

INFORME TERCER TRIMESTRE 2024

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)



Domicilio: Cra 13 # 26-45 Piso 1

Bogotá D.C.

AÑO 2024

Tabla de Contenido

1. Situación Financiera	6
1.1. Estados Financieros	6
1.2. Análisis del Administrador Inmobiliario sobre los resultados de la operación y la situación financiera	7
1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación	7
1.3.1. Flujo de Caja Distribuible	7
1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad	8
1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado	9
1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo	9
1.4.1.1. Riesgos Estratégicos	9
1.4.1.2. Riesgos de mercado	9
1.4.1.3. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés	10
1.4.1.4. Riesgo de liquidez	10
1.4.1.5. Gestion de riesgo operacional	11
1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario	11
1.4.2.1. Inflación	11
1.4.2.2. Sensibilidad de los resultados del fondo ante fluctuaciones en las tasas de interés	12
2. Información adicional	12
2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos	12
2.2. Vacancia	12
2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable	13
2.4. Gobierno Corporativo	14

Glosario

Activos Inmobiliarios: El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial que a juicio del Comité Asesor tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios:

1. Oficinas: Oficinas en edificios con altas especificaciones de seguridad y calidad.
2. Grandes Superficies Comerciales: Locales comerciales con un área construida superior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio (minorista y mayorista).
3. Bodegas: Bodegas de altas especificaciones de seguridad y calidad.
4. Locales Comerciales: Locales comerciales con un área construida inferior a los dos mil quinientos (2,500) m² dedicados a la actividad del comercio y entretenimiento.
5. Centros Comerciales: Centros comerciales ubicados en zonas de alta densidad y especificaciones de primer nivel.
6. Otros Activos Comerciales: Cualquier otro inmueble comercial que presente una rentabilidad esperada atractiva y que permita un mayor nivel de diversificación del Portafolio (hoteles, etc.).

Administradora: Significa PEI Asset Management S.A.S, a quien le corresponderá la conservación, custodia y administración de los Activos Inmobiliarios, de acuerdo con lo estipulado en el Contrato de Administración Inmobiliaria.

Agente de Manejo: Significa la sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. que en cumplimiento de lo estipulado en el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555 previa autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia es quien actúa como vocera del Patrimonio Autónomo emisor de los valores, recauda los recursos provenientes de dicha emisión y se relaciona jurídicamente con los Inversionistas en virtud de tal vocería, conforme a los derechos incorporados en los títulos. Previa verificación del cumplimiento de los requisitos contenidos en este Libro, el agente solicitará la autorización respectiva ante la Superintendencia Financiera.

El agente propenderá por el manejo seguro y eficiente de los recursos que ingresen al patrimonio o fondo, como producto de la colocación de los títulos o procedentes de flujos generados por los activos.

Asamblea General de Inversionistas: Significa la asamblea integrada por los Inversionistas con el quórum y en las condiciones previstas en este Prospecto.

Bolsa de Valores de Colombia o BVC: Es la Bolsa de Valores de Colombia S.A., institución privada constituida para administrar el mercado de renta variable, de derivados y de renta fija del mercado de valores colombiano. Será la entidad encargada de realizar la adjudicación y el cumplimiento de las

operaciones que se efectúen a través de los Agentes Colocadores y/o los afiliados al MEC, según se establezca en el aviso de oferta pública de cada Tramo.

Canon de Arrendamiento: Es el precio que paga el arrendatario como contraprestación a la tenencia de un Activo Inmobiliario.

Comité Asesor: Significa el órgano directivo del Patrimonio Autónomo el cual tomará decisiones respecto a las Inversiones Admisibles, el Programa de Emisión, la compra y venta de Activos Inmobiliarios y el Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo.

Contrato de Administración Inmobiliaria: Significa el contrato de administración inmobiliaria celebrado entre la Administradora y la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo.

Contratos de Arrendamiento: Significa los contratos de arrendamiento celebrados entre el Patrimonio Autónomo, a través de la Fiduciaria, en su calidad de arrendador, y las personas naturales o jurídicas que adquieran el uso y goce de uno o más Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, en su calidad de arrendatarias.

Emisión: Significa el conjunto de valores con características idénticas y respaldados económicamente por un mismo emisor, con el propósito de ser puestos en circulación y absorbidos por el Mercado de Valores. Para efectos de este prospecto significa cada conjunto de Títulos emitidos con cargo al Programa de Emisión.

Endeudamiento Financiero: Significa el Endeudamiento Financiero de Largo Plazo y el Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.

Endeudamiento Financiero de Corto Plazo: Significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo, por un plazo igual o inferior a un año.

Endeudamiento Financiero de Largo Plazo: Significa el endeudamiento del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliarios, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de Activos Inmobiliarios y/o de Derechos Fiduciarios cuyos subyacentes sean Activos Inmobiliarios, que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo, por un plazo superior a un año.

Fecha de Emisión: Significa el día hábil siguiente a la fecha de publicación del primer aviso de oferta de cada Tramo.

Fiduciaria: Significa la Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Formador de liquidez: Es un mecanismo, de uso generalizado en los mercados desarrollados, y que contempla un servicio prestado por una sociedad comisionista de bolsa para generar permanentemente intenciones de compra y venta sobre los títulos que se negocian en el mercado con el objetivo de tener una mayor liquidez para los Títulos PEI.

Flujo de Caja: Significa el resultado neto de los activos líquidos del Patrimonio Autónomo, calculado como los flujos de entradas y salidas de dinero en un periodo determinado (mes, semestre, año) que refleja la liquidez generada por el Patrimonio Autónomo.

Flujo de Caja Distribuible: Significan los flujos que se distribuyen entre los Inversionistas, como Utilidad Distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial.

Fondo de Operación: Significa la caja operativa que debe mantener el Patrimonio Autónomo para cumplir con todas sus obligaciones, costos y gastos.

Inversionistas: Son las personas naturales o jurídicas de naturaleza pública o privada, nacionales o extranjeras, que hayan adquirido Títulos, incluyendo los Fondos de Pensiones y Cesantías.

Índices accionarios: Son instrumentos financieros de referencia que muestran el comportamiento general de las acciones de un mercado, sector industrial o geográfico en particular.

Market Leasing Assumption (Supuesto de renta de mercado, por sus siglas en inglés): Es un indicador que asume un precio de renta promedio de mercado por metros cuadrado, de acuerdo con unos estándares de ubicación, tamaño, condiciones técnicas y de construcción, sobre un área arrendable determinada de manera que esta pueda ser comparable frente a otras áreas en otros activos.

Patrimonio Autónomo o PEI: Significa el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) y constituye el vehículo de inversión inmobiliaria líder en Colombia que proporciona una alternativa de inversión, en la cual, el inversionista puede acceder a un portafolio diversificado de activos inmobiliarios generadores de renta a través de Títulos Participativos que transan en la Bolsa de Valores de Colombia.

Títulos: Significa los Títulos participativos denominados Títulos Estrategias Inmobiliarias ("Títulos PEI"), emitidos por el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuyos términos y condiciones se especifican en el presente Prospecto.

Títulos Readquiribles: Significan los Títulos de propiedad de los Inversionistas que podrá readquirir el Patrimonio Autónomo.

Tramos: Significan las Emisiones con cargo al Programa de Emisión, en los términos y condiciones previstos en dicho Programa de Emisión.

**INFORME TRIMESTRAL
PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – (PEI)**

TERCER TRIMESTRE 2024

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en su Calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI, se permite presentar el Informe correspondiente al tercer trimestre del año 2024 en cumplimiento de la obligación de preparación de conformidad con lo dispuesto en el numeral 8 de la Parte III, Título V, Capítulo I, Anexo I-RNVE, de la Circular Básica Jurídica, CBJ, en desarrollo del artículo 5.2.4.2.1 del Decreto 2555 de 2010, con los avances y resultados del fideicomiso durante este período, actuando dentro del marco descrito en el Prospecto de Emisión y Colocación, en el Contrato de Fiducia Mercantil y por las instrucciones impartidas por el Comité Asesor del Patrimonio Autónomo. Programa de Emisión y Colocación de los títulos de participación inmobiliaria, títulos PEI, hasta por un monto total de cinco billones de pesos (\$5.000.000.000 expresados en miles de pesos) moneda legal colombiana.

Intervienen en el proceso de Titularización:

Fideicomitente / Originador	PEI Asset Management S.A.S.
Agente de Manejo	Fiduciaria Corficolombiana S.A.
Administrador Inmobiliario	PEI Asset Management S.A.S.
Agente Colocador	Corredores Davivienda / Alianza Valores/ Casa de Bolsa/ Valores Bancolombia/ Credicorp Capital (antes Ultraserfinco)
Representante Legal de los Inversionistas	Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A.
Administrador del Programa de Emisión	Deceval S.A.

A continuación, se presenta un resumen de los hechos presentados durante el período en mención:

1. Situación Financiera

1.1. Estados Financieros

Los Estados Financieros al 30 de septiembre de 2024 y por el período de nueve meses terminado a esa fecha con Informe de Revisión emitido por Revisor Fiscal, así como sus Notas se encuentran dispuestos, y son parte integral del presente informe como Anexo No. 1, en los cuales se encuentran incorporados los cambios materiales para el periodo objeto de reporte.

1.2. Análisis del Administrador Inmobiliario sobre los resultados de la operación y la situación financiera

A cierre del tercer trimestre de 2024 se registraron ingresos operacionales por \$ 188.167 MM alcanzando un incremento de 7,6% con respecto al mismo periodo de 2023.

En lo corrido del año 2024, se renovaron el 96,4% de los contratos alcanzando una retención de 115.134 m² y una colocación de 17.017 m².

En lo corrido del año la utilidad operacional (NOI) fue \$ 469.648 millones y de \$ 155.953 millones en el trimestre, con márgenes operacionales de 83,2% y 82,9%, respectivamente. Por su parte, el EBITDA alcanzó \$ 401.048 millones en lo corrido del año y \$ 131.700 millones durante el trimestre, reflejando un crecimiento del 10,8% y 8,7% en comparación con el año anterior, mientras que los márgenes EBITDA se ubicaron en 71% para el año y 70% para el trimestre.

Por su parte, el costo de financiación para el tercer trimestre del presente año se ubicó en 11%, 308 pbs por debajo del kd de cierre del cuarto trimestre de 2023. La reducción está asociada a la corrección del IPC en los últimos meses y la recomposición del portafolio de deuda con spreads competitivos que inciden en la reducción del gasto de financiación a lo largo de 2024.

Adicionalmente, el tercer trimestre cerró con una cartera bruta de \$ 14.104 millones equivalente a un aumento de 8,9% en comparación con el segundo trimestre de 2024. En esta línea, la rotación de cartera neta se ha mantenido estable en 3 días.

En el trimestre la vacancia física y económica presentaron reducciones de 24 y 30 puntos básicos frente al tercer trimestre de 2023, ubicándose en 5,21% y 7,44%, respectivamente.

1.3. Variaciones materiales en la situación financiera y en los resultados de la operación

1.3.1. Flujo de Caja Distribuible

En cumplimiento de los numerales 1.7.12. y 1.7.13, del Prospecto de Colocación de los Títulos Participativos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias - PEI (el "Prospecto"), la Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagó a los inversionistas el Flujo de Caja Distribuible (según este término se define en el Prospecto) de manera trimestral de conformidad con la periodicidad y términos definidos en el Prospecto.

1. El décimo día hábil (10º) del mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior.
2. El décimo día (10º) hábil del mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al período comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo del año en curso.
3. El décimo día (10º) hábil del mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de abril y el 30 de junio del año en curso.

4. El décimo día (10°) hábil del mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° de julio y el 30 de septiembre del año en curso.
5. En cualquier momento, el Comité Asesor podrá aprobar el pago de Flujo de Caja Distribuible; el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión o del Flujo de Caja Distribuible Ajustado de forma extraordinaria.

En virtud de lo anterior, la Fiduciaria Corficolombiana S.A, en calidad de Agente de Manejo por intermedio de DECEVAL, pagó a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación.

A continuación, se detalla la información correspondiente a los pagos realizados durante el cuarto trimestre del año 2023, así como el primer, segundo y tercer trimestre del 2024:

Fecha Corte	Fecha Pago	No. Títulos Circulación	Valor Utilidad	Retención en la fuente	Retención de Ica (Pasto-Bogotá-Barranquilla-Neiva-Cartago-Valledupar-Cucuta-Bucaramanga)	Valor Neto de Giro
30/09/2023	16/11/2023	42.810.749	\$ 18.579.865	\$ 226.699	\$ 333.495	\$ 18.019.670
31/12/2024	14/02/2024	42.810.749	\$ 26.028.935	\$ 321.245	\$ 375.824	\$ 25.331.865
31/03/2024	16/05/2024	42.810.749	\$ 27.013.583	\$ 339.780	\$ 385.658	\$ 26.288.145
30/06/2024	15/08/2024	42.810.749	\$ 38.015.945	\$ 445.251	\$ 355.620	\$ 37.215.073

(valores en miles de pesos)

El 15 de agosto de 2024, se realizó el pago correspondiente a la utilidad generada durante el segundo trimestre de 2024 por un monto de \$38.015.945 (expresado en miles de pesos), lo cual equivale a \$ 888 pesos por título.

Se informa que el Flujo de Caja Distribuible (FCD) desde el cuarto trimestre del año 2022 no ha tenido un componente de restitución de capital, por lo tanto, el FCD corresponde en su totalidad a la utilidad generada por la operación. La retención en la fuente se efectuó sobre el valor distribuido por Título, de acuerdo con la calidad tributaria de cada Inversionista.

En las fechas correspondientes de pago del Flujo de Caja Distribuible del PEI, se publicó la Información Relevante correspondiente a través del SIMEV (<https://www.superfinanciera.gov.co/SIMEV2/informacionrelevante-general>)

El 18 de noviembre de 2024 se efectuará el pago del Flujo de Caja Distribuible correspondiente al tercer trimestre de 2024 en el que se repartirán \$ 45.036.908 (expresado en miles de pesos) equivalentes a \$1.052 por título por concepto de utilidad.

1.3.2. Rentabilidad y valor de la unidad

La rentabilidad total del portafolio con corte a septiembre 2024 correspondiente a los últimos 12 meses cerró en 7,37% explicado en un 75,5% por valorización patrimonial y 24,5% por distribución de flujo de caja. El componente de valorización representó un retorno del 5,49% al pasar de un valor patrimonial por Título de 140.083 a cierre de septiembre de 2023 hasta 147.795 a cierre de septiembre de 2024.

1.4. Análisis Cuantitativo y Cualitativo del riesgo de mercado como consecuencia de sus inversiones y actividades sensibles a variaciones de mercado

1.4.1. Riesgos identificados por el Agente de Manejo

Las actividades del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias lo exponen a variedad de riesgos financieros: riesgo de mercado (valor razonable por tasa de interés, tasa de cambio, precio de acciones y valor de fondos de inversión colectiva) riesgo de liquidez y riesgo de crédito. Además de lo anterior el patrimonio está expuesto a riesgos operacionales y legales.

1.4.1.1. Riesgos Estratégicos

La revelación de los riesgos estratégicos identificados por Fiduciaria Corficolombiana en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias se encuentra detallado en el numeral 5. Administración y Gestión del Riesgo (p. 14) de la Nota a los Estados Financieros que hacen parte integral de este informe como **Anexo 1**, de los cuales durante el periodo correspondiente al presente informe no se ha materializado ningún evento.

1.4.1.2. Riesgos de mercado

El riesgo de mercado del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias administrado por la Fiduciaria se mide a través de los diferentes análisis que se realizan basados en técnicas reconocidas para la administración del riesgo financiero, con el objetivo de controlar los niveles de pérdida a los que se puede encontrar expuesto el patrimonio en sus inversiones de activos financieros por la volatilidad en los mercados en los que puede participar.

La Alta Dirección, participa activamente en la gestión y control de riesgos, mediante el análisis de un protocolo de reportes establecido y la conducción de Comités, que de manera integral efectúan seguimiento tanto técnico como fundamental a las diferentes variables que influyen en los mercados a nivel interno y externo, con el fin de dar soporte a las decisiones estratégicas.

Los riesgos asumidos en la administración del Patrimonio son consistentes con el contrato de fiducia y se controlan mediante una estructura de límites para las posiciones en diferentes instrumentos según su viabilidad legal, naturaleza y objetivo del patrimonio, estrategia específica, la profundidad de los mercados en que se opera y su impacto en la rentabilidad y volatilidad. Estos límites se monitorean diariamente y cualquier incumplimiento se informa al Comité de Riesgo e Inversión.

Así el análisis y seguimiento de los diferentes riesgos en que incurre el patrimonio en sus operaciones es fundamental para la toma de decisiones. De otra parte, un permanente análisis de las condiciones macroeconómicas es fundamental en el logro de una combinación óptima de riesgo, rentabilidad, volatilidad y liquidez.

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, utiliza el modelo estándar para la medición, control y gestión del riesgo de mercado de las tasas de interés, las tasas de cambio y el precio de las acciones, en concordancia con los requerimientos de la Superintendencia Financiera contenidos en el Capítulo XXXI “Sistema integral de administración de riesgos (SIAR)”. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia mensual para cada una de las exposiciones en riesgo de cada fondo o portafolio administrado por la Fiduciaria. Este Valor en Riesgo se calcula con un horizonte de tiempo de 10 días.

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera. Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios.

Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

1.4.1.3. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés

Los riesgos de tasa de interés resultan de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de las tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias cuenta con títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable. La Sociedad Fiduciaria maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a los cuales está sujeto el Patrimonio por la naturaleza de sus inversiones. De igual forma monitorea la sensibilidad de los títulos de renta fija ante movimientos de 1 punto básico en la tasa de interés (DVO1).

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar para el 30 de junio de 2024 y 30 de septiembre de 2024:

FACTORES DE RIESGO	VALOR EN RIESGO	
	jun-24	sept-24
CARTERAS COLECTIVAS	32.828	19.504

Cifras en miles de pesos

1.4.1.4. Riesgo de liquidez

El riesgo de liquidez es el riesgo de que el Patrimonio no pueda generar suficientes fuentes de efectivo para atender sus obligaciones frente al fideicomitente y contrapartes o que solo pueda hacerlo en circunstancias materialmente desventajosas.

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS – PEI

La Sociedad Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, gestiona el riesgo de liquidez de acuerdo con lo establecido en el Capítulo VI de la Circular Básica Contable y Financiera de la Superintendencia Financiera, en concordancia con las reglas relativas a la administración del riesgo de liquidez a través de los principios básicos del Capítulo XXXI “Sistema integral de administración de riesgos (SIAR)”, el cual establece los parámetros mínimos prudenciales que deben supervisar las entidades en su operación.

A continuación, se presenta un análisis de los vencimientos de los activos financieros, presentados a su valor en libros, determinados con base en el período remanente, entre la fecha del estado consolidado de situación financiera y la fecha de vencimiento contractual con corte a al 30 de septiembre de 2024:

Tipo Activo	Menos de tres meses	Total general
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 32.264.078	\$ 32.264.078

Cifras en miles de pesos

1.4.1.5. Gestión de riesgo operacional

La Fiduciaria cuenta con un Sistema de Administración de Gestión de Riesgo Operacional implementado de acuerdo con los lineamientos establecidos en el capítulo XXXI de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia correspondiente al Sistema Integral de Administración de Riesgos (SIAR). Este sistema es administrado por la Gerencia Experta de Riesgo Operacional, TPRM y SOX, la cual se encuentra bajo la Gerencia Corporativa de Riesgo de la Corporación.

El Sistema de Administración de Riesgo Operacional de la Fiduciaria cuenta con un Manual de Riesgo Operacional, en el que está definido las políticas y metodologías aprobadas por la Junta Directiva para administrar adecuadamente el SARO. Además, tiene documentado procesos y procedimientos de gestión de riesgo operacional, requeridos para llevar a cabo el ciclo de gestión de riesgos (identificar, medir, controlar y monitorear), de manera que logre mitigar los errores operacionales e identificar oportunidades de mejora que soporten el desarrollo y funcionamiento de los procesos operativos de la organización.

Durante el tercer trimestre del 2024, no se presentan eventos de riesgo operacional asociados al negocio

1.4.2. Riesgos identificados por el Administrador Inmobiliario

1.4.2.1. Inflación

Desde abril de 2023 hasta el cierre del segundo trimestre de 2024, las presiones inflacionarias y su volatilidad a nivel nacional, ha disminuido en línea con el comportamiento global, disminuyendo el impacto generado a los activos inmobiliarios, tanto en el componente de valorización, como en el gasto financiero de corto y largo plazo.

El tercer trimestre de 2024 el dato tuvo una menor volatilidad respecto a los últimos 12 meses, llegando a un nivel de inflación anual de 5,81%, el cual disminuyó respecto al dato de cierre del trimestre anterior y que no se presentaba desde finales del 2021. El anterior comportamiento estuvo principalmente reflejado por: i) regulados, con disminuciones en la electricidad, y ii) alimentos con los procesados, y en menor medida, iii) bienes.

1.4.2.2. Sensibilidad de los resultados del vehículo ante fluctuaciones en las tasas de interés

En línea con el actual ciclo desinflacionario del último año (inclusive al estancamiento en el segundo trimestre de 2024) proveniente de la disminución de las presiones inflacionarias a nivel internacional y local, se observa la reducción en las tasas de interés realizadas por el Banco de la República. Estas reducciones han permitido que el gasto financiero generara un menor impacto en el vehículo y en el Flujo de Caja Distribuible, atribuido conjuntamente a unas mejores condiciones en los créditos, a las amplias fuentes y cupos de financiamiento del portafolio de deuda, y de su diversificación en plazos e indicadores.

Las disminuciones en el tercer trimestre de 2024 de los indicadores de IBR e IPC, han permitido que el costo de deuda del portafolio disminuyera, sin embargo, sigue teniendo un impacto en el gasto financiero, teniendo en cuenta que aproximadamente el 81% de la deuda del vehículo se encuentra indexada a dichos indicadores.

2. Información adicional

2.1. Riesgos relevantes a los que está expuesto el emisor y mecanismos implementados para mitigarlos

Los siguientes factores de riesgo consideran el entorno nacional e internacional, así como factores externos e internos de la operación, los cuales fueron identificados como fuente principal de riesgo, incluyendo su análisis y la gestión realizada por el administrador inmobiliario.

En el tercer trimestre de 2024 no se identificaron nuevos riesgos y los existentes no presentaron variaciones materiales adicionales a las mencionadas a continuación, sin embargo, es posible que sobrevengan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no sean considerados relevantes, y cuya materialización podrían impactar el desempeño del fondo.

2.2. Vacancia

Durante 2024 el administrador inmobiliario y órganos de gobierno corporativo del Fideicomiso como el Comité Asesor, realizaron seguimiento constante, evaluación y direccionamiento de la estrategia desplegada para la comercialización de los espacios vacantes, tanto a nivel de portafolio, como de categorías e inmuebles específicos, que entre julio y septiembre de 2024 llevó a movimientos en el indicador de vacancia.

En el trimestre la vacancia física tuvo una variación de -72 pbs, ubicándose en 5,21% principalmente como consecuencia de la colocación de espacios en la categoría corporativos. De igual manera, la vacancia económica tuvo una disminución de 37 pbs respecto al segundo trimestre de 2024, llegando a 7,44% debido principalmente a la colocación de espacios en la categoría mencionada.

2.3. Prácticas de sostenibilidad e inversión responsable

La compañía Pei Asset Management S.A.S. (“Pei AM” o la “Administradora”) como encargada de la administración inmobiliaria del PEI, despliega una estrategia que persigue la administración y operación sostenible del portafolio. Esta estrategia está consolidada en un Modelo Corporativo de Sostenibilidad que se fundamenta en los Objetivos de Desarrollo Sostenible y en los Principios de Inversión Responsable – PRI, así como en estándares normativos nacionales e internacionales en materia de revelación de información y gestión de asuntos ambientales, sociales y de gobernanza. En el Modelo se han definido como aspectos diferenciadores (i) la ecoeficiencia de los activos bajo administración; (ii) el desarrollo a través de la inclusión y educación y (ii) la generación de confianza a través de altos estándares de transparencia.

Dichos diferenciadores cobijan la gestión permanente de seis asuntos materiales orientados a propender por la rentabilidad y perdurabilidad del negocio, los cuales fueron identificados a través de un ejercicio de conocimiento y entendimiento de las expectativas y potenciales impactos de la relación entre Pei AM, el PEI y sus grupos de interés, a saber: (i) ecoeficiencia y adaptación al cambio climático; (ii) gestión de riesgos e innovación digital; (iii) crecimiento rentable; (iv) inversión responsable; (v) desarrollo y bienestar del talento humano; (vi) contribución al bienestar de la comunidad, arrendatarios y proveedores.



Durante el periodo de reporte no se han presentado cambios materiales en las prácticas de sostenibilidad e inversión responsable que la Administradora aplica en la administración inmobiliaria del vehículo. Para conocer las prácticas actuales, lo invitamos a consultar los Informes de Sostenibilidad disponibles en www.pei.com.co en la sección “Sostenibilidad”.

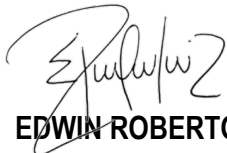
2.4. Gobierno Corporativo

Se informa que no se presentaron cambios materiales para el tercer trimestre del 2024 en temas de Gobierno Corporativo por parte de Pei Asset Management para la administración del vehículo.

Anexos

Estados Financieros a septiembre de 2024 (Anexo 1)

Cordialmente,



EDWIN ROBERTO DIAZ CHALA

Representante Legal

Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI

INFORME TERCER TRIMESTRE 2024

PATRIMONIO AUTÓNOMO ESTRATEGIAS INMOBILIARIAS (PEI)



ANEXO 1

ESTADOS FINANCIEROS A SEPTIEMBRE DE 2024

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

Al 30 de septiembre de 2024 y por el período
de nueve meses terminado a esa fecha
con Informe de Revisión del Revisor Fiscal

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

Estados Financieros Condensados

Por el período del 1 de enero al 30 de septiembre de 2024

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros	
Estado Condensado de Situación Financiera.....	3
Estado Condensado de Resultados Integrales	4
Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial	5
Estado Condensado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Condensados	7
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios.....	58



**Building a better
working world**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores

Fiduciaria Corficolombiana:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre del 2024 y los correspondientes estados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio especial y de flujo de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha; así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

He efectuado mi revisión de acuerdo con la norma internacional de trabajos de revisión 2410 Revisión de información financiera intermedia realizada por el auditor independiente de la entidad aceptada en Colombia. Una revisión de la información financiera a una fecha intermedia consiste principalmente en hacer indagaciones con el personal del Patrimonio responsable de los asuntos financieros y contables; y en aplicar procedimientos analíticos y otros procedimientos de revisión. El alcance de una revisión es sustancialmente menor al examen que se practica a los estados financieros al cierre del ejercicio, de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, y, en consecuencia, no me permite obtener una seguridad de que hayan llegado a mi conocimiento todos los asuntos importantes que pudieran haberse identificado en una auditoría. En consecuencia, no expreso una opinión de auditoría.

Ernst & Young Audit S.A.S.
Bogotá D.C.
Carrera 11 No 98 – 07
Edificio Pijao Green Office
Tercer Piso
Tel. +57 (601) 484 7000

Ernst & Young Audit S.A.S.
Medellín – Antioquia
Carrera 43A No. 3 Sur–130
Edificio Milla de Oro
Torre 1 – Piso 14
Tel: +57 (604) 369 8400

Ernst & Young Audit S.A.S.
Cali – Valle del Cauca
Avenida 4 Norte No. 6N – 61
Edificio Siglo XXI
Oficina 502
Tel: +57 (602) 485 6280

Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla – Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201



Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de septiembre del 2024 y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES
Marlly Sareía Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2024.11.05
19:21:15 -05'00'

Bogotá D.C., Colombia
5 de noviembre de 2024

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estado Condensado de Situación Financiera

	Notas	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
(No Auditados)			
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 55,663,928	\$ 52,055,308
Inventarios	7	991,514	1,085,276
Cuentas por cobrar, neto	8	24,208,189	35,572,015
Otros activos	9	18,736,861	6,171,141
Propiedades de Inversión	10	1,400,461	9,045,069
Total Activos Corrientes		101,000,953	103,928,809
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	8	1,407,624	1,975,240
Otros activos largo plazo	9	26,837,772	28,841,751
Propiedades de inversión	10	9,541,330,555	9,144,435,927
Propiedad y equipo		1,476,244	1,002,640
Total Activos no Corrientes		9,571,052,195	9,176,255,558
Total Activos		\$ 9,672,053,148	\$ 9,280,184,367
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	11	\$ 131,698,362	\$ 133,700,363
Obligaciones financieras	12	523,207,403	633,939,811
Cuentas por pagar	13	63,843,536	83,860,557
Ingresos anticipados	14	10,059,753	8,169,545
Total Pasivos Corrientes		728,809,054	859,670,276
Bonos ordinarios largo plazo	11	761,001,435	760,875,652
Obligaciones financieras largo plazo	12	1,841,042,676	1,672,319,881
Cuentas por pagar largo plazo	13	13,584,061	12,555,870
Total Pasivos no Corrientes		2,615,628,172	2,445,751,403
Total Pasivos		3,344,437,226	3,305,421,679
Patrimonio especial			
Aportes	15	2,842,165,351	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	15	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	15	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	15	3,175,434,030	2,822,580,796
Total Patrimonio Especial		6,327,615,922	5,974,762,688
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 9,672,053,148	\$ 9,280,184,367

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Jhon Alexis Rátiva Avila
 Contador Público
 Tarjeta Profesional T.P. 141989- T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
 Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
 Fecha: 2024.11.05 19:21:31 -05'00'
 Marly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 5 de noviembre de 2024)

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estado Condensado de Resultados Integrales

Nota	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de		
	2024	2023	2024	2023	
<i>(No auditados)</i> <i>(Expresado en miles de pesos)</i>					
Ingresos por arrendamiento e incentivos	16	\$ 523,223,161	\$ 459,354,684	\$ 176,628,984	\$ 158,222,067
Otros ingresos operacionales	17	51,370,129	48,932,635	17,027,431	17,358,820
Ingresos arrendamientos variables	18	32,917,348	41,975,220	10,332,799	13,457,622
Ingresos Operacionales		607,510,638	550,262,539	203,989,214	189,038,509
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	19	37,881,973	34,755,098	13,913,099	12,427,596
Prediales e impuesto de valorización	20	34,101,069	32,257,526	11,415,969	10,918,962
Honorarios operadores	21	16,487,840	15,747,328	5,323,729	5,967,691
Cuota de administración	22	8,337,958	7,959,774	2,838,234	2,691,042
Reparaciones y mantenimiento		5,363,117	6,540,875	2,692,420	3,168,107
Seguros	23	4,806,222	4,473,016	1,606,146	1,602,076
Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	24	1,766,140	(165,871)	924,784	(24,927)
Gastos Operativos		108,744,319	101,567,746	38,714,381	36,750,547
Gastos operativos reembolsables, netos	25	30,654,107	25,060,844	10,229,424	8,441,121
Total Gastos Operativos		139,398,426	126,628,590	48,943,805	45,191,668
Utilidad Bruta de las Rentas		468,112,212	423,633,949	155,045,409	143,846,841
Gastos de administración	26	69,102,004	58,344,769	23,971,185	20,714,977
Tis – Comisión arrendamiento	27	1,414,843	3,130,916	296,123	1,806,212
Gasto Administrativo del Portafolio		70,516,847	61,475,685	24,267,308	22,521,189
Valoración propiedad de inversión, neta	28	341,654,431	692,607,408	126,660,337	231,900,154
Utilidad Generada por la Operación		739,249,796	1,054,765,672	257,438,438	353,225,806
Gasto financiero, neto	29	296,981,466	326,927,775	92,735,430	114,831,617
Otros Ingresos	30	2,201,877	2,780,926	350,870	1,699,053
Otros Gastos	31	558,510	105,344	105,780	35,488
Utilidad del periodo		\$ 443,911,697	\$ 730,513,479	\$ 164,948,098	\$ 240,057,754
Total Resultado Integral		\$ 443,911,697	\$ 730,513,479	\$ 164,948,098	\$ 240,057,754

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


Jhon Alexis Rátiva Avila
Contador Público
Tarjeta Profesional T.P. 141989– T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2024.11.05 19:21:42 -05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 5 de noviembre de 2024)

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Periodo	Total Patrimonio Especial
<i>(No auditados)</i> <i>(Expresados en miles de pesos)</i>								
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 1,398,007,173	\$ 763,968,154	\$5,314,157,219
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	763,968,154	(763,968,154)	-
Distribución de utilidades (Nota 15)	-	-	-	-	-	(44,565,990)	-	(44,565,990)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	730,513,479	730,513,479
Saldos al 30 de septiembre de 2023	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,117,409,337	\$ 730,513,479	\$6,000,104,708
Saldos al 31 de diciembre de 2023	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,098,829,472	\$ 723,751,324	\$5,974,762,688
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	723,751,324	(723,751,324)	-
Distribución de utilidades (Nota 15)	-	-	-	-	-	(91,058,463)	-	(91,058,463)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	443,911,697	443,911,697
Saldos al 30 de septiembre de 2024	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,731,522,333	\$ 443,911,697	\$6,327,615,922

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Jhon Alexis Rátiva Avila
 Contador Público
 Tarjeta Profesional T.P. 141989- T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
 Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
 Fecha: 2024.11.05 19:21:53 -05'00'
 Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 5 de noviembre de 2024)

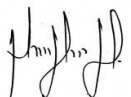
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

Notas	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023
	<i>(No auditado)</i> <i>(En miles de pesos)</i>	
Actividades de operaciones:		
Resultado del periodo	\$ 443,911,697	\$ 730,513,479
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	10 y 28 (341,654,431)	(692,607,408)
Gasto por intereses	29 294,869,006	328,509,071
Depreciación en operaciones conjuntas	31 232,029	105,344
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	24 532,001	164,282
Deterioro de cuentas por cobrar	24 940,565	86,612
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	24 (31,497)	(245,038)
Recuperación de cuentas por cobrar	24 (17,494)	(492,791)
Amortización costo de bonos	29 125,782	125,325
Pérdida / Utilidad por venta de inmuebles	30 y 31 261,234	(19,755)
Ajustes al capital de trabajo:		
Disminución cuentas por cobrar	10,507,867	126,269
(Aumento) otros activos	(10,561,741)	(8,712,532)
(Disminución) aumento inventarios	93,762	(866,027)
(Aumento) disminución ingresos recibidos por anticipado	1,890,208	(1,362,942)
(Disminución) cuentas por pagar	(18,988,830)	(28,385,840)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación	382,110,158	326,938,049
Actividades de inversión:		
Adquisiciones propiedad y equipo	(705,633)	(561,483)
Mejoras / Adquisiciones propiedad de inversión	10 (47,521,578)	(44,818,180)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión	(48,227,211)	(45,379,663)
Actividades de financiación:		
Pago de intereses	12 (293,623,372)	(332,858,273)
Constitución obligaciones financieras	12 96,560,714	103,028,948
Amortización de capital	12 (42,153,206)	(20,689,389)
Distribución de utilidades	15 (91,058,463)	(44,565,990)
Flujo neto de efectivo provisto por en las actividades de financiación	(330,274,327)	(295,084,704)
Aumento (disminución) neto de efectivo	3,608,620	(13,526,318)
Efectivo al inicio del periodo	6 52,055,308	64,387,413
Efectivo al final del periodo	\$ 55,663,928	\$ 50,861,095

Véanse las notas a la información financiera intermedia condensada que forman parte integral de los estados financieros.


 Edwin Roberto Diaz Chala
 Representante Legal


 Jhon Alexis Rativa Avila
 Contador Público
 Tarjeta Profesional T.P. 141989- T

MARLLY SARELA  Firmado digitalmente por
 MARLLY SARELA
 GALLEGO MORALES
 Fecha: 2024.11.05
 19:22:07 -05'00'
 Marly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 5 de noviembre de 2024)

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

Al 30 de septiembre de 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (en adelante “el Patrimonio Autónomo”) se constituyó mediante documento privado el 2 de febrero de 2006, con domicilio legal en la ciudad de Bogotá en la dirección carrera 13 #26-45, con vigencia hasta el 7 de octubre del año 2107. Las partes que intervienen son:

Pei Asset Management S.A.S.	Fideicomitente
Fiduciaria Corficolombiana S. A.	Fiduciaria
Los Inversionistas	Primer beneficiario

El objeto del Patrimonio Autónomo es la transferencia a la Fiduciaria a título de fiducia mercantil irrevocable, de los Bienes Fideicomitados para:

- (a) Llevar a cabo un programa de emisión de títulos de contenido participativo en el segundo mercado por un cupo global de hasta cinco billones de pesos (\$5,000,000,000), con cargo al Patrimonio Autónomo.
- (b) Destinar las sumas de dinero que recaude la Fiduciaria por la colocación de los títulos únicamente para la adquisición de activos inmobiliarios.

Una vez se haya llevado a cabo la colocación de los tramos, la Fiduciaria, actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, celebrará y suscribirá los respectivos contratos de compraventa de los inmuebles, dentro de los quince (15) días hábiles siguientes a la colocación del respectivo tramo, y cumplirá con las obligaciones derivadas de los mismos, principalmente, la del pago del precio de los activos inmobiliarios.

Cuando sea del caso, la Fiduciaria actuando como vocera del Patrimonio Autónomo, suscribirá los contratos de arrendamiento con los arrendatarios de los activos inmobiliarios o con quien designe la administradora, y entregará la tenencia de dichos activos inmobiliarios a los arrendatarios.

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a septiembre de 2024. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de septiembre de 2024. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

Otro sí 17

(Suscrito el 18 de enero 2024), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- (a) Se elimina la definición de “Patrimonio Autónomo” en la sección de definiciones del Contrato de Fiducia y se reemplazan en su integridad por el siguiente texto: “Patrimonio Autónomo PEI significa el fideicomiso denominado Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias titular de todos los bienes descritos en el numeral 5 afectos a la finalidad del Contrato de Fiducia”.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Se adicionan las siguientes definiciones a la sección de definiciones del Contrato de Fiducia: “Fecha de Referencia” significa lo previsto en el párrafo transitorio de romanillo (i) del numeral 11.2 del Contrato de Fiducia. “Flujo de Caja Distribuible Ajustado: significa el Flujo de Caja Distribuible descontando del valor total del mismo, cualquier monto directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios que se pague como Flujo de Caja Distribuible”. “Flujo de Caja Distribuible por Desinversión: significa el monto del Flujo de Caja Distribuible directamente asociado a la venta de Activos Inmobiliarios pagado como tal a los inversionistas”. “Gasto Financiero Neto” significa el gasto financiero neto causado en el Patrimonio Autónomo establecido en sus estados financieros para cada periodo de corte respectivo, calculado como el gasto por intereses causado, descontando los ingresos por rendimientos causados para el periodo de corte respectivo. “Indicador Cobertura de Intereses” significa lo previsto en el numeral 7.1 del Contrato de Fiduciaria”. “Utilidad de la Operación” significa la utilidad generada por la operación del Patrimonio Autónomo, descontado de la misma, la valorización neta de la cuenta de Propiedad de Inversión del Patrimonio Autónomo.
- Se adiciona el segundo párrafo y el párrafo transitorio al numeral 3.5 de la Sección 3 del Contrato de Fiducia: “3.5. Representante Legal de los Inversionistas (...) Cada 3 años, será incluido en el orden del día de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas, para consideración y aprobación de esta última, la ratificación del Representante Legal de los Inversionistas en ejercicio. Si la Asamblea General de Inversionistas decide no ratificar en su cargo al Representante Legal de los Inversionistas, aquel ejercerá sus funciones hasta que se designe su reemplazo por la Asamblea General de Inversionistas. Párrafo Transitorio. El término de 3 años indicado anteriormente se contará a partir de la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024”.
- Se elimina en su integridad el numeral 7.1 y se elimina el segundo párrafo del numeral 7.2 de la Sección 7 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 7. ENDEUDAMIENTO FINANCIERO 7.1. El Patrimonio Autónomo, en desarrollo de su objeto, podrá obtener recursos en virtud de Endeudamiento Financiero con el propósito de (i) realizar mejoras a los Activos Inmobiliarios; (ii) financiar el Fondo de Operación;(iii) maximizar el retorno potencial para los Inversionistas; y/o (iv) pagar el precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista y/o a Opción del Patrimonio Autónomo. El Patrimonio Autónomo no podrá tomar Endeudamiento Financiero para la adquisición de nuevos Activos Inmobiliarios si la Utilidad de la Operación (establecida en los estados financieros del PEI los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva), es inferior a 1.7 veces el Gasto Financiero Neto de los últimos 3 meses calendario completos inmediatamente anteriores a la fecha de medición respectiva (el “Indicador Cobertura de Intereses”). Esta disposición será aplicable respecto de los acuerdos vinculantes para la adquisición de Activos Inmobiliarios que se hayan celebrado o se celebren al momento en que el Patrimonio Autónomo se encuentre en el cumplimiento del Indicador Cobertura de Intereses”. 7.2 (...) El valor total del Endeudamiento Financiero del Patrimonio Autónomo no excederá el 35% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). El valor total del Endeudamiento Financiero de Corto Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el 30% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). El valor total del Endeudamiento Financiero de Largo Plazo del Patrimonio Autónomo no excederá el 30% del valor total de los activos del Patrimonio Autónomo (reflejado en la cuenta de activos dentro del balance del Patrimonio Autónomo). (...)

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Se elimina en su integridad el encabezado, el literal (a), (b), (c) y (d) de la Sección 11.2 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 11.2. Composición del Comité Asesor: El Comité Asesor estará compuesto por los siguientes nueve (9) miembros: i. Cuatro (4) profesionales independientes, quienes deberán tener una importante trayectoria en el sector empresarial y cumplir con los criterios establecidos por la Administradora y el Representante Legal de los Inversionistas. Los profesionales independientes serán elegidos durante un periodo de dos (2) años, prorrogable hasta por cuatro (4) periodos adicionales de igual término. Parágrafo Transitorio. Los profesionales independientes que formen parte del Comité Asesor a la fecha de celebración de la reunión ordinaria de la Asamblea General de Inversionistas de 2024 la "Fecha de Referencia", deberán ser removidos y reemplazados a más tardar dentro de los seis (6) años siguientes a la Fecha de Referencia. ii. El Representante Legal de los Inversionistas; iii. Tres (3) representantes de la Administradora; y, iv. El gerente general o presidente de la Administradora (...).
- Se modifica el literal (c) (iii) de la Sección 20.12 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 20.12. Rentabilidad de los Títulos (c) (...) (iii). Los rendimientos que se reparten periódicamente a los Inversionistas (el "Flujo de Caja Distribuible") se obtiene de efectuar las siguientes operaciones sobre el Flujo de Caja de Operación Ajustado: restar la provisión para el Fondo de Readquisición, restar las amortizaciones del Endeudamiento Financiero, sumar el nuevo Endeudamiento Financiero y sumar el Flujo Neto de las Emisiones de Nuevos Tramos. Si se venden Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo, los recursos derivados de dichas transacciones serán pagados como Flujo de Caja Distribuible a los Inversionistas, si: (i) transcurridos doce (12) meses calendario completos siguientes a la fecha de venta, dichos recursos no se han (a) reinvertido en Activos Inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la política de inversión, o (b) destinado al pago de Endeudamiento Financiero, o (c) utilizado para el pago del Precio de la Readquisición a Opción del Patrimonio Autónomo o del precio de las operaciones de Readquisición de Títulos a opción del Inversionista; (ii) se liquida el Patrimonio Autónomo; o, (iii) el Comité Asesor lo considera adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y/o conveniencia. (...).
- Se elimina en su integridad la Sección 20.13 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: "20.13. Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible La Fiduciaria, por conducto de DECEVAL, pagará a los Inversionistas el Flujo de Caja Distribuible a prorrata de su participación en el Patrimonio Autónomo de la siguiente manera: 1. El décimo día hábil de cada mes de febrero se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo trimestral comprendido entre el 1º de octubre y el 31º de diciembre del año anterior; 2. El décimo día hábil de cada mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de enero y el 31 de marzo del año en curso respectivo; 3. El décimo día hábil de cada mes de agosto se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de abril y el 30 de junio del año en curso respectivo; 4. El décimo día hábil de cada mes de noviembre se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1º de julio y el 30 de septiembre del año en curso respectivo; y 5. En cualquier momento, el Comité Asesor podrá aprobar el pago de Flujo de Caja Distribuible, el Flujo de Caja Distribuible por Desinversión o del Flujo de Caja Distribuible Ajustado de forma extraordinaria.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Se elimina en su integridad la Sección 22 del Contrato de Fiducia, y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: 22. Remuneración de la Fiduciaria por la prestación del servicio de Fiduciario y Agente de Manejo la Fiduciaria tendrá derecho a la siguiente comisión, la cual será neta de IVA, será un gasto del Patrimonio Autónomo y se descontará directamente de los recursos administrados: 1. A partir de la aprobación de la Asamblea de Inversionistas se facturará una comisión mensual calculada con base en la siguiente metodología:

$$Comisión_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0,125\%}{365}$$

Donde t= el mes en el cual se genera la facturación de la comisión. i = 1 Día 1 de liquidación. n = último día de liquidación. Activos Totales = el valor total de los activos en el día i (según se refleja en la cuenta activos del balance del Patrimonio Autónomo). Y 2. un monto equivalente al 0.85% anual del valor total del Flujo de Caja Distribuible Ajustado, que sea autorizado por el Comité Asesor.

Esta comisión será calculada y facturada al día siguiente de realizada la distribución del Flujo de Caja Distribuible. En cualquier % anual sobre el valor de los activos, con base en la siguiente metodología:

$$Comisión_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0,15\%}{365}$$

- Se elimina la definición de “Beneficio de la Fundación”. y se elimina intencionalmente y en su integridad: el numeral 2.3 de la Sección 2 del Contrato de Fiducia, el literal (m) de la Sección 10.1 del Contrato de Fiducia y el numeral 26.4 de la Sección 26 del Contrato de Fiducia.
- Se elimina el literal (a) de la Sección 25.1 del Contrato de Fiducia y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “25.1. (...) (a). Incumplimiento de cualquiera de las obligaciones legales o contractuales de la Fiduciaria, bien sea que afecte los derechos de los Inversionistas o los del Fideicomitente como beneficiario del Patrimonio Autónomo, indicados en este Prospecto y en el Contrato de Fiducia. (...)”
- El presente Otrosí No. 17 rige a partir de la fecha en la que la Superintendencia Financiera de Colombia autorice la suscripción de la adenda respectiva al Prospecto de los títulos participativos del PEI, por medio de la cual se incorporan las modificaciones aquí previstas al Contrato de Fiducia.
- Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no serán objeto de modificación alguna a través del presente Otrosí No. 17.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2024, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros del Patrimonio al 31 de diciembre de 2023.

3. Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales del Patrimonio al 31 de diciembre de 2023.

El Patrimonio no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no sea efectiva.

4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

No se presentaron cambios en las políticas contables, el Patrimonio aplica las mismas políticas y métodos contables de cálculo en los estados financieros intermedios que en los estados financieros anuales más recientes.

4.1. Estimaciones de Valor Razonable

El valor razonable de los activos y pasivos financieros que se negocian en mercados activos (como los activos financieros en títulos de deuda y de patrimonio y derivados cotizados activamente en bolsas de valores o en mercados interbancarios) se basan en precios de mercados cotizados al cierre de la negociación en la fecha de cierre del ejercicio suministrado por proveedores de precio.

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.

De acuerdo con lo establecido en la metodología del proveedor de precios oficial, los precios promedio y estimado se calculan así:

Precio Promedio

Precio promedio: Precio sucio con tres decimales que se obtiene del promedio ponderado por cantidad de los precios sucios de las operaciones para un mismo título.

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Promedio (continuación)

El precio promedio sucio sólo se calcula con las operaciones celebradas que hayan pasado los filtros establecidos el día de los cálculos, teniendo en cuenta que sea un mismo título, sus características faciales y los mismos días al vencimiento. Este precio promedio para efectos de valoración sólo tiene vigencia diaria. En consecuencia, si al día siguiente no se dan las condiciones para su cálculo, no se publicará el dato anterior y se procederá al cálculo y publicación del margen o precio estimado a través del margen y la tasa de referencia.

Precio Estimado

Cuando no sea posible calcular precio promedio, de conformidad con lo establecido anteriormente y se haya obtenido índice como tasa de referencia, el precio estimado es Precio sucio con tres decimales que se obtiene como resultado de encontrar el valor presente de los flujos de un título, descontándolos con la tasa de referencia y el margen correspondiente.

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee Precia. La Fiduciaria utiliza una variedad de métodos que se basan 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, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Las entradas de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad pueda acceder a la fecha de medición.
- Las entradas de Nivel 2 son entradas diferentes a los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que sean observables para el activo o el pasivo, ya sea directa o indirectamente.
- Las entradas de Nivel 3 son entradas no observables para el activo o el pasivo.

El nivel en la jerarquía del valor razonable dentro del cual la medición del valor razonable se clasifica en su totalidad se determina con base en los niveles de entrada utilizados por el Proveedor de precios (conforme a la metodología anterior) y los utilizados por la Fiduciaria (para el caso de los instrumentos financieros derivados).

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

Consideramos que para el 30 de septiembre de 2024 la jerarquía de los precios se revelará así

	Jerarquía	Conclusión
Nivel 1	Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	Se revelarán como Nivel 1 los títulos que SI tengan un mercado activo y valorado con el Precio Promedio y/o Precio de Mercado reportado por Precia.
Nivel 2	Los datos de entrada de Nivel 2 son distintos de los precios cotizados incluidos en el Nivel 1 que son observables para los activos o pasivos, directa o indirectamente.	Se revelarán como Nivel 2: Los títulos que NO tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el Precio Promedio o Precio de Mercado reportado por Precia Todos los títulos valorados con el Precio Estimado y/o Precio Teórico reportado por Precia.
Nivel 3	Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría, ya que la metodología utilizada por Precia no utiliza para el cálculo de los precios reportados insumos no observables. Y todos los insumos utilizados para valorar los instrumentos derivados son observables en el mercado.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 40,882,794	\$ 37,951,791
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Nota 10)	9,485,273,102	9,105,143,996
	\$ 9,526,155,896	\$ 9,143,095,787

Durante el período de presentación no se realizaron transferencias entre niveles de la jerarquía del valor razonable utilizada para medir el valor razonable de los instrumentos financieros.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

5. Administración y Gestión del Riesgo

Riesgos Estratégicos

En el año 2021, se realizó una valoración y actualización de los riesgos a los que está expuesto el PEI en donde se identificó que las fuentes de riesgo están asociadas a: (i) riesgos de gestión del cambio o del modelo de negocio que pudiesen afectar el crecimiento rentable del vehículo en un entorno competitivo, (ii) riesgo en que la oferta de productos y servicios generen un valor agregado por debajo de lo esperado, y (iii) riesgos de cambio tecnológico que afecten al vehículo, su competitividad en el mercado y el desarrollo de la estrategia.

Con el fin de mitigar los riesgos de gestión de cambio o del modelo de negocio, el administrador inmobiliario revisó la estrategia de largo plazo y junto con un consultor externo para los años 2020 y 2021, estructuró un plan de trabajo y de actividades claves para responder rápidamente a los cambios de las necesidades del mercado inmobiliario, en el que se incluye afrontar una mayor competencia que pudiese afectar la disponibilidad de recursos de capital, aumentar la oferta en el mercado inmobiliario, y se diseñó el plan de transformación digital que aborda las necesidades habilitadoras del negocio y de soporte de la estrategia.

En el 2022, el administrador inmobiliario realizó el seguimiento a la materialidad de los riesgos estratégicos identificados en la valoración realizada en el año 2021. El seguimiento tuvo los siguientes objetivos: (i) revisar los riesgos estratégicos identificados, (ii) entender los riesgos, y complementar las fuentes y sus consecuencias bajo el entorno actual, (iii) identificar nuevos escenarios de riesgo y priorizarlos, y (iv) realizar un seguimiento de la hoja de ruta diseñada en 2021 para mejorar el proceso de gestión de riesgos.

En este sentido, la hoja de ruta para 2022 y 2023 tuvo como enfoque el tratamiento y plan de acción de los riesgos que impidan la ejecución de la estrategia. De esta manera, el administrador inmobiliario junto con el Comité Asesor realizó el seguimiento a la materialidad de los riesgos y el entendimiento del impacto de estos bajo criterios económicos y ASG. Lo anterior tuvo como resultado una priorización de atención a los riesgos, teniendo en cuenta la mitigación del impacto y disminución de la probabilidad de ocurrencia a través de la implementación conjunta de nuevos controles y el fortalecimiento de los controles existentes.

Durante 2024 no se identificaron nuevos riesgos estratégicos y los existentes no presentaron variaciones materiales, pese a los cambios en las perspectivas financieras y de crecimiento mundial. El administrador inmobiliario continúa considerado en la evaluación y gestión del riesgo factores de riesgo que incluyen el entorno nacional e internacional, así como factores externos e internos, sin embargo, es posible que sobrevengan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no sean considerados relevantes, y cuya materialización podrían impactar la estrategia.

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo y equivalentes de efectivo:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo (a)	\$ 14,670,681	\$ 12,139,449
Inversiones a valor razonable (b)	40,882,794	37,951,791
TIDIS	55,096	1,964,068
Derechos en fideicomiso–Becam	55,357	–
	\$ 55,663,928	\$ 52,055,308

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo (continuación)

(a) Corresponde al efectivo depositado en cuentas bancarias, según detalle:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Banco de Occidente	\$ 5,800,064	\$ 3,535,053
Banco Colpatría	559,081	107,373
Banco Davivienda	307,868	180,614
Banco Av Villas	117,232	56,929
Banco Itaú	56,567	142,300
Bancolombia	1,983	17,540
Banco de Bogotá	1,091	1,091
Banco BBVA	210	5,110
	\$ 6,844,096	\$ 4,046,010
Bancos en operación conjunta	\$ 7,508,394	\$ 7,787,446
Caja menor en operación conjunta	318,191	305,993
	7,826,585	8,093,439
	\$ 14,670,681	\$ 12,139,449

(b) Inversiones a valor razonable

El siguiente es el detalle de las inversiones a valor razonable con cambios en resultados:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 19,000,687	\$ 16,753,096
FIC Skandia Efectivo	904,038	358,477
FIC Money Market	239,422	-
FIC Occidenta	125,122	115,855
FIC Fiducuenta	9,855	9,150
FIC Sumar	9,806	9,070
FIC Interés Corredores Davivienda	2,469	2,302
	\$ 20,291,399	\$ 17,247,950
Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (i)	20,591,395	20,703,841
	\$ 40,882,794	\$ 37,951,791

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Efectivo y Equivalentes al Efectivo (continuación)

(i) Corresponde a las inversiones en fondos de inversión colectiva operación conjunta, según detalle:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
FIC Valor Plus – Único	\$ 8,617,349	\$ 8,082,273
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	2,365,661	1,281,670
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	1,756,704	1,542,474
FIC Valor Plus – City U	1,485,475	1,455,387
FIC Valor Plus – Rivana	1,272,257	1,310,218
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	893,285	746,926
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	772,475	708,693
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	750,153	2,083,164
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	714,714	930,973
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	563,093	893,932
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	462,694	481,878
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	360,676	446,901
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	351,654	172,641
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	146,966	565,312
Fideicomiso Centro Ccial Nuestro Bogotá	76,745	–
Credicorp Capital Fiduciaria S.A	1,342	1,256
FIC Valor Plus – C–26	142	133
Fideicomiso Aktivos II	10	10
	\$ 20,591,395	\$ 20,703,841

A continuación, se detalla la calificación de las entidades en donde están las inversiones del Patrimonio:

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia S.A.	S2/AAAf (Col)
FIC Skandia Efectivo	Fitch Ratings Colombia	S2/AAAf (Col)
FIC Money Market	BRC Ratings – S&P Global	F AAA/2+
FIC Occirenta	BRC Investor Services S.A.	S1/AAA
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A. SCV	S1/AAAf (Col)
FIC Sumar	BRC Standard & Poor's	F AAA /2
FIC Interés	BRC Investor Service	F AAA / 1

Estos recursos se tienen invertidos en FIC'S con el propósito de constituir inversiones con los excedentes de liquidez del Patrimonio Autónomo para atender la operación.

Los saldos bancarios y las inversiones a valor razonable están disponibles y no hay restricciones sobre su uso.

7. Inventarios

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Operación Conjunta (a)		
Bebidas	\$ 379,493	\$ 380,942
Alimentos	354,618	405,982
Suministros	257,403	298,352
	\$ 991,514	\$ 1,085,276

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Inventarios (continuación)

(a) Corresponden a los inventarios que se encuentran disponibles para la venta en el Hotel Calablanca Barú.

8. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar a corto plazo (1)	\$ 24,208,189	\$ 35,572,015
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)	1,407,624	1,975,240
	\$ 25,615,813	\$ 37,547,255

(1) El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar corrientes:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Arrendamientos (a)	\$ 8,106,182	\$ 6,439,414
Diversas (b)	5,694,398	8,085,765
Anticipos de contratos y proveedores	1,150,403	259,667
Impuestos (c)	88,958	769,058
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(5,699,986)	(4,776,915)
	\$ 9,339,955	\$ 10,776,989
Operación conjunta		
Diversas (e)	\$ 4,920,660	\$ 4,401,687
Cuenta por cobrar mandato Hotel Calablanca Barú (f)	4,117,951	1,778,127
Concesión mensual	4,308,070	3,603,798
Estimación renta variable	1,881,832	10,724,210
Anticipos de contratos y proveedores	709,805	4,198,625
Administración y fondo común de gastos	482,898	366,807
Otros Servicios	335,806	438,368
Comercial	223,527	166,780
Estimación otros conceptos	90,359	121,913
Otras cuentas por cobrar	57,794	635,030
Cuentas en participación operación conjunta	19,884	-
Giro de excedentes	-	139,529
Deterioro cuentas por cobrar (g)	(2,280,352)	(1,779,848)
	14,868,234	24,795,026
	\$ 24,208,189	\$ 35,572,015

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

(2) El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar a largo plazo el cual corresponde principalmente a los alivios financieros otorgados a los locatarios, según condiciones específicas:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 976,612	\$ 1,424,369
Arrendamientos (a)	431,012	550,871
	\$ 1,407,624	\$ 1,975,240

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

(a) Registra el valor generado por los cánones de arrendamiento de corto y largo plazo como se detalla a continuación:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Logística De Distribución Sanchez Polo S.A. (1)	\$ 3,374,113	\$ 3,075,399
Red Especializada En Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Entidad Promotora De Salud Sanitas S.A.	669,993	-
Compañía De Medicina Prepagada Colsanitas S.A.	622,640	-
Inversiones Toronto S.A.S.	600,839	682,999
Multiplika – Plaza Central	598,777	1,117,818
Cesde S.A.S	508,196	-
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	394,391	357,326
Otros Terceros	293,001	197,729
Accedo Colombia S.A.S	227,557	-
Organización Internacional Para Las Migraciones	140,066	185,158
Estudio De Moda S.A.S.	106,138	101,420
Metlife Colombia Seguros De Vida S.A.	86,661	79,302
Sky High Fun Park S.A.S.	80,019	-
Multiplika S.A.S. – Atlantis	68,779	342,074
Fast Moda S.A.S	66,751	-
Grupo Ikigai S.A.S.	-	151,787
	\$ 8,537,194	\$ 6,990,285

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero de 2017 y septiembre de 2024 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.

(b) A continuación, se detalla las cuentas por cobrar diversas:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Otros servicios (i)	\$ 1,035,016	\$ 1,519,975
Cuenta por cobrar contratos de mandato	878,198	929,818
Intereses moratorios	822,012	619,750
Cuenta por cobrar adecuación espacios	638,088	541,395
Otras (ii)	633,982	684,130
Servicios públicos	612,573	211,298
Administración y cuota fondo común de gastos	597,510	437,904
Otras por cobrar a Fideicomitentes	477,019	528,891
Cobertura de riesgo de no ocupación (iii)	-	2,612,604
	\$ 5,694,398	\$ 8,085,765

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

(i) A continuación, el detalle de otros servicios que corresponde principalmente a capex recobrables:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 650,098	\$ 650,097
Mts Consultoría + Gestión S.A.S	103,432	134,685
Multiplika – Plaza Central	98,327	88,555
Otros terceros	85,355	215,782
Biferia S.A.S	50,767	–
Multiplika S.A.S – Atlantis	47,037	167,384
Alianza Fiduciaria S.A.	–	263,472
	\$ 1,035,016	\$ 1,519,975

(ii) A continuación, el detalle de otras cuentas por cobrar y recobros:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Municipio de Medellín	\$ 333,151	\$ 343,784
Mts Consultoría + Gestión S.A.S	226,670	177,102
Chubb Seguros	72,958	–
Otros terceros	1,203	15,218
Tesoro Etapa 4	–	148,026
	\$ 633,982	\$ 684,130

(iii) Corresponía a rentas por no ocupación pactados en los siguientes inmuebles:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Nuestro Bogotá	\$ –	\$ 2,410,246
Megaport	–	202,358
	\$ –	\$ 2,612,604

(c) La variación corresponde principalmente a la autorretención de ICA realizada en el municipio de Medellín, a partir del año 2024 no se efectúa por los cambios de normatividad del municipio según el acuerdo 93 de diciembre 2023.

(d) A continuación, se detalla movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 4,776,915	\$ 5,646,600
Deterioro de cartera	940,565	7,615
Recuperación de cartera	(17,494)	(877,300)
Saldo final	\$ 5,699,986	\$ 4,776,915

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

(e) A continuación, detallamos las cuentas por cobrar diversas en las operaciones conjuntas:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 4,045,220	\$ 3,607,147
Cuentas por distribuir	186,212	170,989
Servicios públicos	39,305	18,200
Intereses moratorios	20,939	15,874
Cuentas por cobrar de mandato (ii)	628,984	589,477
	\$ 4,920,660	\$ 4,401,687

(i) Corresponde al IVA descontable de la operación conjunta Hotel Calablanca Barú.

(ii) Corresponde a las cuentas por cobrar de mandato en los negocios de operación conjunta por anticipos entregados para la operación de centros comerciales.

(f) Corresponde a la cartera reportada por Accor Luxury S.A. operador del Hotel (mandatario) de las cuentas por cerrar de los clientes que se encuentran alojados, cartera por legalizar de compañías y los recursos por aplicar de los pagos recibidos con tarjetas de crédito.

(g) A continuación, detallamos del deterioro de las cuentas por cobrar en las operaciones conjuntas:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 1,779,848	\$ 1,979,640
Deterioro	532,001	141,157
Recuperación de cartera	(31,497)	(340,949)
Saldo final	\$ 2,280,352	\$ 1,779,848

9. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Otros activos corto plazo (1)	\$ 18,736,861	\$ 6,171,141
Otros activos largo plazo (2)	26,837,772	28,841,751
	\$ 45,574,633	\$ 35,012,892

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos (continuación)

El siguiente es el detalle de los otros activos de Corto plazo

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto predial (*)	\$ 8,475,969	\$ –
Póliza multirriesgo (a)	2,522,946	1,288,225
Incentivos por periodos de gracia	1,184,250	1,103,973
Incentivos por aportes de obra	1,104,716	1,323,818
Alivios financieros (b)	236,738	305,436
Póliza responsabilidad civil (a)	127,933	49,123
Otros (c)	103,669	461,293
Pagos en especie	8,532	17
	\$ 13,764,753	\$ 4,531,885
Operación conjunta		
Impuesto predial (*)	\$ 2,774,316	\$ –
Seguros	965,354	560,798
Incentivos por periodos de gracia	684,767	492,714
Incentivos por aportes de obra	321,528	320,222
Otros Activos	226,143	265,522
	4,972,108	1,639,256
	\$ 18,736,861	\$ 6,171,141

(*) El impuesto predial de los inmuebles es amortizados a 12 meses.

El siguiente es el detalle de los otros activos de largo plazo:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Encargos en garantía (d)	\$ 11,972,677	\$ 11,123,494
Incentivos por aportes de obra	7,692,653	8,496,479
Incentivos por periodos de gracia	3,029,989	3,203,552
Alivios financieros	972,412	1,134,662
Gastos pagados por anticipado (e)	–	1,270,000
	\$ 23,667,731	\$ 25,228,187
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 1,966,468	\$ 2,165,518
Incentivos por periodos de gracia	1,203,573	1,448,046
	3,170,041	3,613,564
	\$ 26,837,772	\$ 28,841,751

(a) Al 30 de septiembre de 2024, el Patrimonio Autónomo cuenta con cuatro pólizas de seguro las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado, así:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos (continuación)

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Chubb Seguros Colombia	Multirriesgo	1539 / 1530	23/04/2024 al 22/04/2025	\$ 5,436,227,086
Zurich Colombia seguros S.A.	Responsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daños materiales	LRCG-138960013-1	15/03/2024 al 14/03/2025	40,000,000
Zurich Colombia seguros S.A.	Responsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daños materiales a terceros	LRCG-148232636-1	30/04/2024 al 29/04/2025	40,000,000

- (b) Corresponde a la aplicación de la NIIF 16 alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria Covid-19 para Plaza Central.
- (c) Corresponde principalmente a las pólizas de seguros adquiridas de directores y administradores para los inmuebles Rivana, Alfacer, Plaza Central, Portafolio Nutresa y Redetrans Mosquera.
- (d) El patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva.
- (e) Corresponde a los gastos pagados por anticipado a Pei Asset Management S.A.S. por la comisión de estructuración por la adquisición de los inmuebles que fueron legalizadas en el mes de junio 2024.

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
30/06/2017	Casa Atlantis	\$ -	\$ 100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	-	1,170,000
		\$ -	\$ 1,270,000

10. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de la propiedad de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Propiedades de inversión corto plazo (1)	\$ 1,400,461	\$ 9,045,069
Propiedades de inversión largo plazo (2)	9,541,330,555	9,144,435,927
	\$ 9,542,731,016	\$ 9,153,480,996

- (1) La propiedad de inversión en diciembre 2023 corresponde a el inmueble Redetrans Yumbo con matrícula inmobiliaria No.370-121359, el cual fue vendido el 21 de junio 2024 a Bancolombia S.A. a través de la escritura 895 registrada en la notaría primera de Cali. En septiembre 2024 corresponde al inmueble Torre Pacific oficina 914 con matrícula inmobiliaria No. 50N-20581531, sobre el cual, el 14 de junio de 2024 mediante una carta de compromiso se suscribe la intención de compra por parte de DR Consulting S.A.S. El inmueble se encuentra ubicado en la calle 110 No. 9 – 25, Bogotá, D.C., Colombia.
- (2) El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión de largo plazo:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Terrenos y edificios (1)	\$ 8,751,949,128	\$ 8,405,464,752
Construcciones en curso (2)	31,038,498	24,389,289
Anticipos (3)	5,378,590	390,340
	\$ 8,788,366,216	\$ 8,430,244,381
Operación conjunta		
Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1)	\$ 490,079,793	\$ 467,098,579
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1)	122,650,005	119,183,287
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho) (1)	29,183,635	27,588,761
Edificios – P.A. C.C. Outlets (1)	63,928,042	59,001,543
Edificios – City U (1)	25,705,858	25,464,275
Edificios – Ideo Itagüí (1)	768,191	768,191
Edificios – Nuestro Cartago (1)	433,842	–
Edificios – Ideo Cali (1)	398,602	398,602
Edificios – Atrio (1)	156,599	156,599
Edificios – Hotel Calablanca Barú (1)	19,407	19,407
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2)	8,647,068	3,070,370
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2)	6,193,530	6,570,245
Construcciones en curso – P.A.C.C Outlets (2)	1,063,727	3,247,282
Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2)	634,009	419,158
Construcciones en curso – Ideo Cali (2)	371,178	202,515
Construcciones en curso – Hotel Calablanca Barú (2)	144,793	56,006
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2)	40,385	61,648
Construcciones en curso – Student Living (Boho) (2)	–	62,270
Construcciones en curso – Nuestro Cartago (2)	–	433,842
Anticipos – P.A. C.C Outlets (3)	1,010,983	66,510
Anticipos – Jardín Plaza (3)	752,962	4,635
Anticipos – Ideo Itagüí (3)	627,663	–
Anticipos – Ideo Cali (3)	154,067	31,052
Anticipos – Hotel Calablanca Barú (3)	–	286,769
	752,964,339	714,191,546
	\$ 9,541,330,555	\$ 9,144,435,927

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

(1) Corresponde a los inmuebles clasificados como propiedades de inversión los cuales son medidos a valor razonable:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 8,405,464,752	\$ 7,741,913,565
Traslado Éxito Cedi	-	1,902,198
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	29,938,031	75,814,930
Traslado propiedad de inversión corto plazo	(1,400,461)	(9,045,069)
Traslado a inventario	-	(1,250,254)
Valorización, neta (b)	317,946,806	596,129,382
Saldo Final	\$ 8,751,949,128	\$ 8,405,464,752
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 699,679,244	\$ 510,175,918
Adquisición Jardín Plaza Norte Etapa 2 (a)	3,930,112	98,344,741
Mejoras P.A. C.C Outlets (a)	3,496,717	7,533,930
Mejoras Jardín Plaza (a)	1,701,785	10,756,883
Mejoras Nuestro Cartago (a)	433,842	-
Mejoras City U (a)	241,583	1,210,748
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta (a)	70,796	415,827
Mejoras Student Living Cañasgordas (Boho) (a)	62,270	-
Mejoras Jardín Plaza Norte Etapa 2 (a)	-	9,568,302
Mejoras Atrio (a)	-	156,599
Mejoras Ideo Itagüí (a)	-	533,342
Mejoras Ideo Cali (a)	-	99,427
Mejoras Hotel Calablanca Barú (a)	-	19,407
Valorización – Jardín Plaza Cali (b)	17,349,317	38,349,501
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (b)	3,395,922	21,061,055
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho) (b)	1,532,604	623,359
Valorización – P.A. C.C Outlets (b)	1,429,782	830,205
Saldo Final	733,323,974	699,679,244
Total Terrenos y Edificios	\$ 9,485,273,102	\$ 9,105,143,996

(a) Durante lo corrido del año 2024, el Patrimonio realizó las siguientes adquisiciones y mejoras:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso 2024 (i)		\$ -	\$ 25,498,469	\$ 25,498,469
Adquisición Torre Médica Jardín Plaza (ii)	13/06/2024	3,930,112	307,761	4,237,873
Adquisición Casa Atlantis (iii)	04/09/2024	10,138,794	-	10,138,794
		\$ 14,068,906	\$ 25,806,230	\$ 39,875,136

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Durante el año 2023, el Patrimonio realizó las siguientes adquisiciones y mejoras:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso 2023		\$ –	\$ 51,876,322	\$ 51,876,322
Adquisición Sanitas Popayán	2/05/2023	15,359,213	1,415,770	16,774,983
Adquisición Nuestro Bogotá	2/05/2023	782,690	62,352	845,042
Adquisición Jardín Plaza Cali ZN Etapa 2	26/06/2023	98,344,741	9,568,302	107,913,043
Adquisición Hada La Cayena Etapa 4	27/10/2023	25,673,000	1,371,746	27,044,746
		\$ 140,159,644	\$ 64,294,492	\$ 204,454,136

- (i) Corresponde a la activación de las construcciones en curso finalizadas o trasladadas a propiedad de inversión en el transcurso del año 2024.
- (ii) Corresponde a la adquisición realizada de Torre Médica Jardín Plaza Cali con matrícula inmobiliaria No. 370–1028690 de los módulos VI, VII y de los parqueaderos 203 al 211 ubicados en Parking Deck 3, sobre el cual, el 13 de junio de 2024 por medio de contrato de compraventa con código registral 0125 celebrado entre Fiduciaria de Occidente S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. (Parte vendedora) y Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (Parte compradora). El inmueble se encuentra ubicado en la carrera 100 #16–321 de la ciudad de Cali, Valle del Cauca.
- (iii) En cumplimiento de las disposiciones legales y normativas aplicables, el 4 de septiembre de 2024, se llevó a cabo la adquisición del inmueble denominado Casa Atlantis. Esta operación se realizó entre Alberto de Jesús Mendoza Arouni, en calidad de vendedor, y Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias, cuyo vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de comprador. El monto total de la operación fue de \$9,900,000, además de \$238,794 correspondientes a gastos notariales. El inmueble está ubicado en la Carrera 14 #80–44, en la ciudad de Bogotá.
- (b) El siguiente es el detalle de la valorización de la propiedad de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Valorización neta inmuebles propios	\$ 317,946,806	\$ 596,129,382
Valorización – Jardín Plaza Cali	17,349,317	38,349,501
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	3,395,922	21,061,055
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	1,532,604	623,359
Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora	1,429,782	830,205
	\$ 341,654,431	\$ 656,993,502

La metodología de valoración de los activos inmobiliarios para los efectos de estos estados financieros sigue los estándares descritos en las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF). Estas normas reflejan los estándares establecidos por IVSC (International Valuation Standards Council).

Los enfoques de valoración aplicados son: el Enfoque de Ingresos – que contiene dos métodos: Capitalización de Ingresos y Flujo de Caja Descontado, Enfoque del Mercado, y Enfoque de Costos. Cada enfoque de valoración incluye diferentes métodos de aplicación dependiendo en la clase de activo. Para activos de inversión que generan un flujo de caja, se da más importancia y énfasis al Enfoque de Ingresos en la conciliación del valor razonable del activo.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Capitalización de Ingresos

Los ingresos brutos potenciales, vacancia del mercado, y gastos operacionales están estimados para el primer año y así aproximar los ingresos netos operacionales del activo. Después, se divide los ingresos netos operacionales por una tasa de capitalización que refleja el perfil de riesgo del activo para estimar el valor razonable.

Flujo de Caja Descontado

Involucra la estimación de una tasa de descuento que refleja el perfil de riesgo del activo y los retornos esperado del mercado. Esta tasa de descuento que aplica a los flujos de caja netos proyectados se lleva a un valor presente.

Este requiere la modelación de ingresos futuros, vacancia, y los gastos operacionales del activo tomando en cuenta el desempeño histórico de la propiedad analizada y condiciones del mercado actual y en el futuro.

(2) Corresponde a los pagos realizados para la construcción de inmuebles en etapa de desarrollo y futuras adquisiciones:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 38,512,625	\$ 55,051,588
Adiciones (*)	35,426,793	47,755,529
Capitalizaciones (*)	(25,806,230)	(64,294,492)
Saldo final	\$ 48,133,188	\$ 38,512,625

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas durante el año 2024, corresponde a los siguientes inmuebles

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 30 de septiembre de 2024
Alfacer – Barranquilla	\$ 943,716	\$ 1,228,629	\$ (411,206)	\$ 1,761,139
Alfacer Lote zona A	111,428	-	(111,428)	-
Alfacer Lote zona D	76,501	-	(76,501)	-
Amadeus – Bogotá	-	2,664,814	-	2,664,814
Atlantis – Bogotá	2,572,435	807,885	(532,398)	2,847,922
Atrio – Bogotá	459,106	89,467	(459,106)	89,467
Bodegas LG Palmira	95,283	83,759	(179,042)	-
Bodytech – Cali	12,338	31,782	(27,049)	17,071
Bodytech – Dosquebradas	10,288	-	(10,288)	-
C.C Milenio Plaza –Bogotá	-	10,659	-	10,659
C.C Nuestro Cartago	93,625	-	-	93,625
Carvajal – Bogotá	-	4,383,185	-	4,383,185
Cesde – Medellín	15,887	184,800	(189,359)	11,328
Cinemark El Tesoro	383,358	-	(383,358)	-
Cittium – Tenjo	4,021,253	3,792,275	(5,914,111)	1,899,417
Davivienda C.C Panorama	3,706	(3,706)	-	-
Davivienda CC Salitre Plaza	-	42,590	-	42,590

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 30 de septiembre de 2024
Davivienda CC Salitre Plaza II	–	23,945	–	23,945
Davivienda Edificio Calle 18	121,494	86,792	(121,495)	86,791
Davivienda Edificio Colseguros	10,280	–	(10,280)	–
Davivienda edificio el café Medellín	–	147,322	–	147,322
Davivienda Torre Bolívar	–	774,485	–	774,485
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Davivienda Torre Suramericana	–	774,485	–	774,485
Deloitte – Bogotá	–	336,033	–	336,033
Divercity CC Santa Fe	582,612	61,351	(643,963)	–
Elemento – Bogotá	454,315	4,209,337	–	4,663,652
Emergía – Manizales	–	60,461	(60,461)	–
Éxito Cedi – Bogotá	109,035	–	(109,035)	–
Éxito Poblado – Medellín	147,314	312,061	(459,375)	–
Fijar 93B – Bogotá	106,716	42,164	(148,880)	–
Hada	241,301	98,869	(199,875)	140,295
Hada la Cayena Etapa 4	19,222	–	–	19,222
Isagen – Medellín	877,468	1,826,554	(1,113,255)	1,590,767
Itaú – Medellín	–	119,264	–	119,264
Jardín Plaza Cali	173,249	–	(173,249)	–
Koba – Ibagué	–	30,466	(30,466)	–
LG – Yumbo El Cortijo	–	67,283	(67,283)	–
Nuevos tramos	60,087	–	(60,087)	–
Nutresa Aguachica	–	30,280	(30,280)	–
Nutresa Cartagena	28,948	–	(5,066)	23,882
Nutresa Pasto	15,912	17,196	(33,108)	–
Nutresa Valledupar	–	27,923	(27,923)	–
Plaza Central – Bogotá	662,674	1,440,043	(1,442,676)	660,041
Port Dav Edificio Salud Total Ph	1,556	(1,556)	–	–
Port Dav Edificio Seguros Bolívar	–	5,091	(5,091)	–
Quadratto – Tenjo	–	119,150	(119,150)	–
Redetrans – Bucaramanga	14,590	82,630	(22,907)	74,313
Redetrans – Medellín	27,387	105,728	(133,115)	–
Redetrans – Mosquera	157,472	–	(157,472)	–
Redetrans La Estrella – Medellín	5,175,002	280,134	(5,455,136)	–
Student Living Cañasgordas (Boho)	555	–	–	555
Suppla – Cali	235,305	104,630	(339,935)	–
Torre Corpbanca Calle 100	5,483,602	1,050,687	(216,001)	6,318,288
Torre Pacific – Bogotá	27,114	18,795	(27,114)	18,795
Xerox – Bogotá	3,741	479,628	(3,741)	479,628
Zona Franca del Pacifico	215,489	401,076	(288,972)	327,593
	\$ 24,389,289	\$ 26,448,446	\$ (19,799,237)	\$ 31,038,498

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Construcciones en Curso

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 30 de septiembre de 2024
Operación conjunta				
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	\$ 56,006	\$ 88,787	\$ –	\$ 144,793
City U – Bogotá	–	241,583	(241,583)	–
El Tesoro 4 – Medellín	6,570,245	(376,715)	–	6,193,530
Ideo – Cali	202,515	168,663	–	371,178
Ideo – Itagüí	419,158	214,851	–	634,009
Jardín Plaza Cali	3,070,370	7,278,483	(1,701,785)	8,647,068
Jardín Plaza Cúcuta	61,648	49,533	(70,796)	40,385
Nuestro Cartago	433,842	–	(433,842)	–
P.A.C.C. Outlets Consolidadora	3,247,282	1,313,162	(3,496,717)	1,063,727
Student Living Cañasgordas (Boho)	62,270	–	(62,270)	–
	<u>14,123,336</u>	<u>8,978,347</u>	<u>(6,006,993)</u>	<u>17,094,690</u>
Total construcciones en curso	\$ 38,512,625	\$ 35,426,793	\$ (25,806,230)	\$ 48,133,188

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas al cierre del 31 de diciembre del 2023, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 856,112	\$ 1,073,113	\$ (985,509)	\$ 943,716
Alfacer Lote zona A	–	111,428	–	111,428
Alfacer Lote zona D	–	105,510	(29,009)	76,501
Amadeus – Bogotá	–	18,354	(18,354)	–
Atlantis – Bogotá	219,864	3,084,328	(731,757)	2,572,435
Atrio – Bogotá	4,604,063	1,420,478	(5,565,435)	459,106
Bodegas LG Palmira	–	208,588	(113,305)	95,283
Bodytech – Cali	–	12,338	–	12,338
Bodytech – Dosquebradas	–	10,288	–	10,288
Bogotá Locales 8013	80,619	–	(80,619)	–
C.C Milenio Plaza –Bogotá	5,201	–	(5,201)	–
C.C Nuestro Cartago	2,161,536	147,157	(2,215,068)	93,625
Carvajal – Bogotá	–	26,061	(26,061)	–
Cesde – Medellín	45,939	15,508	(45,560)	15,887
Cinemark El Tesoro	–	383,358	–	383,358
Cittium – Tenjo	201,733	4,527,256	(707,736)	4,021,253
Davivienda Alhambra	–	45,499	(45,499)	–
Davivienda C.C Panorama	–	3,706	–	3,706
Davivienda C.C Plaza Imperial	–	4,356	(4,356)	–
Davivienda Edificio Calle 18	21,529	121,494	(21,529)	121,494

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Construcciones en Curso (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Davivienda Edificio Colseguros	–	262,053	(251,773)	10,280
Davivienda Edificio El Café Medellín	154,366	–	(154,366)	–
Davivienda Neiva	260,845	(2,150)	(258,695)	–
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	304,032	60,157	(364,189)	–
Divercity CC Santa Fe	309,419	952,806	(679,613)	582,612
Elemento – Bogotá	109,894	454,315	(109,894)	454,315
Emergía – Manizales	221,027	–	(221,027)	–
Éxito Belén – Medellín	–	87,235	(87,235)	–
Éxito Cedi – Bogotá	–	1,170,903	(1,061,868)	109,035
Éxito Itagüí	2,704,692	17,752	(2,722,444)	–
Éxito Poblado – Medellín	–	271,293	(123,979)	147,314
Fijar 93B – Bogotá	2,620,643	669,257	(3,183,184)	106,716
Hada	429,135	420,865	(608,699)	241,301
Hada la Cayena Etapa 4	64,478	1,326,490	(1,371,746)	19,222
Hotel Calablanca Barú	12,383	(12,383)	–	–
Ideo – Itagüí	281,123	–	(281,123)	–
Isagen – Medellín	382,640	889,338	(394,510)	877,468
Itaú – Bogotá	–	92,911	(92,911)	–
Itaú – Medellín	44,446	(44,446)	–	–
Jardín Plaza Cali	173,249	–	–	173,249
Jardín Plaza Cúcuta	317,876	–	(317,876)	–
Koba – Ibagué	–	22,521	(22,521)	–
LG – Yumbo El Cortijo	–	119,419	(119,419)	–
Mapfre – Bogotá	15,112	–	(15,112)	–
Nuestro Bogotá	62,352	–	(62,352)	–
Nuevos tramos	34,533	25,554	–	60,087
Nutresa Cartagena	–	28,948	–	28,948
Nutresa Pasto	–	15,912	–	15,912
Plaza Central – Bogotá	878,376	4,668,182	(4,883,884)	662,674
Port Dav Edificio Salud Total Ph	–	1,556	–	1,556
QBE – Bogotá	–	24,468	(24,468)	–
Quadratto – Tenjo	–	8,782	(8,782)	–
Redetrans – Bucaramanga	9,366	585,873	(580,649)	14,590
Redetrans La Estrella – Medellín	740,662	5,771,663	(1,337,323)	5,175,002
Redetrans – Medellín	323,662	48,398	(344,673)	27,387
Redetrans – Mosquera	22,610	157,472	(22,610)	157,472
Rivana Etapa 1	847	33,836	(34,683)	–
Sanitas Popayán	719,338	696,432	(1,415,770)	–
Sanitas Tequendama	–	16,584	(16,584)	–
Seguros del Estado – Bogotá	4,701	91,869	(96,570)	–

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Construcciones en Curso (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2023
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	555	–	555
Suppla – Cali	60,256	511,718	(336,669)	235,305
Torre Alianza – Bogotá	759,027	–	(759,027)	–
Torre Corpbanca Calle 100	23,630	5,483,603	(23,631)	5,483,602
Torre Pacific – Bogotá	–	87,096	(59,982)	27,114
Xerox – Bogotá	–	736,970	(733,229)	3,741
Zona Franca del Pacifico	127,019	310,429	(221,959)	215,489
	\$ 21,006,260	\$ 37,383,056	\$ (34,000,027)	\$ 24,389,289
Operación conjunta				
Atrio – Bogotá	\$ –	\$ 156,599	\$ (156,599)	\$ –
Barú Hotel Calablanca	62,160	13,253	(19,407)	56,006
City U – Bogotá	638,898	571,850	(1,210,748)	–
El Tesoro 4 – Medellín	11,718,315	(5,148,070)	–	6,570,245
Ideo – Cali	99,427	202,515	(99,427)	202,515
Ideo – Itagüí	533,084	419,416	(533,342)	419,158
Jardín Plaza Cali	8,369,782	5,457,471	(10,756,883)	3,070,370
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	5,606,446	3,961,856	(9,568,302)	–
Jardín Plaza Cúcuta	162,828	314,647	(415,827)	61,648
Nuestro Cartago	–	433,842	–	433,842
P.A C.C. Outlets Consolidadora	6,854,388	3,926,824	(7,533,930)	3,247,282
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	62,270	–	62,270
	34,045,328	10,372,473	(30,294,465)	14,123,336
Total construcciones en curso	\$ 55,051,588	\$ 47,755,529	\$ (64,294,492)	\$ 38,512,625

(3) El siguiente es el detalle de los anticipos otorgados para la propiedad de inversión, principalmente para las construcciones en curso:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial anticipos	\$ 779,306	\$ 107,170,858
Adiciones y reclasificaciones	14,947,637	39,477,419
Legalizaciones	(7,802,678)	(145,868,971)
Saldo final	\$ 7,924,265	\$ 779,306

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Anticipos

El siguiente es el estado de los anticipos al 30 de septiembre de 2024:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo final al 30 de septiembre de 2024
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ 598,970	\$ (467,636)	\$ 133,701
Amadeus	–	1,135,170	(1,066,068)	69,102
Atlantis – Bogotá	–	134,823	(56,919)	77,904
Atrio – Bogotá	–	36,139	(36,139)	–
Bodega Redetrans Medellín	–	238,274	–	238,274
Carvajal	–	549,913	(340,778)	209,135
Centro Logístico El Cortijo	5,033	16,962	(21,995)	–
Cesde – Medellín	938	96,946	(16,723)	81,161
Cittium	187,334	1,007,340	(590,429)	604,245
Davivienda Provenza	17	–	–	17
Elemento	–	3,000,000	–	3,000,000
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	10,504	–	–	10,504
Exito El Poblado	92,817	92,817	(185,634)	–
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Ideo – Itagüí	–	397,205	–	397,205
Isagen	9,331	635,701	(486,608)	158,424
Itaú Medellín	–	40,499	(40,499)	–
Koba Ibague	–	7,525	(7,525)	–
Nutresa Pasto	–	4,335	(4,335)	–
Plaza Central – Bogotá	19,834	667,900	(374,112)	313,622
Port Dav Edificio Calle 18	–	21,880	(21,880)	–
Quadratto – Tenjo	–	35,452	(35,452)	–
Redetrans La Estrella	44,842	24,900	(24,900)	44,842
Suppla – Cali	–	24,572	(24,572)	–
Torre Pacific	–	23,131	–	23,131
Xerox	–	137,471	(137,471)	–
Zona Franca del Pacifico	678	122,029	(122,029)	678
	\$ 390,340	\$ 9,049,954	\$ (4,061,704)	\$ 5,378,590
Operación conjunta				
Hotel Calablanca Barú	\$ 286,769	\$ –	\$ (286,769)	\$ –
Ideo – Cali	31,052	237,935	(114,920)	154,067
Ideo – Itagüí	–	672,154	(44,491)	627,663
Jardín Plaza –Cali	4,635	3,971,484	(3,223,157)	752,962
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	21,690	130,848	(25,529)	127,009
P.A. Centro Comercial Único Cali	10,937	574,944	–	585,881
P.A. Centro Comercial Único Neiva	1,691	–	(1,691)	–
P.A. Centro Comercial Único Villavicencio	32,192	310,318	(44,417)	298,093
	388,966	5,897,683	(3,740,974)	2,545,675
Total Anticipos	\$ 779,306	\$ 14,947,637	\$ (7,802,678)	\$ 7,924,265

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Anticipos (continuación)

El siguiente es el detalle de los anticipos al 31 de diciembre de 2023:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ 456,127	\$ (456,127)	\$ 2,367
Atlantis – Bogotá	–	36,612	(36,612)	–
Centro Logístico El Cortijo	–	52,487	(47,454)	5,033
Cesde – Medellín	938	–	–	938
Cinemark El Tesoro	–	114,082	(114,082)	–
Cittium	–	967,210	(779,876)	187,334
Davivienda Alhambra	–	13,627	(13,627)	–
Davivienda Provenza	17	–	–	17
Davivienda Edificio Calle 18	–	36,150	(36,150)	–
Davivienda Edificio Colseguros	–	66,227	(66,227)	–
Diversity Medellín	–	210,050	(210,050)	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	–	106,068	(95,564)	10,504
Exito El Poblado	–	163,055	(70,238)	92,817
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Hada	–	112,469	(112,469)	–
Hada etapa 4 – Barranquilla	10,014,288	15,658,712	(25,673,000)	–
Hotel Calablanca Barú	286,769	(286,769)	–	–
Isagen	–	257,301	(247,970)	9,331
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	83,236,717	15,108,024	(98,344,741)	–
LG Palmira	–	15,351	(15,351)	–
Nuestro Bogota	–	782,690	(782,690)	–
Nuestro Cartago	207,672	270,900	(478,572)	–
Plaza Central – Bogotá	210,688	755,843	(946,697)	19,834
QBE	–	4,849	(4,849)	–
Sanitas Popayan	12,526,496	2,208,431	(14,734,927)	–
Redetrans La Estrella	–	88,952	(44,110)	44,842
Seguros del Estado – Bogotá	–	41,796	(41,796)	–
Suppla – Cali	–	95,331	(95,331)	–
Zona Franca del Pacifico	678	44,406	(44,406)	678
Xerox	–	208,470	(208,470)	–
	\$ 106,503,275	\$ 37,588,451	\$ (143,701,386)	\$ 390,340

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedades de Inversión (continuación)

Anticipos (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Operación conjunta				
City U – Bogotá	\$ 37,758	\$ 306,000	\$ (343,758)	\$ –
Hotel Calablanca Barú	–	286,769	–	286,769
Ideo – Cali	–	130,650	(99,598)	31,052
Ideo – Itagüí	–	373,852	(373,852)	–
Jardín Plaza – Cali	337,330	–	(332,695)	4,635
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	137,189	332,889	(448,388)	21,690
P.A Centro Comercial Único Cali	–	215,277	(204,340)	10,937
P.A Centro Comercial Único Neiva	–	1,691	–	1,691
P.A Centro Comercial Único Villavicencio	155,306	241,840	(364,954)	32,192
	<u>667,583</u>	<u>1,888,968</u>	<u>(2,167,585)</u>	<u>388,966</u>
	<u>\$ 107,170,858</u>	<u>\$ 39,477,419</u>	<u>\$ (145,868,971)</u>	<u>\$ 779,306</u>

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento, dichos contratos generalmente se firman por períodos que van entre 1 y 50 años con opción de renovación por el mismo período que se firma con cánones de arrendamiento fijados mensualmente y se ajustan por IPC o IPC más puntos adicionales anualmente contado desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Al 30 de septiembre de 2024, el Patrimonio tiene firmado documento vinculante que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, puede resultar en una futura adquisición de inmueble, como se relaciona a continuación:

Desembolsos para realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

Inmueble	Categoría	Valor	Anticipos	Total
Hada Etapa 6	Logístico (100%)	\$ 4,200,000	\$ –	\$ 4,200,000
Saldo Pendiente por pagar		<u>\$ 4,200,000</u>	<u>\$ –</u>	<u>\$ 4,200,000</u>

A continuación, se presentan los pagos efectivamente realizados para la adquisición de propiedad de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Mejoras propiedades de inversión	<u>\$ 47,521,578</u>	<u>\$ 47,765,764</u>

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Bonos Ordinarios

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios de corto plazo:

	<u>Al 30 de septiembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Capital emisión de bonos (i)	\$ 122,000,000	\$ 122,000,000
Intereses bonos	9,698,362	11,700,363
	<u>\$ 131,698,362</u>	<u>\$ 133,700,363</u>

El rendimiento de los bonos ordinarios en la serie C está dado con base en una tasa variable referenciada al índice de precios al consumidor (IPC), adicionado en unos puntos básicos porcentuales expresada como una tasa efectiva anual. Los pagos de los rendimientos son realizados de forma trimestral.

(i) El plazo de pago de la segunda emisión Serie A subserie A5, tiene fecha de vencimiento el 07/11/2024.

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios de largo plazo

	<u>Al 30 de septiembre de 2024</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2023</u>
Capital emisión de bonos	\$ 761,995,000	\$ 761,995,000
Costos de emisión (a)	(993,565)	(1,119,348)
	<u>\$ 761,001,435</u>	<u>\$ 760,875,652</u>

(a) Los costos de emisión corresponden a los pagos realizados a los diferentes agentes intermediarios en la emisión, costos que fueron necesarios para emitir los bonos ordinarios y fueron cancelados a las siguientes entidades:

- Alianza Valores Comisionista de Valores
- BRC Investor Services SA
- Casa de Bolsa

- Editorial la República
- Superintendencia financiera de Colombia
- Valores Bancolombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

La emisión de Bonos Ordinarios realizada consta de una (1) serie cuyas características se describen en el numeral 1,31 del Prospecto de Información y se detallan a continuación:

Serie C: Los Bonos Ordinarios de esta serie serán emitidos en Pesos y devengarán un interés con base en una tasa variable referenciado al IPC y su capital será redimido totalmente al vencimiento de estos.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Bonos Ordinarios (continuación)

Para la presente emisión se ofrecen las siguientes Sub-series de la Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie C	C10	10 años	28/08/2018	3.96%	\$ 209,426,000
Serie C	C25	25 años	28/08/2018	4.30%	174,569,000
					\$ 383,995,000

Para la segunda emisión se ofertaron las siguientes Sub-series de la Serie A y Serie C con los plazos de redención que se señalan a continuación:

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread sobre IPC	Valor
Serie A	A5	5 años	07/11/2019	6.50% E.A.	\$ 122,000,000
Serie A	A10	10 años	07/11/2019	7.28% E.A.	226,000,000
Serie C	C25	25 años	07/11/2019	IPC+3.79%	152,000,000
					500,000,000
					\$ 883,995,000

Los recursos obtenidos a través de la Primera y Segunda Emisión con cargo al cupo del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios se destinaron en un 100% a la sustitución de deuda utilizada para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del PEI. Los bonos ordinarios están medidos a costo amortizado por el valor inicial menos los reembolsos, más la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras a corto plazo:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco Itaú S.A. (a)	\$ 216,105,462	\$ 709,291
Banco de Bogotá S.A. (b)	106,801,274	93,596,973
Banco Davivienda S.A. (c)	89,448,617	19,772,684
Bancolombia S.A. (d)	76,973,599	366,437,285
Banco de Occidente (e)	20,984,854	28,233,562
Banco BBVA (f)	4,379,841	2,679,306
Banco Colpatría Scotiabank (g)	1,384,555	113,354,801
	\$ 516,078,202	\$ 624,783,902
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	\$ 4,485,879	\$ 7,068,061
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza	1,142,560	1,430,710
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	989,803	4,271
Bancolombia Leasing C–26 (h)	416,726	506,559
Bancolombia – Outlets	94,233	146,308
	7,129,201	9,155,909
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 523,207,403	\$ 633,939,811

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras a largo plazo:

Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (d)	\$ 1,091,069,481	\$ 795,793,145
Banco de Bogotá S.A. (b)	266,802,611	195,248,280
Banco BBVA (f)	197,698,538	177,919,872
Banco Occidente S.A. (e)	76,661,512	19,266,624
Banco Colpatría Scotiabank (g)	50,586,575	50,586,575
Banco Davivienda (c)	50,000,000	119,684,528
Banco Itaú S.A.(a)	–	215,753,955
	\$ 1,732,818,717	\$ 1,574,252,979
Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia Leasing C–26 (h)	\$ 37,416,500	\$ 37,416,500
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	22,468,476	24,399,337
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	21,522,796	10,482,736
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	14,040,526	15,039,199
Bancolombia – Outlets	11,550,661	7,752,833
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	1,225,000	2,976,297
	108,223,959	98,066,902
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 1,841,042,676	\$ 1,672,319,881
Total Obligaciones financieras	\$ 2,364,250,079	\$ 2,306,259,692

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

Al 30 de septiembre de 2024 se adquirieron las siguientes obligaciones:

- (a) La variación de la deuda del Banco Itaú, corresponde a la reclasificación de largo a corto plazo de tres créditos que se tienen con la entidad desde el 2020 y 2021, los cuales vencen en un periodo menor a un año.
- (b) Con el Banco de Bogotá se adquirieron 2 novaciones para la cancelación de créditos adquiridos con el Banco Colpatria Scotiabank.
- (c) Con el Banco Davivienda se adquirió 1 novación para la cancelación de un crédito adquirido con la misma entidad, la variación de corto y largo plazo corresponde a la reclasificación de un crédito que se tiene con la entidad desde el 2023 que tiene un vencimiento inferior a un año.
- (d) En Bancolombia la variación neta corresponde al pago de obligaciones financieras con vencimiento a corto plazo, con abonos a capital de la obligación 9850001169 y novaciones de créditos.
- (e) Se adquirió 3 crédito nuevos a corto plazo donde los inmuebles con mayor participación son Nuestro Bogotá, Isagen y Elemento, se adquirió una novación para la cancelación de un crédito con Banco Colpatria Scotiabank y se novó obligación con la misma entidad haciendo una reclasificación de corto a largo plazo.
- (f) La variación en el corto plazo corresponde al incremento en los intereses de los créditos, en el largo plazo la variación corresponde a la adquisición de un nuevo crédito destinado para reparación, adecuación y mantenimiento de los activos inmobiliarios.
- (g) Se cancelaron créditos a corto plazo con novaciones con entidades Banco de Bogotá y Banco de Occidente.
- (h) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 3.5%, el PEI participa en esta obligación en el 68,03% establecido en el Contrato de Leasing No. 256257.

Al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre de 2023, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés y no poseen requerimientos de cumplimiento de indicadores financieros (covenants).

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2024 y 31 de diciembre 2023 son los siguientes:

30 de septiembre de 2024						
	Vence Hasta	Promedio Ponderado de Tasas de Interés	Valor Nominal	Valor Capital en Libros	Valor Intereses en Libros	Valor Total en Libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2025	10.82%	\$ 486,519,907	\$ 486,519,907	\$ 36,687,496	\$ 523,207,403
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	12.10%	1,841,042,676	1,841,042,676	-	1,841,042,676
Total			\$ 2,327,562,583	\$ 2,327,562,583	\$ 36,687,496	\$ 2,364,250,079

31 de diciembre de 2023						
	Vence Hasta	Promedio Ponderado de Tasas de Interés	Valor Nominal	Valor Capital en Libros	Valor Intereses en Libros	Valor Total en Libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2024	13.90%	\$ 600,835,233	\$ 600,835,233	\$ 33,104,578	\$ 633,939,811
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	15.74%	1,672,319,881	1,672,319,881	-	1,672,319,881
Total			\$ 2,273,155,114	\$ 2,273,155,114	\$ 33,104,578	\$ 2,306,259,692

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

A continuación, el detalle de las obligaciones financieras por los siguientes periodos:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
< 1 año	\$ 523,207,403	\$ 633,939,811
Entre 1 y 5 años	833,120,928	1,530,249,448
> 5 años	1,007,921,748	142,070,433
	\$ 2,364,250,079	\$ 2,306,259,692

A continuación, se presenta la conciliación de movimientos de la deuda en el flujo de efectivo:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Gasto intereses de obligaciones financieras (Nota 29)	\$ 228,649,951	\$ 245,649,747
Gasto intereses emisión de Bonos (Nota 29)	66,219,055	82,859,324
Intereses capitalizados	335,245	11,691,360
Aumento de la deuda	295,204,251	340,200,431
Constituciones Obligaciones Financieras	96,560,714	103,028,948
Pago capital obligaciones financieras	(42,153,206)	(20,689,389)
Pago de intereses obligaciones financieras	(225,402,317)	(249,836,414)
Pago intereses de Bonos	(68,221,055)	(83,021,859)
Pago de la deuda	\$ (239,215,864)	\$ (250,518,714)

13. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar a corto plazo:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Comisiones y honorarios (a)	\$ 7,799,385	\$ 16,114,378
Impuestos (b)	7,762,262	14,130,868
Diversas (c)	4,407,190	3,732,126
Proveedores (d)	4,298,555	3,562,632
Adecuación e instalación de oficinas	4,198,693	8,651,143
Adquisición de bienes y servicios nacionales	2,828,367	4,725,000
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,260,145	2,668,555
Retenciones en la fuente	518,657	1,124,087
Anticipo recibido de clientes	435,000	-
	\$ 33,508,254	\$ 54,708,789

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Operación conjunta		
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (e)	\$ 11,972,201	\$ 4,228,487
Diversas (f)	7,140,102	7,684,913
Proveedores	3,532,630	3,219,721
Impuesto sobre las ventas	2,897,170	7,556,169
Honorarios	2,815,962	3,461,236
Facturas por pagar	927,528	1,024,597
Retenciones en la fuente	494,789	1,026,551
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	232,436	452,937
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	186,212	170,989
Impuesto al consumo	95,127	205,236
Prediales por pagar	27,589	31,859
Comisiones	13,536	89,073
	\$ 30,335,282	\$ 29,151,768
	\$ 63,843,536	\$ 83,860,557

(a) El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar por comisiones y honorarios:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Comisión administradora inmobiliario	\$ 5,637,806	\$ 13,467,100
Comisión fiduciaria	1,336,207	1,318,917
Otros honorarios	455,827	1,242,076
Otras comisiones	340,152	62,238
Otras comisiones fiduciarias	29,393	24,047
	\$ 7,799,385	\$ 16,114,378

(b) Corresponde al saldo pendiente por pagar por concepto de impuesto a las ventas e impuesto de industria y comercio.

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto a las ventas por pagar (*)	\$ 7,618,461	\$ 13,410,446
Impuesto de industria y comercio	130,622	720,422
Impuesto predial	13,179	-
	\$ 7,762,262	\$ 14,130,868

(*) El saldo a 30 de septiembre corresponde al Impuesto a las ventas por pagar de la fracción de septiembre 2024 del 5to bimestre 2024 y el saldo de diciembre 2023 corresponde al valor por pagar del 6to bimestre 2023.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

(c) Las cuentas por pagar diversas corresponden principalmente a:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Cobertura Rivana	\$ 3,392,526	\$ 2,925,148
Cuentas por pagar mandatos	523,714	88,227
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	287,888	231,190
Otros	172,022	474,698
Garantía proveedores	16,983	-
Provisiones de gastos con terceros	14,057	12,863
	\$ 4,407,190	\$ 3,732,126

(d) Las cuentas por pagar a proveedores corresponden principalmente a los siguientes terceros:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Chubb Seguros	\$ 1,611,905	\$ 21,690
Famoc Depanel S.A.	587,856	1,113,586
Unimanux Constructores S.A.S.	228,078	18,359
Edificio C. Comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza	225,832	217,712
Aster Ingeniería S.A.S.	193,844	-
Territorios en Contacto S.A.S	192,349	-
Suma Soluciones S.A.S.	177,922	-
Otros proveedores	141,678	547,784
Deceval S.A.	116,620	110,830
Ascensores Schildler de Colombia S.A.S.	87,411	5,432
Redi Spaces S.A.S.	82,963	-
Ramirez y Serna RYS Ingeniería S.A.S.	81,833	85,143
Infraestructura Digital S.A.S.	74,935	-
Rehabtec S.A.S	70,539	-
Ingenium & Arquitectura S.A.S.	69,139	131,232
Civil Cas Construcciones S.A.S.	54,236	131,990
Estudio Icono Arquitectos S.A.S.	53,870	-
Berkley International Seguros Colombia S.A.	28,731	-
Geotch Ingeniería S.A.S.	27,903	-
Fiduciaria Colombiana De Comercio Exterior S.A.	27,846	-
Mil Zonas S.A.S.	26,987	-
Grupo Civilec S.A.S.	23,177	29,182
Arista De Colombia S.A.S.	21,849	-
Mecacivil S.A.S.	20,763	-
Turismo 24 Horas S.A.S.	20,617	944
G4S Technology Colombia S.A.S.	20,495	-
MTS Administración Total S.A.S.	15,844	341,365
Impermeabilizaciones y Cubiertas S.A.S.	7,496	-
Electromec Ingeniería y Servicios S.A.S.	5,837	130,642
Henkel Internacional S.A.S.	-	114,763

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Centro Comercial Santafe Medellín	–	82,289
High Lights S A	–	81,241
G&S Soluciones De Ingeniería S.A.S.	–	79,854
Consolutions Ingeniería S.A.S.	–	63,712
Baying S.A.S.	–	60,749
Presión Electricidad Ingeniería y Servicios S.A.S.	–	52,910
Metalúrgica De Los Andes S.A.S.	–	50,338
Ingeniería y Arquitectura Prima S.A.S.	–	42,418
Econstrucciones S.A.S.	–	25,720
Tejando Colombia S.A.S.	–	13,817
Hidrocivil Y Acabados S.A.S.	–	4,005
Servicios Bolívar Facilities S.A.S.	–	3,757
Bau Arquitectos S.A.S.	–	969
Empresas Públicas de Medellín	–	199
	\$ 4,298,555	\$ 3,562,632

(e) El siguiente es el detalle de los anticipos recibidos para aplicar a cartera de la operación conjunta:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ 8,330,585	\$ 2,622,403
P.A. – Operación Atrio Norte	2,493,471	–
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	653,742	829,930
Fideicomiso Tesoro etapa 4	134,825	128,125
P.A. C.C Outlets	132,728	229,881
Fideicomiso City U	81,449	245,938
P.A. Operación Nuestro Montería	69,266	5,208
Otras	45,916	30,051
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	30,219	136,951
	\$ 11,972,201	\$ 4,228,487

(f) Corresponde al saldo por pagar de las operaciones conjuntas por los pasivos generados por la operación:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ 4,831,525	\$ 6,171,653
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta	970,167	709,150
Fideicomiso de Operación Ideo Itagüí	784,575	71,795
P.A. C.C Outlets	305,092	285,216
Fideicomiso de Operación City U	229,551	–
Patrimonio Autónomo Boho Cali	17,397	35,648
Fideicomiso Tesoro etapa 4	1,543	232,267
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cali	252	252
Fideicomiso Ideo Cali	–	178,932
	\$ 7,140,102	\$ 7,684,913

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar de largo plazo:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Retenciones en garantía (i)	\$ 11,929,589	\$ 11,075,932
Adquisición de bienes y servicios nacionales	1,000,000	1,000,000
Retenciones en garantía en operación conjunta	654,472	479,938
	\$ 13,584,061	\$ 12,555,870

- (i) Corresponde al valor retenido como garantía a los terceros que prestan servicio para las obras que adelanta el Patrimonio Autónomo o valores descontados como garantía en contratos de arrendamiento o adquisiciones de inmuebles.

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Garantía adquisición		
Comercial Nutresa S.A.S.	\$ 3,094,580	\$ 2,896,326
Garantía arriendos PEI		
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	2,120,231	1,984,399
Qualfon Colombia S.A.S.	674,306	631,107
Hada International S.A.	476,237	445,727
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	430,040	402,489
Genius Sport Services Colombia S.A.S.	377,697	353,500
Command Alkon Colombia S.A.S.	350,693	328,226
Neostella Colombia S.A.S.	348,422	326,100
Diebold Nixdorf Colombia S.A.S.	334,999	313,537
Blankfactor S.A.S.	331,606	310,361
Organización Internacional Para Las Migraciones OIM	330,359	309,195
Rush Street Interactive Colombia S.A.S.	318,812	298,387
Seguros del Estado S.A.	312,603	-
Lynxus Solutions S.A.S.	270,291	252,974
Sistemas Colombia	203,341	190,314
Otros terceros	183,456	141,950
Siete Colinas Soluciones S.A.S.	130,210	121,868
Carrofacil de Colombia S.A.S.	88,912	83,216
Bienes y Bienes S.A.	80,396	75,245
Sinergy & Dynamics S.A.S.	58,447	-
Ultracom It S.A.S.	56,912	-
Firts Data Colombia Ltda.	51,951	48,623
Mecanelectro S.A.S.	-	137,837

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Garantía arriendos Plaza Central		
Otros terceros	622,337	475,005
Axon Dispositivos Medicos S.A.S	112,474	105,268
Mecanelectro S.A.S.	89,080	83,373
Grupo Veza S.A.S.	73,431	-
Dussan Gomez Carlos Fernando	68,936	64,520
Vivell Sas	65,986	61,758
Sky High Fun Park S.A.S.	58,490	54,743
Tec Store Colombia S.A.S.	57,898	54,189
Industrias Ensueño S.A.S.	57,688	53,992
Salgueros Sas	55,166	27,446
Xg S.A.S	43,602	41,569
Unidad Médica y de Diagnostico	-	143,796
Colmedica Medicina Prepagada S.A.	-	113,063
Grupo Los Valientes S.A.S	-	81,155
Mussi Zapatos S.A.S	-	47,806
Garantía servicios		
Arquitectura Y Concreto S.A.S	-	12,810
Fortox S.A	-	4,058
	\$ 11,929,589	\$ 11,075,932

14. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
General Motors Colmotores S.A.	\$ 608,114	\$ -
Organización Internacional Para Las Migraciones	542,097	348,253
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	450,735	416,425
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	72,824	66,640
Compañía de Medicina Prepagada Colsanitas S.A.	56,172	-
American Airlines Sucursal Colombiana	33,875	-
GTD Colombia S.A.S.	24,512	-
Multiplika Plaza Central	23,705	6,479
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	20,076	-
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	16,426	-
Command Alkon Colombia Sas	1,839	-
Siemens Energy S.A.S	-	750,000
	1,850,375	1,587,797
En operación conjunta (1)	8,209,378	6,581,748
	\$ 10,059,753	\$ 8,169,545

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Ingresos Anticipados (continuación)

- (1) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado integrados por el P.A. el Tesoro Etapa 4, Fideicomiso Hotel Calablanca, Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta, Fideicomiso Jardín Plaza, Fideicomiso City U, y el Patrimonio Autónomo Residencias Universitarias Boho Cali, los cuales serán legalizados una vez el ingreso sea realizable.

15. Patrimonio Especial

De acuerdo con el contrato fiduciario del Patrimonio Autónomo, los títulos emitidos son de contenido participativo, denominados en moneda legal colombiana los cuales serán negociados en el mercado secundario, son fungibles por lo que cada inversionista tiene exactamente los mismos derechos, independientemente del tramo en el que se hayan emitido.

Las emisiones y pago de capital se registran dentro del patrimonio por el valor nominal de los títulos emitidos y los rendimientos por utilidades, que se calculan teniendo en cuenta las utilidades del período y los aportes en títulos sobre el valor del título en circulación, es decir, que no son con rentabilidad garantizada.

Al 30 de septiembre de 2024 y el 31 de diciembre de 2023 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
No. Unidades (a)	\$ 42,810,749	\$ 42,810,749
Valor Unidad	\$ 148	\$ 140

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	405,629,579	405,629,579
Aportes prima en colocación (3)	2,436,534,772	2,436,534,772
Prima por readquisición de títulos (4)	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	280,641,067	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (6)	2,731,522,333	2,098,829,472
Utilidad del ejercicio	443,911,697	723,751,324
	\$ 6,327,615,922	\$ 5,974,762,688

- (1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del contrato de fiducia.
- (2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas.
- (3) Corresponde a la prima que se genera por el mayor valor en venta de los títulos en comparación con su valor nominal para las once (11) emisiones realizadas.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Patrimonio Especial (continuación)

(4) La prima obedece al resultado de adquisición de títulos propios:

Fecha	No. de Títulos	Títulos Readquiridos	Readquisición al Costo	Valor Real de la Adquisición	Utilidad	Prorratio de Readquisición	Prima de Readquisición
Sep-22	43,142,200	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Oct-22	43,129,325	12,875	1,578,840	505,751	1,073,089	128	1,072,961
Nov-22	43,107,698	21,627	2,677,731	804,294	1,873,437	951	1,872,486
Dec-22	42,810,749	296,949	37,378,562	10,913,045	26,465,517	35,490	26,430,027
		\$ 331,451	\$ 41,635,133	\$ 12,223,090	\$ 29,412,043	\$ 36,569	\$ 29,375,474

(5) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF.

(6) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuible a los inversionistas. Su variación corresponde al traslado de la utilidad de 2023 y la distribución de utilidades así:

	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo distribuible	\$ 393,165,277	\$ 417,465,918
Saldo por valorización	2,338,357,056	1,681,363,554
	\$ 2,731,522,333	\$ 2,098,829,472

Distribución utilidades 2024:

Acta No.	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución Utilidad
301	7-feb-2024	\$ 26,028,935
306	8-may-2024	27,013,583
310	15-ago-2024	38,015,945
		\$ 91,058,463

Distribución utilidades 2023:

Acta No.	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución Utilidad
285	7-feb-2023	\$ 11,002,362
289	16-may-2023	15,026,573
293	15-ago-2023	18,537,055
297	16-nov-2023	18,579,865
		\$ 63,145,855

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamiento e incentivos:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Canon de arrendamiento (1)	\$ 434,236,420	\$ 380,225,463	\$ 145,374,340	\$ 131,372,500
Otros ingresos por arrendamientos (2)	60,401,211	52,550,697	21,358,820	18,152,109
Servicios hoteleros (3)	28,585,530	26,578,524	9,895,824	8,697,458
	\$ 523,223,161	\$ 459,354,684	\$ 176,628,984	\$ 158,222,067

- (1) La variación obedece principalmente al incremento de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos de inmuebles a: principalmente. Torre Corbanca Calle 100, Portafolio Davivienda, Edificio Avianca CEO, Cittium e Isagen. Así mismo, al incremento de los ingresos por operación conjunta especialmente de: Único Cali, Jardín Plaza Cali, Único Barranquilla, Nuestro Bogotá y Jardín Plaza Cúcuta.
- (2) Se presenta un incremento de otros ingresos derivados principalmente de los arrendamientos en las concesiones en centros comerciales principalmente en el inmueble Plaza Central y Atlantis Plaza. Así mismo, el incremento de ingresos percibidos en residencias universitarias City U.
- (3) Corresponde a la operación conjunta del Hotel Calablanca en Barú, brindando servicios hoteleros y de turismo.

17. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Servicios hoteleros (a)	\$ 16,154,473	\$ 15,754,577	\$ 6,110,010	\$ 5,083,247
Parqueadero (b)	9,539,047	9,012,315	3,211,738	3,143,721
Alquiler de espacios	6,436,931	5,525,760	2,414,515	1,769,927
Alquiler zonas comunes	5,434,118	4,497,525	1,950,502	1,539,672
Otros ingresos	5,115,693	2,382,447	782,139	990,050
Cobertura por riesgo por no ocupación (c)	4,067,677	7,843,696	958,003	3,242,171
Mercadeo	3,469,145	2,920,255	1,177,960	1,047,503
Multas (d)	1,153,045	996,060	422,564	542,529
	\$ 51,370,129	\$ 48,932,635	\$ 17,027,431	\$ 17,358,820

- (a) Corresponde al incremento de los servicios prestados por el Hotel Calablanca Barú relacionados con restaurante, bar, alojamiento y turismo.
- (b) Corresponde principalmente a los parqueaderos de visitantes y por mensualidades de los centros comerciales Plaza Central y Atlantis. Por otro lado, los ingresos por parqueaderos de visitantes en City U también generan una participación significativa en este rubro.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

17. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

- (c) Corresponde la disminución de los ingresos por flujo preferente y renta garantizada pactadas en los contratos de comunidad y en las promesas de compraventa, como estrategia del administrador de vehículo para la estabilización de los inmuebles.
- (d) Para el año 2024 corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Multiplika Plaza Central	\$ 291,935	\$ 58,959	\$ 21,204	\$ 35,934
Adecco Servicios Colombia S A	279,324	–	279,324	–
Deloitte Y Touche Ltda.	144,661	–	–	–
Multiplika S.A.S	95,665	–	89,097	–
Fideicomiso City U	77,976	86,111	1,247	20,910
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	71,217	36,096	19,235	13,926

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
PAO Ideo Cali	\$ 66,319	\$ –	\$ –	\$ –
PAO Nuestro Bogotá	54,673	41,768	–	21,680
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta	36,874	–	12,307	–
Swiss Bakery Sas	18,000	–	–	–
PAO Ideo Itagüí	15,277	–	–	–
PAO Residencias Universitarias Boho	1,124	–	150	–
Directv Colombia	–	317,437	–	–
Sistemas Colombia SAS	–	346,319	–	346,319
Arquitectura y Construcciones S.A.	–	94,618	–	94,618
Otros terceros	–	14,752	–	9,142
	\$ 1,153,045	\$ 996,060	\$ 422,564	\$ 542,529

18. Ingresos Arrendamientos Variables

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Canon de arrendamiento (1)	\$ 32,917,348	\$ 41,700,029	\$ 10,332,799	\$ 13,357,742
Concesión mensual	–	275,191	–	99,880
	\$ 32,917,348	\$ 41,975,220	\$ 10,332,799	\$ 13,457,622

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

18. Ingresos Arrendamientos Variables (continuación)

(1) La variación obedece principalmente a los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos variables de los inmuebles: Plaza Central, Centros Comerciales Outlets, Centro Comercial Jardín Plaza, Atlantis, Nuestro Bogotá y Jardín Plaza Cúcuta.

19. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

El siguiente es un detalle gastos por parqueaderos, avalúos y otros gastos:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Servicios hoteleros (1)	\$ 26,357,981	\$ 23,992,080	\$ 9,731,452	\$ 8,775,321
Adecuación de espacios	6,838,802	6,201,582	2,430,190	2,248,479
Parqueaderos	2,710,689	2,362,249	891,934	806,635
Servicios públicos	985,398	824,254	468,047	180,711
Avalúos	794,691	1,074,645	310,434	402,828
Otros gastos	194,412	300,288	81,042	13,622
	\$ 37,881,973	\$ 34,755,098	\$ 13,913,099	\$ 12,427,596

(1) Corresponde a todos los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nómina, servicios, suministros y equipos de operación en el restaurante y bares del hotel.

20. Prediales e Impuesto de Valorización

El siguiente es un detalle de los gastos por prediales e impuesto de valorización:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Predial (*)	\$ 34,101,069	\$ 32,257,526	\$ 11,415,969	\$ 10,928,154
Valorización	-	-	-	(9,192)
	\$ 34,101,069	\$ 32,257,526	\$ 11,415,969	\$ 10,918,962

(*) Corresponde al impuesto predial de los inmuebles los cuales son amortizados a 12 meses.

21. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Honorarios especializados (1)	\$ 16,487,840	\$ 15,747,328	\$ 5,323,729	\$ 5,967,691

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

21. Honorarios Operadores (continuación)

- (1) El incremento obedece principalmente a los honorarios especializados de Property en la gestión de los inmuebles como Hotel Calablanca, Centros Comerciales como; Jardín Plaza y C.C. Único (Cali). Adicionalmente los honorarios cobrados por Multiplika por la operación de Plaza Central.

22. Cuota de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por cuota de administración:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Cuota de administración (1)	\$ 8,337,958	\$ 7,959,774	\$ 2,838,234	\$ 2,691,042

- 1) El incremento obedece principalmente a las cuotas de administración de la operación conjunta facturadas en el patrimonio autónomo de operación de los inmuebles como: Atrio torre norte, Nuestro Bogotá y de los inmuebles propios: Alfacer, Centro comercial Santa fe Medellín, Elemento entre otros.

23. Seguros

El siguiente es el detalle de los gastos por cuota de administración:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Multirriesgo	\$ 4,289,856	\$ 3,910,922	\$ 1,434,451	\$ 1,476,159
Responsabilidad civil	242,472	291,979	79,648	50,754
Cumplimiento	89,334	80,223	32,167	25,684
Servicios hoteleros	64,088	58,356	21,954	20,171
Arrendamiento	63,491	114,098	17,274	23,124
Responsabilidad civil terrorismo	51,121	–	18,653	–
Directivos	4,100	15,938	1,153	5,640
Otros	1,760	1,500	846	544
	\$ 4,806,222	\$ 4,473,016	\$ 1,606,146	\$ 1,602,076

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

24. (Recuperación) Deterioro y Condonaciones de Cartera, Neto

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Por los Nueve Meses Terminados		Por los Tres Meses Terminados	
	al 30 de septiembre de		al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Deterioro de cartera	\$ 940,565	\$ 86,612	\$ 674,515	\$ 8,279
Condonaciones y castigos de cartera	265,832	4,925	16	4,925
Recuperación de cartera	(17,494)	(492,791)	52,538	(360,546)
Operación conjunta				
Deterioro de cartera	532,001	164,282	124,915	41,729
Condonaciones y castigos de cartera	76,733	316,139	64,262	287,494
Recuperación de cartera	(31,497)	(245,038)	8,538	(6,808)
\$ 1,766,140	\$ (165,871)	\$ 924,784	\$ (24,927)	

25. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los Nueve Meses Terminados		Por los Tres Meses Terminados	
	al 30 de septiembre de		al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Honorarios (1)	\$ 21,179,371	\$ 18,526,655	\$ 7,159,502	\$ 6,232,889
Servicios de mandato (2)	9,647,803	8,645,588	3,182,875	2,924,359
Aseo y vigilancia (3)	8,550,924	7,443,371	2,878,123	2,526,695
Nómina	5,522,015	4,624,885	1,796,825	1,585,906
Mantenimiento	5,136,859	3,687,710	1,818,222	1,264,577
Mercadeo	4,783,688	3,384,739	1,663,511	972,509
Otros	4,377,836	4,143,140	1,320,988	1,605,520
Servicios públicos	4,262,970	3,081,305	1,376,962	980,470
Seguros	-	45,357	-	45,357
Administración (4)	(13,872,478)	(12,251,708)	(4,631,600)	(4,295,674)
Fondo común de gastos (5)	(18,934,881)	(16,270,198)	(6,335,984)	(5,401,487)
\$ 30,654,107	\$ 25,060,844	\$ 10,229,424	\$ 8,441,121	

- (1) Corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los Centros Comerciales Único (Cali, Barranquilla, Villavicencio), y Plaza Central. Así mismo, los honorarios facturados por MTS por servicios prestados como mandatario en los inmuebles de Cittium, Carvajal y Megaport.
- (2) Corresponde a los gastos de la operación de los Centros Comerciales Plaza Central y Jardín Plaza y Residencias Universitarias City U.
- (3) Corresponde a los gastos de la aseo y vigilancia de los Centros Comerciales Jardín Plaza, Jardín Plaza Cúcuta y Único (Cali, Barranquilla, Neiva, Villavicencio y Yumbo).
- (4) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto de administración de los Centros Comerciales: Jardín Plaza, Único (Cali, Barranquilla, Neiva, Villavicencio y Yumbo).

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

25. Gastos Operativos Reembolsables, Netos (continuación)

(5) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto del fondo común de gastos de los Centros Comerciales Plaza Central, Atlantis Plaza, Ideo Cali, Ideo Itagüí, y la residencia universitaria City U.

26. Gastos de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los Nueve Meses Terminados		Por los Tres Meses Terminados	
	al 30 de septiembre de 2024	2023	al 30 de septiembre de 2024	2023
Comisión (1)	\$ 61,328,765	\$ 50,061,555	\$ 20,757,715	\$ 17,663,604
Honorarios (2)	3,788,065	5,264,681	1,473,588	2,216,609
Impuestos	1,422,605	1,266,493	607,900	420,607
Otros	1,155,523	1,387,947	610,143	423,005
Custodia de valores o títulos	1,033,346	263,573	391,052	(50,315)
Honorarios Revisoria Fiscal	268,499	–	89,500	–
Servicios hoteleros	103,133	100,520	41,287	41,467
Restaurantes	2,068	–	–	–
	\$ 69,102,004	\$ 58,344,769	\$ 23,971,185	\$ 20,714,977

(1) Corresponde a las comisiones canceladas al Administrador Inmobiliario, en virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria cuyas funciones principales son: Cumplir las funciones de Administradora y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, es la entidad encargada de la conservación, custodia y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos.

	Por los Nueve Meses Terminados		Por los Tres Meses Terminados	
	al 30 de septiembre de 2024	2023	al 30 de septiembre de 2024	2023
Pei Asset Management S.A.S. (i)	\$ 49,930,439	\$ 39,050,714	\$ 16,828,253	\$ 13,845,228
Comisión fiduciaria	11,158,476	11,008,341	3,849,512	3,818,376
Comisión representación inversionistas	239,850	2,500	79,950	–
	\$ 61,328,765	\$ 50,061,555	\$ 20,757,715	\$ 17,663,604

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

26. Gastos de Administración (continuación)

- (i) El 14 de diciembre de 2023, se llevó a cabo la reunión extraordinaria de segunda convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, en el que se aprobó el nuevo esquema de comisiones de la Administradora compuesto por los siguientes elementos

Comisión de Administración

- a.) Un monto equivalente al 0.70% nominal mensual del NOI de los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo; más
- b.) Un monto equivalente al 1% nominal mensual del Flujo de Caja Distribuible Ajustado pagado por el PEI durante los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes respectivo

En ningún caso la comisión de administración podrá ser inferior al 0.092% nominal mensual del valor promedio del patrimonio contable del Patrimonio Autónomo de los 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del periodo mensual de cobro respectivo, ni superior al 1% anual o su equivalente del 0.084% nominal mensual del valor promedio de los activos contables del Patrimonio Autónomo de los últimos 12 meses calendario completos inmediatamente anteriores al primer día del mes de cobro respectivo.

Comisión por Desinversión

Un monto equivalente al 20% del valor de la Ganancia en Venta de Inmuebles siempre que (a) el Patrimonio Autónomo distribuya Flujo de Caja Distribuible por Desinversión asociado a la operación de venta respectiva y (b) el valor de venta del Activo Inmobiliario sea superior al valor de adquisición ajustado por el IPC de cada año durante el periodo que haya sido de propiedad del Patrimonio Autónomo.

En ningún caso, la comisión por desinversión podrá exceder el 1% del valor de venta del respectivo Activo Inmobiliario.

Comisión por Titularización

Un monto equivalente al 1.5% del valor total colocado de cada emisión de Títulos. Esta comisión se pagará por el Patrimonio Autónomo a la Administradora una vez finalizada la emisión de Títulos correspondiente.

- (2) Corresponde a la disminución de los honorarios de Único Cali, Único Barranquilla y Calablanca.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

27. TIS – Comisión Arrendamiento

El siguiente es un detalle gastos por Tis (Tenant Improvement Services) y comisión por arrendamiento:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Comisión por arrendamiento (a)	\$ 885,540	\$ 2,085,734	\$ 124,054	\$ 1,162,095
Adecuaciones	529,303	1,039,158	172,069	641,406
Servicios hoteleros	–	6,024	–	2,711
	\$ 1,414,843	\$ 3,130,916	\$ 296,123	\$ 1,806,212

(a) Corresponde principalmente a la disminución de la facturación por concepto de la comisión pagada en el 2023 por la intermediación en contratos de arrendamiento del Centro Comercial Atlantis.

28. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

El siguiente es el detalle de valoración propiedad de inversión, neta:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 341,654,431	\$ 692,607,408	\$ 126,660,337	\$ 231,900,154

La variación corresponde principalmente a la disminución de la inflación en el país durante el año, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el tercer trimestre de 2024 presenta una variación en el IPC pasando 8.01% en el tercer trimestre del 2023 a 6.12% en el 3Q del 2024, sin embargo, se continúa generando valoración de los inmuebles por las adquisiciones y capitalizaciones realizadas durante el 2024.

29. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Intereses de obligaciones financieras	\$ 228,649,951	\$ 245,649,747	\$ 71,846,370	\$ 87,111,885
Intereses de bonos (a)	66,219,055	82,859,324	20,798,888	27,579,531
Otros	6,636,505	5,012,970	1,765,237	1,850,579
Costo Amortizado Bonos	125,782	125,325	42,233	42,234
Servicios hoteleros	25,031	44,025	10,457	20,180
Intereses bancarios	(4,674,858)	(6,763,616)	(1,727,755)	(1,772,792)
	\$ 296,981,466	\$ 326,927,775	\$ 92,735,430	\$ 114,831,617

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

29. Gasto Financiero, Neto (continuación)

- (a) La variación se debe principalmente al incremento en el IPC, las obligaciones financieras del PEI y Coinversiones en gran medida se encuentran indexados a la inflación.

30. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Otros conceptos (a)	\$ 2,432,825	\$ 3,083,408	\$ 425,357	\$ 1,790,438
Utilidad en venta de inmueble	-	19,755	-	19,755
Valoración derechos en PA	-	(63,469)	-	-
Alivios financieros (b)	(230,948)	(258,768)	(74,487)	(111,140)
	\$ 2,201,877	\$ 2,780,926	\$ 350,870	\$ 1,699,053

- (a) Corresponde a los ingresos generados por la coinversión El Tesoro, por concepto de entrega de oficinas. Adicionalmente, una recuperación de GMF no procedente de Jardín Plaza Zona Norte etapa 2.
- (b) Corresponde a la amortización de los alivios por arrendamientos que fueron otorgados por el Fideicomiso Plaza Central a sus arrendatarios por la emergencia económica y sanitaria con ocasión a la pandemia por el virus Covid-19. La disminución de este reconocimiento durante lo corrido del año 2024, comparado con el año 2023, corresponde la finalización de algunos alivios por arrendamientos otorgados.

31. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Pérdida en venta de inmuebles (a)	\$ 261,234	\$ -	\$ -	\$ -
Depreciación	232,029	105,344	79,029	35,488
Otros gastos	65,247	-	26,751	-
	\$ 558,510	\$ 105,344	\$ 105,780	\$ 35,488

- (a) Corresponde a la venta realizada del inmueble bodega Redetrans Yumbo con matrícula inmobiliaria No 370 – 121359, realizada el 21 de junio de 2024 a Bancolombia S.A., el cual su valor en libros correspondía a \$9,045,069 y el precio de venta fue de \$8,800,000 y los gastos asociados a su comercialización fueron de \$16,165.

32. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 30 de septiembre de 2024 y de 2023, están incluidos en las siguientes cuentas:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

32. Partes Relacionadas (continuación)

El fideicomitente del Patrimonio Autónomo es la sociedad PEI Asset Management S.A.S. quien aportó un millón de pesos moneda legal colombiana al Patrimonio Autónomo. De acuerdo con los reglamentos que rigen al Patrimonio Autónomo, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. no es responsable de los resultados de la transacción que se origina mediante la constitución del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, Inversiones y Estrategias Corporativas S.A.S. no tiene responsabilidad alguna frente a los Inversionistas ni frente a la Fiduciaria. El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	<u>Al 30 de septiembre de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Aportes del fideicomitente	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 1,000</u>

El patrimonio autónomo con esta entidad no registra transacciones adicionales en el aporte de capital inicial.

El Patrimonio Autónomo mediante oferta mercantil de servicios de administración inmobiliaria de fecha 24 de enero de 2007 aceptó que Pei Asset Management S.A.S fuera el Administrador inmobiliario del Patrimonio, cuyas funciones principales son:

En virtud del Contrato de Administración Inmobiliaria, le corresponde cumplir las funciones de Administradora y, de acuerdo con el artículo 5.6.3.1.1 del Decreto 2555, es la entidad encargada de la conservación, custodia y administración de los bienes objeto de la titularización, así como del recaudo y transferencia al Agente de Manejo de los flujos provenientes de los activos.

Pei Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

A continuación, se detallan los saldos que se tienen con el tercero Pei Asset Management:

	<u>Al 30 de septiembre de 2024</u>	<u>Al 31 de Diciembre de 2023</u>
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar – comisiones (<i>Nota 13, literal a</i>)	<u>\$ 5,637,806</u>	<u>\$ 13,467,100</u>
Gastos anticipados (<i>Nota 9, literal e</i>)	<u>\$ –</u>	<u>\$ 1,270,000</u>

	<u>Por los Nueve Meses Terminados al 30 de septiembre de</u>		<u>Por los Tres Meses Terminados al 30 de septiembre de</u>	
	<u>2024</u>	<u>2023</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Gastos de administración – comisiones Nota (26, numeral 1, (i))	<u>\$ 49,930,439</u>	<u>\$ 39,050,714</u>	<u>\$ 16,828,253</u>	<u>\$ 13,845,228</u>

Comité Asesor

El Patrimonio Autónomo tiene contractualmente establecido un comité asesor el cual toma decisiones respecto a las inversiones admisibles, el programa de emisión, la compra y venta de activos inmobiliarios y el endeudamiento financiero del Patrimonio Autónomo; dentro de los lineamientos contenidos en el Contrato de Fiducia.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

32. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor (continuación)

Al cierre del 30 de septiembre de 2024 y de 2023, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	Por los Nueve Meses Terminados		Por los Tres Meses Terminados	
	al 30 de septiembre de		al 30 de septiembre de	
	2024	2023	2024	2023
Honorarios Comité asesor	\$ 217,163	\$ 187,366	\$ 62,047	\$ 73,811

33. Compromisos

Los pagos mínimos futuros totales derivados de contratos de arrendamiento operativo firmados en las fechas de corte son los siguientes:

Ingresos	Al 30 de septiembre de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
< 1 año	\$ 638,530,886	\$ 534,656,209
1<años<5	1,749,277,298	1,369,046,411
> 5 años	932,969,449	948,592,900
	\$ 3,320,777,633	\$ 2,852,295,520

Los compromisos futuros relacionados con los pagos de las obligaciones financieras se observan en la nota 12.

34. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2024 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 21 de octubre de 2024.

**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

Certificación de los Estados Financieros Condensados

Los suscritos Representante Legal y Contador Público bajo cuya responsabilidad se prepararon los estados financieros intermedios, certificamos:

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 30 de septiembre de 2024 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


Jhon Alexis Rátiva Avila
Contador Público
Tarjeta Profesional T.P. 141989– T