218,185	\$ 218,185
Ega-Kat Zona Franca S.A.S.	21,305	6,560
Indigo Technolo Gies SAS	4,009	4,118
JVP Peralta Consultores S.A.S	3,399	2,971
Al-RAD S.A.S	1,645	-
Fusion BPO Services S.A.S	942	-
Regus Business Colombia Vi Lima	676	1,412
Firenzercorp S.A.S	581	-
City Parking LTDA	492	2,348
MAPFRE Seguros generales de Colombia	452	-
Carvajal Tecnología y Servicios	436	-
Partners Telecom Colombia	423	-
Thomas Processing & Systems S.A	260	-
Movet S.A.S	227	484
Solvo S.A.S	192	-
JIPER S.A.S	135	-
MAPFRE Colombia Vida Seguros	88	-
EPS Famisanar LTDA	48	-
Red Polar S.A.S	-	31,665
Medplus Medicina Prepagada S.A	-	60
Total	\$ 253,495	\$ 267,803

(3.3) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el concepto Deudores corresponde a honorarios pendientes de pago del tercero Alianza Fiduciaria por acompañamiento profesional en la Gestión Estratégica del proyecto Distrito Vera.

(4) El resultado de la evaluación de las cuentas por cobrar al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 que presentan deterioro fue el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Saldo inicial al 1 de enero de 2024</u>	<u>Aumentos</u>	<u>Reintegros</u>	<u>Castigos</u>	<u>Sado final al 31 de marzo de 2024</u>
Deterioro	1,831,329	1,541,811	(1,045,843)	-	2,327,297

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

A 31 de marzo de 2024

ARRENDATARIO	NIT	Valor pendiente de pago	Intereses de mora	Cuentas de cobro	Fecha de vencimiento	Días de vencimiento	Rango de mora	%	Total deteriorado
EGA-KAT ZONA FRANCA S.A.S.	900857441	857,128	21,306	19,317	2023-12-31	91	4	100%	885,971.14
DISTRIBUCIONES BARU S.A	900060329	563,211	-	-	2018-05-03	2,159	4	100%	563,211.34
AGENCIA NACIONAL DE MINERIA	900500018	389,583	-	-	2024-03-01	30	2	39.02%	164,053.49
IU ESCUELA NACIONAL DEL DEPORTE	805001868	98,185	-	16,923	2022-11-09	508	4	100%	104,787.80
CHRISTUS SINERGIA SERVICIOS AMBULATORIOS S.A.S.	900363673	-	-	28,575	2023-11-07	145	4	100%	95,703.20
INDIGO TECHNOLOGIES S.A.S.	900556261	85,467	4,009	-	2023-09-06	207	4	100%	89,476.02
INSTITUTO NACIONAL DE VÍAS - INVÍAS	800215807	223,478	-	-	2024-02-23	37	2	39.02%	87,201.08
JVP PERALTA CONSULTORES SAS	830104466	72,259	3,399	-	2023-11-06	146	4	100%	75,658.20
CORPORACIÓN EL BalcÓN DE LOS ARTISTAS	900071154	-	-	61,627	2023-08-17	227	4	100%	61,626.78
AI-RAD S.A.S	901232242	71,763	1,645	-	2024-02-06	54	2	39.02%	28,643.67
ALMACENES ÉXITO S.A.	890900608	916,919	-	-	2024-03-11	20	1	3.09%	28,332.80
SOLVO S.A.S.	901180401	67,111	192	15,525	2024-02-14	46	2	39.02%	26,741.19
REGUS BUSINESS COLOMBIA VI LIMITADA	900466524	56,179	676	-	2024-02-15	45	2	39.02%	22,184.78
CITY PARKING S.A.S.	830050619	34,901	492	-	2024-02-28	32	2	39.02%	13,810.37
BANCOLOMBIA S.A.	890903938	11,122	-	-	2023-06-07	298	4	100%	11,122.00
ENDROCK S.A.S.	901757551	305,035	-	-	2024-03-27	4	1	3.09%	9,425.58
DHI COLOMBIA MEDELLIN SAS	901216345	-	-	30,233	2024-01-24	67	3	46.99%	8,634.47
CORPORACIÓN DE FOMENTO ASISTENCIAL DEL HOSPITAL UNIV	890981683	6,414	-	-	2023-11-06	115	4	100%	6,414.29
U.A.E. DIRECCION DE IMPUESTOS Y ADUANAS NACIONALES	800197268	207,489	-	-	2024-03-20	11	1	3.09%	6,411.42
CLINICA CUERPO NATURAL & DHI COLOMBIA HAIR RESTORATIC	900802057	12,752	-	-	2024-03-27	4	1	3.09%	6,359.88
COMIDA VARPEL SAS	900808926	-	-	5,014	2023-07-24	251	4	100%	5,014.19
BECKMAN COULTER COLOMBIA SAS	900963642	155,525	-	-	2024-03-29	2	1	3.09%	4,805.74
SERNA DUQUE SAS	900098987	-	-	8,114	2024-02-21	39	2	39.02%	3,166.25
VIVIR EN EL POBLADO SAS	901167844	2,604	-	-	2023-07-09	266	4	100%	2,604.20
JIPER S.A.S. (SANTA LEÑA)	901038325	6,090	135	-	2024-02-06	54	2	39.02%	2,429.10
LUIS HUMBERTO URIBE MORELLI	80041929	-	-	2,264	2023-01-12	444	4	100%	2,263.99
NELSON CASTRO Y CIA S.A.	800114079	-	-	1,940	2023-12-13	109	4	100%	1,940.19
MEDIOS Y PROGRAMAS SAS	900428464	-	-	1,844	2023-08-16	228	4	100%	1,844.49
CINEMARK COLOMBIA S.A.S	830055643	37,209	-	-	2024-03-31	-	1	3.09%	1,149.75
D1 S.A.S	900276962	37,157	-	-	2024-03-13	18	1	3.09%	1,148.16
LUIS FERNANDO GARCIA GARCIA	4445802	-	-	16,420	2024-03-13	18	1	3.09%	507.37
EMPRESA PARA LA SEGURIDAD URBANA - ESU	890984761	-	-	8,311	2024-03-20	11	1	3.09%	481.54
PROMOS LTDA	830018350	-	-	14,585	2024-03-21	10	1	3.09%	450.67
INVERSIONES EN RECREACION DEPORTE Y SALUD SA	830033206	12,466	-	-	2024-03-16	15	1	3.09%	385.18
TRIANA ANGELES & CIA S EN C. S.	900740304	-	-	11,351	2024-03-13	18	1	3.09%	350.74
ECS LATAM SAS	901136020	-	-	786	2024-02-05	55	2	39.02%	306.65
CORPORACION ORQUESTA FILARMONICA DE MEDELLIN	890985250	-	-	9,364	2024-03-21	10	1	3.09%	289.35
CARVAJAL TECNOLOGIA Y SERVICIOS SAS	890321151	8,886	436	-	2024-03-06	25	1	3.09%	288.04
POTENCO S.A.S.	900563153	-	-	4,833	2024-03-20	11	1	3.09%	265.16
FUSION BPO SERVICES S.A.S	901510745	-	942	7,121	2024-03-29	2	1	3.09%	249.18
OSCAR JAIR CUERVO RIPE	80207665	-	-	7,298	2024-03-13	18	1	3.09%	225.50
MAPFRE SEGUROS GENERALES DE COLOMBIA S.A.	891700037	6,002	452	-	2024-03-11	20	1	3.09%	199.44
MOVET S.A.S	901395300	4,869	227	1,188	2024-03-11	20	1	3.09%	194.20
ART MEDICA SAS	900298928	761	-	381	2024-03-06	25	1	3.09%	172.08
LORENA VEJARANO S.A.S.	900435146	4,164	-	-	2024-03-06	25	1	3.09%	128.66
BRINK'S INCORPORATED	900883688	3,742	-	-	2024-01-12	79	3	46.99%	115.62
GRUPALCO SAS	900352547	-	-	3,150	2024-03-13	18	1	3.09%	97.34
GRUPO DECOR S.A.S	800165377	2,860	-	-	2024-02-06	54	2	3.09%	88.38
LIGA CONTRA EL CANCER RISARALDA	891408586	-	-	2,750	2024-03-13	18	1	3.09%	84.97
ENTIDAD PROMOTORA DE SALUD FAMILIAR S.A.S	830003564	1,164	48	-	2024-03-11	20	1	3.09%	73.43
MAPFRE COLOMBIA VIDA SEGUROS S.A.	830054904	1,656	88	-	2024-03-11	20	1	3.09%	53.90
MEDPLUS MEDICINA PREPACADA S.A	900178724	-	-	1,571	2024-03-20	11	1	3.09%	50.39
THOMAS PROCESSING & SYSTEMS S.A.S	900966568	515	260	-	2024-03-06	25	1	3.09%	23.93
CADENA COMERCIAL OXOXO COLOMBIA S.A.S.	900236520	-	-	726	2024-03-20	11	1	3.09%	22.43
FIRENZECORP S.A.S	900430690	-	581	-	2024-03-24	7	1	3.09%	17.95
PARTNERS TELECOM COLOMBIA S.A.S	901354361	-	423	-	2024-03-27	4	1	3.09%	13.08
LATAM T-INVESTMENTS SAS	900943918	-	-	290	2024-03-15	16	1	3.09%	8.97
EMPRESA COLOMBIANA DE CEMENTOS SAS	900907364	-	-	290	2024-03-15	16	1	3.09%	8.97
ARUS S.A.	800042471	-	-	229	2024-03-15	16	1	3.09%	7.09
CRÉDITMAPFRE S.A.S	860524337	22	-	-	2024-03-02	29	1	3.09%	0.69
MAPFRE SERVICIOS EXEQUIALES S.A.S.	900621719	14	-	-	2024-03-02	29	1	3.09%	0.43
DHI COLOMBIA MEDICAL GROUP S.A.S.	900948643	12,752	-	-	2024-03-27	4	1	3.09%	0.04
ALVARO PÉREZ VÉLEZ	70094397	1	-	-	2024-03-16	15	1	3.09%	0.02
ANA PATRICIA ZULUAGA OLARTE	43036455	1	-	-	2024-03-16	15	1	3.09%	0.02
									<u>2,327,297</u>

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

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

A 31 de diciembre de 2023

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

Se detallan los rangos de mora a continuación:

Días de mora	Rango de mora	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
		% PE	% PE
0 a 29	1	3.09%	3.02%
30 a 59	2	39.02%	35.72%
60 a 89	3	46.99%	44.43%
90 o más	4	100.00%	100.00%

Al 31 de marzo de 2024 no se presentó castigo en las cuentas por cobrar.

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

Tercero	Al 31 de diciembre de 2023	Rango de mora
Ana Patricia Zuluaga Olarte	\$ 80	4
Alvaro Perez Velez	80	4
Total	\$ 160	

Las cuentas por cobrar no tienen garantías otorgadas.

El modelo de deterioro de las cuentas por cobrar del Fondo se basa en la metodología de pérdidas esperadas definida por la Vicepresidencia de Riesgos del Grupo Bancolombia. A 31 de marzo de 2024 no se presentaron cambios en los parámetros utilizados para calcular el deterioro de las cuentas por cobrar.

- (5) Al 31 de marzo de 2024 la cuenta de anticipos a contratos y proveedores corresponden al tercero Cámara de Comercio de Medellín \$440 y Mauro Arturo Baquero Castro por valor de \$3,788, al tercero Sistemas en protección por valor de \$524,006 y al 31 de diciembre de 2023 al tercero Sistemas en protección por valor de \$562,715.

NOTA 10. ACTIVOS NO CORRIENTES MANTENIDOS PARA LA VENTA

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 los activos no corrientes mantenidos para la venta se detallan a continuación:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Inmuebles mantenidos para la venta	\$ 70,639,726	\$ 61,210,822
Deterioro inmuebles mantenidos para la venta	(2,169,172)	(4,920,153)
Total activos no corrientes mantenidos para la venta	\$ 68,470,554	\$ 56,290,669

A continuación, se relacionan los inmuebles que se encuentran mantenidos para la venta a corte del 31 de marzo de 2024:

A 31 de marzo de 2024					
Fecha clasificación Disp Venta	Inmueble	Valor del inmueble	Deterioro	Costos de Venta	Total
15/09/2022	CEDI	\$ 22,546,230	\$ -	\$ -	\$ 22,546,229
2/02/2024	PLAZA DE LA ADUANA	\$ 4,973,314	\$ -	\$ -	\$ 4,973,314
4/03/2024	SAN LUCAS PLAZA	\$ 4,537,471	\$ -	\$ -	\$ 4,537,471
10/08/2023	CUAYAQUIL	\$ 4,564,885	\$ 352,485	\$ 8,438	\$ 4,220,838
19/10/2020	UNICENTRO TUNJA LOCAL 1-013	\$ 3,933,079	\$ 528,637	\$ -	\$ 3,404,442
2/11/2023	LAURELES	\$ 3,376,890	\$ -	\$ -	\$ 3,376,890
13/04/2021	GREEN OFFICE LOCAL 2	\$ 3,703,933	\$ 748,213	\$ -	\$ 2,955,720
13/04/2021	UNIPLEX LOCAL 1	\$ 2,812,992	\$ 61,892	\$ -	\$ 2,751,100
12/12/2023	SABANETA	\$ 2,472,589	\$ -	\$ 4,893	\$ 2,477,482
26/03/2024	BELEN	\$ 2,361,557	\$ -	\$ -	\$ 2,361,557
7/03/2024	AEROPUERTO OLAYA	\$ 2,330,383	\$ -	\$ -	\$ 2,330,383
4/03/2024	OVIEDO	\$ 2,203,057	\$ -	\$ -	\$ 2,203,057
13/04/2021	MURILLO	\$ 2,142,606	\$ 280,606	\$ -	\$ 1,862,000
26/02/2024	OVIEDO	\$ 1,654,387	\$ -	\$ 3,120	\$ 1,657,508
31/08/2023	AVENIDA BOLIVARIANA	\$ 1,398,762	\$ -	\$ 6,310	\$ 1,405,072
4/03/2024	OVIEDO	\$ 1,372,278	\$ -	\$ -	\$ 1,372,278
4/03/2024	OVIEDO	\$ 1,088,146	\$ -	\$ -	\$ 1,088,146
30/01/2024	QUIRIGUA	\$ 898,638	\$ -	\$ 1,919	\$ 900,557
26/02/2024	TERMINAL NORTE	\$ 879,833	\$ -	\$ 1,676	\$ 881,509
21/05/2019	CALLE 70	\$ 834,364	\$ 186,364	\$ -	\$ 648,000
18/07/2019	LA UNION	\$ 457,117	\$ 10,117	\$ -	\$ 447,000
13/04/2021	GREEN OFFICE PARQUEADERO 158	\$ 35,429	\$ 429	\$ -	\$ 35,000
13/04/2021	GREEN OFFICE PARQUEADERO 159	\$ 35,429	\$ 429	\$ -	\$ 35,000
TOTAL		\$ 70,613,370	\$ 2,169,172	\$ 26,357	\$ 68,470,554

La variación frente al año 2023 corresponde a la reclasificación a disponible para la venta de inmuebles como Quirigua, Plaza de la Aduana, Oviedo, Terminal del Norte, San Lucas Plaza, Aeropuerto Olaya y Belen, también a la venta de los inmuebles Boulevard Envigado, La Sevillana, La Ceja, Acopi y La Soledad.

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

Al 31 de diciembre de 2023					
Fecha clasificación Disponible para la Venta	Inmueble	Valor del inmueble	Deterioro	Costos de venta	Valor Total
21/05/2019	CALLE 70	834,364	(186,364)	-	648,000
18/07/2019	LA UNION	457,117	(10,117)	-	447,000
19/10/2020	UNICENTRO TUNJA LOCAL 1-013	3,933,079	(528,637)	-	3,404,442
13/04/2021	GREEN OFFICE LOCAL 2	3,703,933	(748,213)	-	2,955,720
13/04/2021	GREEN OFFICE PARQUEADERO 158	35,429	(429)	-	35,000
13/04/2021	GREEN OFFICE PARQUEADERO 159	35,429	(429)	-	35,000
13/04/2021	MURILLO	2,142,606	(160,606)	-	1,982,000
13/04/2021	ACOPI	1,745,835	(87,135)	-	1,658,700
13/04/2021	UNIPLEX LOCAL 1	2,812,992	(61,892)	-	2,751,100
15/09/2022	CEDI	22,546,229	-	-	22,546,230
10/08/2023	GUAYAQUIL	4,564,885	(352,485)	8,438	4,220,838
10/08/2023	LA SEVILLANA	1,437,849	-	7,477	1,445,326
31/08/2023	AVENIDA BOLIVARIANA	1,398,762	-	-	1,398,762
14/09/2023	BOULEVAR ENVIGADO	3,603,191	(623,191)	6,699	2,986,699
2/11/2023	LAURELES	3,376,890	-	-	3,376,890
24/11/2023	LA CEJA	2,539,973	-	5,297	2,545,269
4/12/2023	LA SOLEDAD	1,381,104	-	-	1,381,104
12/12/2023	SABANETA	2,472,589	-	-	2,472,589
Total		\$ 59,022,256	\$ (2,759,498)	\$ 27,911	\$ 56,290,669

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

Al 31 de marzo de 2024:

Concepto	Saldo inicial	Reclasificación a disponibles (1)	Ajuste deterioro Año 2023 (2)	Mayor valor del activo costos de venta (3)	Retiro de inmuebles (4)	Saldo a 31/4/2024
Inmuebles mantenidos para la venta	\$ 61,210,822	22,299,064	(2,160,655)	381,966	(11,091,471)	\$ 70,639,726

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

Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Valor traslado a disponibles
Plaza de la aduana	4,973,314	-	4,973,314
Centro comercial oviedo	4,663,481	-	4,663,481
San lucas plaza	4,537,471	-	4,537,471
Belen	2,361,557	-	2,361,557
Aeropuerto Olaya Herrera	2,330,383	-	2,330,383
Autoservicio Oviedo	1,654,387	-	1,654,387
Quirigua	898,638	-	898,638
Terminal del norte	879,833	-	879,833
Total	\$ 22,299,064	\$ -	\$ 22,299,064

(2) El 23 de enero de 2024 se realizó en el fondo la reclasificación entre cuentas del activo no corriente mantenidos para la venta por valor 2,160,655.

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

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

(4) Al 31 de marzo de 2024 se realizó la venta de los siguientes bienes inmuebles:

Al 31 de marzo de 2024

Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Utilidad/Pérdida	Valor Venta
Boulevard Envigado	3,738,410	- 623,191	-	3,115,219
La sevillana	1,454,811	-	-	1,454,811
La ceja	2,647,193	-	-	2,647,193
Acopi	1,811,636	- 87,135	-	1,724,501
La soledad	1,439,421	-	-	1,439,421
Total	\$ 11,091,471	\$ (710,326)	\$ -	\$ 10,381,145

Al 31 de diciembre de 2023:

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

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

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

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

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

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023				
Inmueble	Valor del inmueble	Valor del deterioro	Utilidad/Pérdida	Valor Venta
Ciénaga	707,663	(15,663)	-	692,000
Montería	3,256,035	(101,035)	-	3,155,000
Ocaña	1,950,248	(43,164)	-	1,907,084
Armenia Centro	4,874,898	(120,898)	-	4,754,000
Calle 140	2,504,598	-	-	2,504,598
Villacentro	548,271	-	-	548,271
Vipasa	2,612,647	-	-	2,612,647
Total	\$ 16,454,360	\$ (280,760)	\$ -	\$ 16,173,600

NOTA 11. PROPIEDAD Y EQUIPO

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo de la propiedad y equipo es el siguiente:

Concepto	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Terrenos	<u>\$ 14,888,670</u>	<u>\$ 14,888,670</u>

El movimiento de propiedad y equipo fue el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Saldo Inicial 2024</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Retiros</u>	<u>Depreciación</u>	<u>Deterioro</u>	<u>Saldo final 2024</u>
Terrenos-Optima	\$ 14,888,670	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ 14,888,670

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

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

El valor registrado como Propiedad y Equipo corresponde a la compra de un lote por parte del Fondo a Optima SAS Vivienda y Construcción, del cual a 31 de marzo de 2024 aún no se tiene definida su destinación (construcción o venta).

NOTA 12. ACTIVOS POR DERECHO DE USO

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo de los activos por derecho de uso es:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Derecho de uso por arrendamiento (1)	\$ 1,376,515	\$ 509,146
Depreciación derecho de uso por arrendamiento (2)	(133,211)	(509,146)
	<u>\$ 1,243,304</u>	<u>\$ -</u>

(1) Al 31 de marzo de 2024 la variación corresponde a la actualización del contrato que tiene el FCP con el tercero Solinoff, producto del contrato de arrendamiento del mobiliario del edificio Central Point para el arrendatario Invias.

Al 31 de diciembre de 2023 corresponde a un contrato de arrendamiento con las siguientes condiciones:

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

(2) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el movimiento de la depreciación fue el siguiente:

Al 31 de marzo de 2024

ACTIVOS FIJOS	Saldo al 1/1/2024	Adiciones	Bajas/Retiros	Remediciones	Gasto Depreciación	Saldo al 31/3/2024
Maquinaria						
Costo	509,146	1,879,527	(509,146)	(503,012)	-	1,376,515
Depreciación Acumulada	(509,146)	-	509,146	-	(133,211)	(133,211)
ACTIVO DERECHO DE USO						1,376,515
DEPRECIACIÓN DERECHO DE USO						(133,211)
TOTAL						\$ 1,243,304

Al 31 de diciembre de 2023

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

NOTA 13. CONSTRUCCIONES EN CURSO

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo de construcciones en curso corresponde a:

Concepto	Al 31 de marzo de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Proy San Martin (1)	\$ 184,017,533	\$ 173,570,636
Proy Parque Siberia (2)	90,715,000	90,708,000
Proyecto Socoda (3)	10,985,180	6,785,206
Proyecto La Candelaria (4)	1,965,594	1,965,594
Total construcciones en curso	<u>\$ 287,683,307</u>	<u>\$ 273,029,436</u>

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

Proyecto	Tipología	Ubicación	Estado	% Avance
San Martin (1)	Oficinas	Bogotá	Fase Preoperativa	100%
			Fase Operativa	98%
Proyecto Socoda (3)	Lote	Guarne	Pendiente Patria	30%
			Pendiente Patria	0%

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

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

- Movilidad vertical
- Eléctrico
- HVAC

- Seguridad Humana

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

En el mes de agosto de 2023 se finalizó la repotenciación estructural del edificio. Continúa en ejecución la construcción de las fachadas y las adecuaciones internas del edificio.

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

Fecha inicio:	2Q 2022
Fecha de finalización:	2Q 2024
Avance obra:	98%

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

A continuación, se relacionan los costos asociados al proyecto.

Concepto	Valor	Observaciones
Costo Lote	\$ 70,031,515	
Costos directos e indirectos	20,830,549	Iniciales
Avalúo	985,290	Reconocimiento del avalúo en construcciones en curso.
Costos directos e indirectos	91,262	Pago pendiente de CD + CI Etapa 1 urbanismo 30/01/2023
Costos indirectos	10,539	Pago trámite de aprovechamiento forestal 26/05/2023
Avalúo	3,925,200	Avalúo proyecto Parque Logístico Siberia
Reclasificación (2022)	(5,159,354)	Porción del Capex del Parque Logístico Zonna Siberia correspondiente al CEDI Colsubsidio.
Capex Total	\$ 90,715,001	Saldo a 31 de Marzo de 2024

- (3) En el lote remanente de la Planta Socoda en Guarne se realizarán nuevas construcciones para el mismo inquilino (Socoda S.A.S) que incluyen CEDI de aproximadamente 5.000m², restaurante de 450 m² aprox. y showroom de 150 m² aprox. en el corto plazo (2023-2024); y oficinas administrativas y ampliación de la

planta de madera en el mediano plazo (2025-2028). Como se establece en el contrato de arrendamiento, sobre las nuevas construcciones se pagará un canon de arrendamiento de 0.67% del valor del proyecto (costos directos e indirectos). A la fecha se cuenta con la licencia de construcción y se avanza en el proceso de selección de la empresa encargada de realizar la construcción de la Etapa 1.

- (4) Sobre el inmueble Lote La Candelaria corresponde al valor de adquisición, no hay un proyecto en desarrollo en este momento, pero se tiene la intención. Se cuenta con una porción de bodega arrendada y una porción de lote sin obras por el momento, pendiente de destinación.

NOTA 14. PROPIEDAD DE INVERSIÓN

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo de las propiedades de inversión corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Inmuebles comerciales	\$ 1,716,476,649	\$ 1,752,950,822
En leasing financiero	55,439,436	55,439,436
Total propiedad de inversión	<u>\$ 1,771,916,085</u>	<u>\$ 1,808,390,258</u>

Se detalla a continuación el comportamiento de la propiedad de inversión al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

Modelo: Valor Razonable

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Saldo al inicio del año	\$ 1,808,390,258	\$ 1,716,990,537
Adquisiciones (1)	-	40,993,725
Reclasificación a propiedades de inversión (2)	-	5,161,000
Adiciones - Desembolsos posteriores - adecuaciones (3)	-	2,017,545
Retiros (Mantenidos para la ventas) (4)	(22,299,064)	(25,892,487)
Ganancias ajustes al valor razonable (5)	(14,175,109)	69,119,938
Saldo al final del período	<u>\$ 1,771,916,085</u>	<u>\$ 1,808,390,258</u>

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

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

- (1.1) Corresponde a la reclasificación realizada el 11 de mayo del 2023 como propiedad de inversión del inmueble CEDI Auteco Rionegro el cual fue financiado en un 100% por leasing financiero de Bancolombia.
- (2) Al 31 de diciembre de 2023 se realizó el traslado de 3 matrículas del rubro de disponible para la venta a propiedades de inversión (Ver nota 10).
- (3) Al 31 de diciembre de 2023, corresponde a la adecuación realizada en los siguientes inmuebles:

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

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

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Reclasificación a otros activos no Corrientes mantenidos para la venta (4.1)	\$ (22,299,065)	\$ (25,892,487)

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

- (5) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 corresponde a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Indexación UVR propiedad de inversión	\$ 37,847,467	\$ 173,597,979
Avalúos propiedad de inversión	(52,022,575)	(104,478,041)
Saldo al final del periodo	\$ (14,175,108)	\$ 69,119,938

Importes reconocidos en los resultados del período: Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, fueron reconocidos en los ingresos y gastos del periodo los siguientes importes correspondientes a propiedades de inversión, dada la información de los patrimonios autónomos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Ingreso por arrendamientos	\$ 64,714,934	\$ 214,169,923
Gastos directos de operación provenientes de : (1)		
Propiedades de inv. que generaron ingresos por arrendamientos	(9,274,566)	(21,421,629)
Propiedades de inv. que no generaron ingresos por arrendamientos	(3,019,653)	(6,693,857)
Total afectación del resultado	<u>\$ 52,420,714</u>	<u>\$ 186,054,437</u>

(1) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, corresponde a gastos de: administración, servicios públicos, honorarios por avalúos, mantenimientos, prediales, seguros, entre otros.

Valor razonable de las propiedades de inversión

El valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo a 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, ha sido determinado de acuerdo con la valoración realizada por DRC Valoración S.A., Logan Valuación S.A.S, Colliers International Colombia y Francisco Ochoa Avalúos S.A., quienes tienen la capacidad apropiada y experiencia en la realización de valoraciones en los sitios y tipos de activos que fueron valorados, Dichas compañías proporcionan el valor razonable de las propiedades de inversión del Fondo anualmente. Así mismo, en cumplimiento con el reglamento del FCP Fondo Inmobiliario Colombia, dichas firmas avaluadoras se encuentran acreditados ante la Lonja de Propiedad Raíz y se encuentran inscritos en el Registro de Avaluadores (RAA).

A continuación, el detalle por tipología de inmuebles al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

Tipología	Valorización 31-03-2024	%	Valorización 31-12-2023	%
Bodega	385,695,136	21.77%	378,162,593	20.91%
Clínica	4,740,896	0.27%	4,640,000	0.26%
Grandes Superficies	268,576,701	15.16%	290,951,785	16.09%
Local	381,110,920	21.51%	400,855,227	22.17%
Oficina	720,351,500	40.65%	722,583,208	39.96%
Parqueadero	11,440,932	0.65%	11,197,445	0.62%
Total general	\$ 1,771,916,085	100.00%	\$ 1,808,390,258	100.00%

NOTA 15. OTROS ACTIVOS

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los otros activos corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Corrientes		
Otros gastos pagados por anticipado (1)	\$ 6,703,232	\$ -
Fondo rotatorio (2)	5,300,203	5,300,203
Polizas de seguros (3)	415,652	704,387
Total otros activos corrientes	\$ 12,419,087	\$ 6,004,590
No corrientes		
Anticipos a contratos (4)	\$ 56,983,381	\$ 56,315,487
Mayor valor adecuaciones PI (5)	8,919,029	9,237,594
Mayor valor mobiliario PI (5)	1,791,884	1,879,581
Total otros activos no corrientes	\$ 67,694,294	\$ 67,432,662
Total otros activos	\$ 80,113,381	\$ 73,437,252

(1) Corresponden al pago del impuesto predial en los siguientes municipios:

<u>Concepto</u>	<u>Saldo Inicial al 01/01/2024</u>	<u>Adiciones</u>	<u>Amortización</u>	<u>Saldo final al 31/03/2024</u>
Municipio de Medellín	\$ -	\$ 3,500,226	\$ (870,275)	\$ 2,629,951
Municipio de Santiago de Cali	-	2,892,456	(719,162)	2,173,294
Alcaldía Municipal de Cota	-	1,179,906	(293,365)	886,541
Distrito Turístico y Cultural de Cartagena de Indias	-	574,672	(142,883)	431,789
Distrito Especial Industrial y Portuario de Barranquilla	-	525,243	(130,593)	394,650
Municipio de Puerto Colombia	-	108,871	(27,069)	81,802
Municipio de Pereira	-	71,612	(17,805)	53,807
Municipio de Armenia	-	42,983	(10,687)	32,296
Municipio de Itagüí	-	25,423	(6,321)	19,102
Total otros gastos pagados por anticipado	\$ -	\$ 8,921,392	\$ (2,218,160)	\$ 6,703,232

(2) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, las cuentas del fondo rotatorio se conforman por:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Proy San Martín	\$ 5,300,203	\$ 5,300,203

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

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

Concepto	Saldo Inicial 2024	Adiciones	Amortización	Saldo 31 de marzo de 2024
Póliza de seguros	\$ 704,387	\$ -	\$ (288,735)	\$ 415,652

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

(4) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, los anticipos a contratos, los cuales corresponden a proyectos que tiene el fondo, se conforman así:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Proyecto Cartón de Colombia (4.1)	\$ 43,438,128	\$ 43,438,128
Proyecto Palermo (4.2)	8,060,862	6,939,538
Proyecto San Jorge (4.3)	5,484,391	5,482,071
Proy.Lote Reynolds (4.4)	-	455,750
Total anticipos a contratos	<u>\$ 56,983,381</u>	<u>\$ 56,315,487</u>

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

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

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

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

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

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

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

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

Torre A

Fase preoperativa: Inicio abril 2022.

Estado fase preoperativa: por motivos comerciales se tomó la decisión de cambiar el uso principal de la torre A, pasando de un uso de salud y oficinas a un uso de solo oficinas. Los nuevos diseños están en un porcentaje de avance del 95%.

Torre C

Fase preoperativa: Inicio octubre 2023.

Posterior a la selección del operador hotelero se inició la fase de algunos diseños preliminares de esta etapa que combina además del hotel, comercio y áreas de parqueadero; mientras que se cierra formalmente el negocio con el operador y se avanza de lleno con el resto de los diseños. El avance de los diseños está en un 15%.

Lote: Se avanza con la primera etapa de demoliciones y trámites previos como permisos, aprobaciones y paz y salvos que permitan avanzar con el licenciamiento para inicio de obras.

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

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

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

Al 31 de diciembre de 2023, se realizó el estudio de suelos inicial, la definición de productos (áreas y tipologías de aptos para cada torre), la arquitectura, el pre-dimensionamiento estructural y la construcción de la sala de ventas. Adicionalmente, en agosto del 2023 se realizó el lanzamiento de la Etapa 1 de vivienda de la cual a la fecha se ha comercializado el 52%.

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

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

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

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

Al 31 de marzo de 2024						
Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2024	Mas nuevos activos	Reclasificaciones	Menos amortización	Saldo a 31/3/2024
	Wework Colombia	7,209,865	-	-	(165,894)	7,043,971
	TCS Solution Center	652,832	-	-	(35,278)	617,554
	Central Point	639,325	-	-	(95,531)	543,794
Adecuaciones	Proyecto Flexiwork	363,059	-	-	(26,325)	336,734
	FIC 48 P.A A5	229,173	35,102	-	(14,323)	249,952
	Brinks Incorporated	80,621	-	-	(11,757)	68,864
	Everise Colombia S.A.S	62,719	-	-	(4,559)	58,160
	Totales	\$ 9,237,594	\$ 35,102	\$ -	\$ (353,667)	\$ 8,919,029
Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2024	Mas nuevos activos	Remediciones	Menos depreciación	Saldo a 31/3/2024
	Wework Colombia	761,662	-	-	(17,534)	744,128
	FIC 48 P.A A5	517,315	-	-	(32,332)	484,983
	TCS Solution Center	271,884	-	-	(14,692)	257,192
	Proyecto Flexiwork	204,044	-	-	(14,795)	189,249
	Deceval S.A	92,377	-	-	(5,996)	86,381
	Everise Colombia S.A.S	32,301	-	-	(2,348)	29,953
Mobiliario	P.A FIC A5	-	-	-	-	-
	Inversiones Tinkko	(2)	-	-	-	(2)
	Totales	\$ 1,879,581	\$ -	\$ -	\$ (87,697)	\$ 1,791,884

Al 31 de diciembre de 2023

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

Clase de Activo	Tercero	Saldo a 01/01/2023	Mas nuevos activos	Remediciones	Menos depreciación	Saldo a 31/12/2023
	Wework Colombia	831,990	-	-	(70,328)	761,662
	FIC 48 P.A A5	-	-	646,288	(128,973)	517,315
	TCS Solution Center	330,813	-	-	(58,929)	271,884
	Proyecto Flexiwork	263,387	-	-	(59,343)	204,044
Mobiliario	Deceval S.A	116,460	-	-	(24,083)	92,377
	Everise Colombia S.A.S	-	-	41,228	(8,927)	32,301
	P.A FIC A5	646,999	-	(646,288)	(711)	-
	Inversiones Tinkko	41,593	-	(41,228)	(367)	(2)
	Totales	\$ 2,231,242	\$ -	\$ -	\$ (351,661)	\$ 1,879,581

NOTA 16. PASIVOS POR ARRENDAMIENTOS

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2024 el saldo de los pasivos por arrendamientos corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Pasivos derechos de uso	\$ 1,252,603	\$ -

El movimiento de los pasivos por arrendamientos fue el siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Saldo Inicial 2024</u>	<u>Incrementos</u>	<u>Causación de intereses</u>	<u>Pago de capital</u>	<u>Pago de intereses</u>	<u>Saldo Final 31 de marzo de 2024</u>
Pasivos derechos de uso	\$ -	1,373,945	20,465	(121,342)	(20,465)	\$ 1,252,603

Corresponde al contrato que tiene el FCP con el tercero Solinoff, producto del contrato de arrendamiento del mobiliario del edificio Central Point para el arrendatario Invias.

NOTA 17. INSTRUMENTOS FINANCIEROS

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo de los instrumentos financieros a valor razonable corresponde a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Swaps - de tasas de interés		
Obligación swaps de tasas de interés	\$ 4,293,670	\$ -
Derecho swaps de tasas de interés	(3,898,649)	-
Subtotal Swaps - de tasas de interés	<u>\$ 395,021</u>	<u>\$ -</u>
Total instrumentos financieros	<u>\$ 395,021</u>	<u>\$ -</u>

Derivados Swaps

El siguiente es el detalle de las operaciones swap que al 31 de marzo de 2024 representan una obligación:

Nacional vigente COP	Contraparte	Fecha de Vencimiento	Derecho					Obligación					Utilidad Acumulada (1)
			Tasa Facial	Tasa / Spread	Periodicidad d Pago	Moneda	Valor del Derecho	Tasa Facial	Tasa / Spread	Periodicidad d Pago	Moneda	Valor de la Obligación	
157,347,072	SCOTIABANK COLPATRIA SA	8/05/2024	TN	14.74	MV	COP	(3,901,877)	IBR 1M SW	4.67	MV	COP	4,293,670	391,793
							\$ (3,901,877)					\$ 4,293,670	\$ 391,793
	Ajuste por riesgo de Crédito CVA-DVA						(3,228)					-	3,228
			Total				<u>\$ (3,898,649)</u>					<u>\$ 4,293,670</u>	<u>\$ 395,021</u>

(1) La pérdida o utilidad acumulada de las operaciones con derivados es afectada por los ajustes de CVA/ DVA (ver aparte ajustes CVA/DVA).

Ajustes CVA y DVA

Al 31 de marzo de 2024 realizaron los siguientes ajustes por riesgo de contraparte a los derivados negociados fuera del mercado regulado (Mercado Mostrador OTC).

	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Valor Razonable</u>	<u>Ajuste DVA y CVA</u>	<u>Valor Razonable Ajustado</u>
Swaps		391,793	3,228	395,021
Pasivos				
Ajuste Neto	\$ 391,793	\$ 3,228	\$ 395,021	

NOTA 18. CRÉDITOS EN BANCOS Y OTRAS ENTIDADES FINANCIERAS

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, existen cuarenta y nueve (49) y cincuenta y nueve (59) créditos adquiridos respectivamente, por el Fondo a través de las diferentes entidades bancarias, para realizar la cancelación de créditos adquiridos anteriormente y la compra de nuevos inmuebles.

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Bancos y entidades financieras	\$ 218,919,742	\$ 771,200,688
Intereses bancos y entidades financieras	\$ 2,052,722	\$ 7,731,656
Total Corriente	\$ 220,972,464	\$ 778,932,344
No Corriente		
Bancos y entidades financieras	\$ 1,522,134,131	\$ 969,855,947
Intereses bancos y entidades financieras	\$ 10,721,500	\$ 4,765,050
Total No Corriente	\$ 1,532,855,631	\$ 974,620,997
Total créditos en bancos y otras obligaciones financieras	\$ 1,753,828,095	\$ 1,753,553,341

A continuación, se detalla el movimiento al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Saldo inicial	\$ 1,753,553,341	\$ 1,653,476,513
Intereses causados	63,483,945	270,248,158
Apertura de nuevos créditos	-	95,612,310
Desembolsos Leasing (1)	-	8,737,031
Pagos de capital	-	(4,652,396)
Intereses pagados	(63,209,191)	(269,868,275)
Saldo final	<u>\$ 1,753,828,095</u>	<u>\$ 1,753,553,341</u>

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

Las condiciones de los créditos vigentes a 31 de marzo de 2024 son las siguientes:

OBLIGACIONES FCP FONDO INMOBILIARIO COLOMBIA						
No.	ENTIDAD	No. OBLIGACIÓN	FECHA DESEMBOLSO	FECHA VENCIMIENTO	SALDO VIGENTE	INTERESES PENDIENTES POR PAGAR 31-03-2024
1	BANCOLOMBIA S.A.	5980081278	14/04/2023	14/04/2024	\$ 95,532,561.00	\$ 727,767.00
2	BANCOLOMBIA S.A.	5980067117	02/07/2019	02/07/2024	\$ 22,656,627.00	\$ 278,469.00
3	BANCOLOMBIA S.A.	5980067155	11/07/2019	11/07/2024	\$ 8,590,996.00	\$ 73,137.00
4	BANCOLOMBIA S.A.	5980067248	29/07/2019	29/07/2024	\$ 19,100,000.00	\$ 247,660.00
5	BANCOLOMBIA S.A.	5980067985	05/12/2019	05/12/2024	\$ 2,068,765.00	\$ 16,766.00
6	BANCOLOMBIA S.A.	237767	30/12/2019	13/12/2024	\$ 4,272,000.00	\$ 31,486.00
7	BANCOLOMBIA S.A.	5980068525	10/02/2020	10/02/2025	\$ 86,853,095.00	\$ 550,559.00
8	BANCO ITAÚ	001029738-02	13/03/2024	13/03/2025	\$ 62,670,614.00	\$ 476,140.00
9	BANCO ITAÚ	085930938-01	24/07/2020	03/06/2024	\$ 39,849,190.00	\$ 428,025.00
10	BANCOLOMBIA S.A.	5980072603	18/02/2021	18/02/2026	\$ 89,737,696.00	\$ 363,536.00
11	BANCOLOMBIA S.A.	5980072677	01/03/2021	01/03/2026	\$ 60,263,114.00	\$ 570,130.00
12	BANCOLOMBIA S.A.	5980072797	16/03/2021	16/03/2026	\$ 50,178,111.00	\$ 226,627.00
13	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700210630	05/04/2021	05/04/2031	\$ 15,500,000.00	\$ 168,993.00
14	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211067	16/04/2021	16/04/2031	\$ 131,420,137.00	\$ 825,498.00
15	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211075	16/04/2021	16/04/2025	\$ 5,242,808.00	\$ 33,998.00
16	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211174	19/04/2021	19/04/2031	\$ 46,485,086.00	\$ 172,494.00
17	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211182	19/04/2021	19/04/2025	\$ 16,124,105.00	\$ 54,025.00
18	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211752	27/04/2021	27/04/2028	\$ 78,268,738.00	\$ 73,911.00
19	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211745	27/04/2021	27/04/2031	\$ 79,223,858.00	\$ 96,076.00
20	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700211810	28/04/2021	24/04/2031	\$ 125,553,031.00	\$ 1,269,879.00
21	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940232	08/06/2021	08/06/2024	\$ 162,077,632.00	\$ 1,449,467.00
22	BANCO DE BOGOTÁ S.A.	653940928	08/06/2021	08/06/2024	\$ 997,033.00	\$ 8,917.00
23	BANCOLOMBIA S.A.	5980073732	25/06/2021	25/06/2026	\$ 46,381,849.00	\$ 125,901.00
24	BANCOLOMBIA S.A.	5980073733	25/06/2021	25/06/2026	\$ 3,618,151.00	\$ 9,821.00
25	BANCOLOMBIA S.A.	5980073791	01/07/2021	01/07/2024	\$ 251,004.00	\$ 3,024.00
26	BANCO ITAÚ	859487924-00	07/09/2021	07/09/2024	\$ 30,966,251.00	\$ 273,226.00
27	BANCO ITAÚ	008593663-00	01/10/2021	01/10/2024	\$ 602,430.00	\$ 21,834.00
28	BANCOLOMBIA S.A.	5980076385	30/03/2022	30/03/2027	\$ 2,405,340.00	\$ 30,231.00
29	BANCO ITAÚ	008593553-00	06/04/2022	06/04/2025	\$ 10,271,084.00	\$ 103,659.00
30	BANCOLOMBIA S.A.	5980076537	20/04/2022	20/04/2027	\$ 1,530,362.00	\$ 7,082.00
31	BANCOLOMBIA S.A.	5980076957	08/06/2022	07/06/2027	\$ 7,242,719.00	\$ 68,434.00
32	BANCOLOMBIA S.A.	5980077218	07/07/2022	07/07/2027	\$ 9,389,698.00	\$ 101,934.00
33	BANCOLOMBIA S.A.	5980077220	07/07/2022	07/07/2027	\$ 4,792,380.00	\$ 51,959.00
34	BANCOLOMBIA S.A.	306614	14/09/2022	27/04/2031	\$ 28,600,000.00	\$ 51,899.00
35	DAVIVIENDA S.A.	0-700-3396700273182	05/03/2024	05/04/2024	\$ 40,572,670.00	\$ 403,513.00
36	BANCOLOMBIA S.A.	314595	23/12/2022	23/12/2030	\$ 27,674,936.00	\$ 106,764.00
37	BANCO ITAÚ	085914223-01	14/02/2023	14/02/2025	\$ 14,000,000.00	\$ 288,816.00
38	BANCO ITAÚ	085954884-01	11/03/2024	07/03/2025	\$ 10,000,000.00	\$ 101,393.00
39	BANCO ITAÚ	085957865-00	24/03/2023	24/03/2025	\$ 8,000,000.00	\$ 27,778.00
40	BANCO ITAÚ	008050090-00	30/03/2023	30/03/2025	\$ 1,204,819.00	\$ 17,891.00
41	BANCO ITAÚ	085910523-00	10/05/2023	10/05/2024	\$ 9,103,337.00	\$ 94,321.00
42	COLPATRIA	506080007886-00	10/05/2023	08/05/2024	\$ 81,603,614.00	\$ 713,440.00
43	COLPATRIA	506080007887-00	25/05/2023	08/05/2024	\$ 75,743,457.00	\$ 768,584.00
44	BANCOLOMBIA S.A.	5980082344	02/06/2023	02/06/2024	\$ 30,000,000.00	\$ 385,475.00
45	BANCOLOMBIA S.A.	5980082292	01/06/2023	01/06/2024	\$ 2,231,000.00	\$ 29,814.00
46	BANCOLOMBIA S.A.	5980083032	11/07/2023	11/07/2024	\$ 21,519,613.00	\$ 196,004.00
47	BANCOLOMBIA S.A.	5980083034	11/07/2023	11/07/2025	\$ 36,756,389.00	\$ 354,852.00
48	COLPATRIA	506080007860-00	20/09/2023	17/06/2024	\$ 11,000,000.00	\$ 65,792.00
49	BANCOLOMBIA S.A.	8010033934	09/02/2024	09/02/2026	\$ 22,927,572.00	\$ 227,222.00
Total					\$ 1,741,053,872.00	\$ 12,774,223.00

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

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

NOTA 19. CUENTAS POR PAGAR

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 el saldo de cuentas por pagar corresponde a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Corriente		
Costos y gastos por pagar (1)	\$ 42,638,518	\$ 35,825,508
Impuestos (2)	3,098,605	7,307,020
Total corriente	\$ 45,737,123	\$ 43,132,528
No corriente		
Prometientes compradores (3)	\$ 18,704,834	\$ 15,260,180
Total no corriente	\$ 18,704,834	\$ 15,260,180
Total cuentas por pagar	\$ 64,441,957	\$ 58,392,708

(1) Corresponden al siguiente detalle:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Otras cuentas por pagar (1.1)	\$ 33,097,096	\$ 31,377,024
Comisiones (1.2)	4,273,726	4,049,736
Provisión impuestos	3,906,806	-
Proveedores nacionales (1.3)	864,965	-
Comisiones fiduciarias (1.2)	402,165	398,748
Honorarios	93,760	-
Total costos y gastos por pagar	\$ 42,638,518	\$ 35,825,508

(1.1) Corresponde a las cuentas por pagar a los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Carton de Colombia S.A (1.1.1)	\$ 24,415,974	\$ 24,415,974
Valores Simesa	6,166,720	6,166,720
Administración de copropiedades	2,019,323	115,241
Proyecto JYB Bucaramanga	79,981	79,981
Sistemas en protección	71,165	71,165
Municipio de puerto colombia	65,216	-
Distribución de productos técnicos	63,671	-
Negocios y representantes	60,567	60,567
MTS Consultoria	48,213	34,425
Distrito especial industrial	32,272	-
Colliers International	26,416	57,220
Acciones S.A.S	24,104	43,125
Centro empresarial central	-	78,100
Café Quindío S.A.S	-	66,387
Empresa colombiana de cementos	-	63,858
Inversiones en recreación deportiva	-	55,433
LATAM Investment S.A.S	-	24,933
Seguros generales suramericana	-	15,337
Terceros inferiores a 10,000	23,474	28,558
Total Otras cuentas por pagar	\$ 33,097,096	\$ 31,377,024

- (1.1.1) Corresponde a la cuenta por pagar por concepto de restitución de una porción de un lote del proyecto Cartón de Colombia en el cual el FCP Fondo Inmobiliario Colombia es fideicomitente, dicho pago se realizará en abril de 2024.
- (1.2) Corresponde a la cuenta por pagar a Fiduciaria Bancolombia por la administración de los patrimonios autónomos en los cuales el fondo es fideicomitente por valor de 22,564 y la cuenta por pagar de 4,251,163 es producto del reconocimiento de la comisión de gestión a Patria Asset Management.
- (1.3) Corresponden a las cuentas por pagar a los proveedores Mensula S.A por valor de \$588,517 y Municipio de Guarne por valor de \$276,448 por la licencia de construcción y obligaciones urbanísticas del proyecto Socoda Etapa 2.
- (2) Los impuestos al 31 de marzo de 2024 y 31 de diciembre de 2023 corresponden a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Impuesto sobre las ventas	\$ 1,997,894	\$ 6,564,027
Renta y complementarios	867,438	558,971
A las ventas retenido	227,560	152,992
Industria y comercio	5,701	31,018
Sobretasas y otros	12	12
	\$ 3,098,605	\$ 7,307,020

(3) Corresponden a los anticipos recibidos por la venta de inmuebles de los siguientes terceros:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Inversiones Quinta Linda SAS	\$ 4,600,000	\$ 4,600,000
Luis Fernando Garcia Garcia	2,614,000	4,122,500
Itr Inversiones SAS	2,430,000	-
Yegroup SAS	2,233,334	-
Triana Angeles & Cia S En C. S.	1,600,000	-
Solendia S.A.S.	1,480,500	-
Cuervo Ripe Oscar Jair	1,000,000	-
Juan Pablo Angel Hoyos	900,000	-
Serna Duque SAS	700,000	200,000
M2 Realty SAS	700,000	200,000
Bancolombia SA	447,000	2,962,680
Gaseosas Colombianas S.A.S	-	1,370,000
Echeverri Herran SAS	-	1,080,000
Serna Lizarazo Janeth Rocio	-	725,000
Total prometedores compradores	\$ 18,704,834	\$ 15,260,180

NOTA 20. OTROS PASIVOS

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 corresponde a los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Arrendamientos (1)	\$ 618,828	\$ 2,001,355
Retención garantía (2)	123,696	77,489
Total otros pasivos	\$ 742,524	\$ 2,078,844

(1) Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 corresponde al canon de arrendamiento facturado y pagado anticipadamente por la utilización de los inmuebles a los siguientes arrendatarios:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Cg De Colombia	\$ 618,828	\$ 881,975
Everise Colombia S.A.S	-	476,624
Seven4N S A S	-	284,702
Softserve Colombia S.A.S.	-	272,262
Solvo S.A.S	-	45,220
Midasoft S.A.S	-	34,004
Midasoft S.A.S	-	6,568
Oracle Colombia Ltda	-	-
Total	\$ 618,828	\$ 2,001,355

- (2) Corresponde a los pagos retenidos en garantía a los proveedores que prestan servicios al Fondo al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 a los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Al 31 de marzo de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Proy Parque Siberia	\$ 77,489	\$ 77,489
Mensula S.A	46,207	-
Total	\$ 123,696	\$ 77,489

NOTA 21. ACTIVOS NETOS ATRIBUIBLES A LOS INVERSIONISTAS DEL FONDO

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, 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 marzo de</u> <u>2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de</u> <u>2023</u>
Número de Unidades (1)	71,390,580.04	71,390,580.04
Valor de la Unidad (en pesos) (2)	48,275.43	47,600.90
Total activos netos atribuibles a los inversionistas	3,446,411,047	3,398,256,182

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

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

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

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

encontraban en circulación. El valor de la Unidad de Participación vigente para el período se calculará diariamente según lo establecido en la cláusula 6.04 del Reglamento del Fondo.

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

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el saldo de los activos netos atribuibles a los inversionistas del Fondo es la siguiente:

<u>Concepto</u>	<u>Al 31 de marzo de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Rendimientos abonados de ejercicios anteriores	\$ 2,142,039,280	\$ 1,844,563,935
Aportes en dinero	1,087,685,018	1,087,685,018
Aportes en especie	168,531,884	168,531,884
Rendimientos abonados del período	48,154,865	297,475,345
Total activos netos atribuibles a los inversionistas del fondo	<u>\$ 3,446,411,047</u>	<u>\$ 3,398,256,182</u>

Participaciones en fondos de inversión colectiva: Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023 la cuenta de participaciones en fondos de inversión colectiva estaba conformada por los siguientes aportes:

<u>Concepto</u>	<u>Saldo inicial 2024</u>	<u>Aportes</u>	<u>Retiros y restituciones</u>	<u>Saldo final 2024</u>
Aportes dinero	1,087,685,018	-	-	1,087,685,018
Aportes especie	168,531,884	-	-	168,531,884
Totales	<u>1,256,216,902</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,256,216,902</u>

<u>Concepto</u>	<u>Saldo inicial 2023</u>	<u>Aportes</u>	<u>Retiros y restituciones</u>	<u>Saldo final 2023</u>
Aportes dinero	1,087,685,018	-	-	1,087,685,018
Aportes especie	168,531,884	-	-	168,531,884
Totales	<u>1,256,216,902</u>	<u>-</u>	<u>-</u>	<u>1,256,216,902</u>

Al 31 de marzo de 2024 y al 31 de diciembre de 2023, el valor de la unidad del Fondo cerró a \$48,275.43 incrementando \$674.53 con respecto al cierre de diciembre 31 de 2023. Al 31 de diciembre de 2023 no se transaron unidades de participación del Fondo.

NOTA 22. INGRESOS

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 el saldo de la cuenta de ingresos está conformado por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Ingresos Operacionales		
Arrendamientos inmuebles (1)	\$ 62,347,983	\$ 51,429,344
Valoración de inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio - Derechos Fiduciarios (2)	36,284,520	34,772,412
Otros ingresos operacionales (3)	1,654,038	3,360,765
Valoración bienes inmuebles	728,666	-
Total ingresos operacionales	\$ 101,015,207	\$ 89,562,521
Ingresos No operacionales		
Valoración Inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio (4)	\$ 2,192,416	\$ 209,146
Rendimientos financieros	233,173	149,069
Por venta de inversiones - Derechos fiduciarios	755	-
Diversos (5)	4	1
Total Ingresos No operacionales	\$ 2,426,348	\$ 358,216
Utilidad por valoración		
Valoración derechos fiduciarios (6)	\$ 57,381,359	\$ 106,704,944
Valoración propiedades de inversión (7)	38,363,004	73,212,403
	\$ 95,744,363	\$ 179,917,347
Total ingresos	\$ 199,185,918	\$ 269,838,084

(1) La cuenta de arrendamientos inmuebles corresponde a:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Arrendamientos tasa fija	\$ 55,932,461	\$ 49,172,798
Mandato-años anteriores	2,456,181	-
Arrendamientos excluidos	1,878,436	1,818,282
Mandato-cuotas de sostenimiento	1,525,155	-
Arrendamiento mobiliario	156,492	329,786
Mandato-arrendamientos	130,273	-
Mandato-ingresos parqueaderos	126,453	-
Areas comunes-concesion	82,964	61,399
Mandato-ing reciclaje grav 19%	49,626	-
Mandato-ingresos financieros	9,690	-
Mandato-reciclaje	252	-
Otros	-	47,079
Total arrendamientos inmuebles	\$ 62,347,983	\$ 51,429,344

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

<u>Tercero</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
P.A Viva Malls	\$ 28,992,320	\$ 30,707,603
P.A Flormorado Plaza	4,362,230	3,734,589
P.A FIC Calle 92	2,590,933	2,271,762
Distrito Vera Recursos	336,891	(8,306)
P.A Florencia Ferrara	1,670	(1,926,779)
P.A FIC Clínica	184	286
P.A Polaris	91	(6,647)
P.A FIC Inmuebles	57	83
P.A FIC Edificio Corfinsura	53	(321)
P.A FIC AC 5	51	79
P.A Lote Palermo	40	63
	<u>\$ 36,284,520</u>	<u>\$ 34,772,412</u>

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

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Reintegro provisiones cxc (1)	\$ 1,045,843	\$ -
Honorarios	216,879	398,162
Comision administrador inmobiliario	157,963	139,631
Terminación anticipada de contratos	155,525	-
Intereses de mora	77,735	122,728
Recuperación costos y gastos (2)	93	1,338,568
Cobro administración (3)	-	1,361,676
Total otros ingresos operacionales	<u>\$ 1,654,038</u>	<u>\$ 3,360,765</u>

(3.1) Corresponde a la reclasificación de cuentas de deterioro.

(3.2) Corresponde a devolución de costos de transacción de servicios bancarios.

(3.3) Corresponden al ingreso por pago de la certificación de ingresos de cada proyecto del fondo.

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

(5) Corresponden a los ajustes a miles de pesos realizados.

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

(7) 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.

NOTA 23. GASTOS

Por los períodos de tres meses terminados al 31 de marzo de 2024 y 2023 la cuenta de gastos está conformada por los siguientes conceptos:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gastos Operacionales		
Diversos (1)	\$ 9,374,056	\$ 3,026,341
Impuestos y tasas (2)	6,500,726	7,143,752
Deterioro (provisiones) (3)	1,541,810	360,770
Honorarios	439,072	1,446,200
Amortizaciones	353,667	243,431
Seguros	333,613	317,087
Mantenimiento y reparaciones	243,273	130,041
Depreciaciones	220,908	221,310
Pérdida en venta de inmuebles	84,811	-
Total gastos operacionales	\$ 19,091,936	\$ 12,888,932
Gastos No Operacionales		
Intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras (4)	\$ 63,504,411	\$ 63,056,005
Comisiones (5)	13,129,762	7,170,958
Disminución inversiones a valor razonable instrumentos de patrimonio (6)	1,076,893	18,866
Disminución valoración de derivados	622,921	-
Diversos (7)	618,950	503,676
Honorarios	328,067	82,077
Total gastos no operacionales	\$ 79,281,004	\$ 70,831,582
Pérdida por valoración		
Valoración propiedades de inversión (8)	\$ 52,538,113	\$ 37,684,325
Valoración activos mantenidos para la venta (9)	120,000	182,392
	\$ 52,658,113	\$ 37,866,717
Total gastos	\$ 151,031,053	\$ 121,587,231

(1) Los gastos diversos corresponden al siguiente detalle:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Contratos de mandato (1.1)	\$ 6,021,721	\$ -
Gastos cuotas administrativas	2,056,039	1,016,821
Otros Gastos	472,551	-
Vigilancia	292,811	339,406
Energía	204,227	105,251
Impuestos asumidos	104,743	-
Comisión fiduciaria	101,210	95,806
Registro y anotación	52,519	-
Acueducto y alcantarillado	42,915	140,066
Impuestos asumidos	17,374	-
Papelería	6,646	479
Otros servicios	1,300	-
Gastos reembolsables	-	1,328,512
Total Diversos	\$ 9,374,056	\$ 3,026,341

- (1.1) Se encuentra el reconocimiento del gasto de las certificaciones producto de los contratos de mandato que el fondo tiene actualmente con los siguientes terceros:

<u>Tercero</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Administración de copropiedades	\$ 5,311,288	\$ -
Colliers International Colombia	409,486	-
MTS Consultoría Gestión S.A.S	300,947	-
Total	\$ 6,021,721	\$ -

- (2) Corresponde al gasto incurrido en el impuesto predial de los diferentes bienes inmuebles del fondo.

- (3) Corresponde a la provisión de las cuentas por cobrar.

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

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Intereses créditos de bancos (4.1)	\$ 63,483,945	\$ 63,029,357
Intereses derechos de uso (4.2)	20,466	26,648
Total intereses créditos de bancos y otras obligaciones financieras	\$ 63,504,411	\$ 63,056,005

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

<u>Tercero</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Bancolombia SA	\$ 24,041,140	\$ 23,748,427
Banco Davivienda SA	19,116,116	21,607,095
Itau Corpbanca Colombia S.A	7,615,598	5,779,406
Banco Colpatría Multibanca Colpatría SA	6,781,464	7,247,526
Banco De Bogota	5,929,627	5,788,159
Banco Comercial	-	27,045
Proyecto Palermo (a)	-	(1,168,301)
Total	\$ 63,483,945	\$ 63,029,357

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

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

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

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Comisión de gestión (5.1)	\$ 11,952,121	\$ -
Comisiones del fiduciario (5.2)	<u>1,177,641</u>	<u>7,170,958</u>
Total comisiones	<u>\$ 13,129,762</u>	<u>\$ 7,170,958</u>

(5.1) Corresponde a la comisión que el fondo paga al Gestor Patria Asset Management S.A por la prestación de servicios de gestión profesional y gestión externa para estructuras de inversión colectiva incluyendo fondos de inversión colectiva y fondos de capital privado en Colombia correspondientes a noviembre y diciembre.

(5.2) Corresponde a los valores por comisiones del fiduciario por la administración del fondo, la cual se paga a Fiduciaria Bancolombia. S.A.

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

(7) Los gastos diversos no operacionales corresponden al siguiente detalle:

<u>Concepto</u>	<u>Del 1 de enero al 31 de marzo</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>
GMF No deducible	\$ 239,920	\$ 248,105
GMF	239,919	245,738
Reversión de ingresos de años anteriores	72,293	-
IVA No descontable	66,808	9,829
Otros	8	-
Ajustes a miles de pesos	<u>2</u>	<u>4</u>
Total diversos no operacionales	<u>\$ 618,950</u>	<u>\$ 503,676</u>

(8) La desvalorización avalúos PI, obedecen a las condiciones propias de cada inmueble y los diferentes efectos del mercado.

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

NOTA 24. DEMANDAS, LITIGIOS Y TUTELAS

Al 31 de marzo de 2024, el Fondo no presenta procesos, litigios, tutelas, demandas que puedan conllevar al pago o recibo de una suma de dinero.

NOTA 25. SUCESOS Y TRANSACCIONES SIGNIFICATIVA

Al 31 de marzo de 2024, no se presentaron sucesos ni transacciones significativas que deban ser revelados a la fecha de cierre de estos Estados Financieros.

NOTA 26. APROBACIÓN DE ESTADOS FINANCIEROS

Los Estados Financieros fueron aprobados para ser transmitidos a la Superintendencia Financiera de Colombia el día 1 de abril de 2024 por el Contador Público y Representante Legal de la Sociedad Fiduciaria como administradora de los Fondos de Capital Privado.

NOTA 27. HECHOS POSTERIORES

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