

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Al 31 de marzo de 2025 y por el período de tres meses  
terminados 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 31 de marzo de 2025

**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.....	60



**Shape the future  
with confidence**

## **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 intermedio de situación financiera al 31 de marzo de 2025, los correspondientes estados intermedios condensados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio especial y de flujo de efectivo por el período de tres meses terminados 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) 387 6688

**Ernst & Young Audit S.A.S.**  
Barranquilla – Atlántico  
Calle 77B No 59 – 61  
Edificio Centro Empresarial  
Las Américas II Oficina 311  
Tel: +57 (605) 310 0444



**Shape the future  
with confidence**

### **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 31 de marzo de 2025, los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de tres meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Marlly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

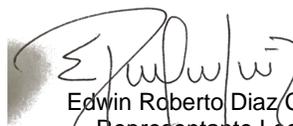
Bogotá, D.C., Colombia  
6 de mayo de 2025

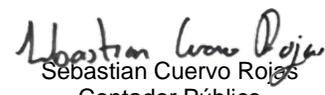
**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Estado Condensado de Situación Financiera**

		Al 31 de marzo de	
	Notas	2025 (No auditado)	Al 31 de diciembre de 2024
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
<b>Activos</b>			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 70,337,831	\$ 75,056,675
Inventarios	7	1,214,202	1,225,971
Cuentas por cobrar, neto	8	25,644,346	24,903,593
Otros activos	9	15,662,210	6,344,114
Propiedades de Inversión	10	60,800,989	-
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>173,659,578</b>	<b>107,530,353</b>
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	8	1,075,240	1,243,106
Otros activos largo plazo	9	28,086,230	28,372,800
Propiedades de inversión	10	9,608,569,401	9,585,324,171
Propiedad y equipo	11	2,260,762	1,934,111
<b>Total Activos no Corrientes</b>		<b>9,639,991,633</b>	<b>9,616,874,188</b>
<b>Total Activos</b>		<b>\$ 9,813,651,211</b>	<b>\$ 9,724,404,541</b>
<b>Pasivo y Patrimonio Especial</b>			
<b>Pasivos</b>			
Bonos ordinarios	12	\$ 7,114,707	\$ 7,769,363
Obligaciones financieras	13	455,092,917	461,267,277
Cuentas por pagar	14	57,411,528	66,994,962
Otros pasivos	15	15,953,976	15,283,042
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>535,573,128</b>	<b>551,314,644</b>
Bonos ordinarios	12	761,067,875	761,037,255
Obligaciones financieras	13	2,059,646,079	2,048,282,078
Cuentas por pagar	14	1,000,000	1,000,000
Otros pasivos	15	14,343,386	14,862,225
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>		<b>2,836,057,340</b>	<b>2,825,181,558</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>3,371,630,468</b>	<b>3,376,496,202</b>
<b>Patrimonio especial</b>			
Aportes	16	2,842,165,351	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	16	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	16	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	16	3,289,838,851	3,195,726,447
<b>Total Patrimonio Especial</b>		<b>6,442,020,743</b>	<b>6,347,908,339</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio Especial</b>		<b>\$ 9,813,651,211</b>	<b>\$ 9,724,404,541</b>

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

  
Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal

  
Sebastian Cuervo Rojas  
Contador Público  
Tarjeta Profesional T.P. 290702 – T

Marly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344–T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530  
(Véase mi informe del 6 de mayo de 2025)

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

**Estado Condensado de Resultados Integrales**

Notas	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de		
	2025	2024	
	<i>(No auditados)</i>		
	<i>(Expresado en miles de pesos)</i>		
Ingresos por arrendamiento e incentivos	17	\$ 182,046,009	\$ 173,946,247
Otros ingresos operacionales	18	21,303,685	15,683,436
Ingresos arrendamientos variables	19	16,241,255	13,727,104
<b>Ingresos Operacionales</b>		<b>219,590,949</b>	<b>203,356,787</b>
Prediales e impuesto de valorización	20	(11,980,541)	(11,400,260)
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	21	(10,247,842)	(10,131,439)
Honorarios operadores	22	(8,745,320)	(6,545,387)
Cuota de administración	23	(2,619,603)	(2,634,830)
Seguros	24	(1,640,918)	(1,538,284)
Deterioro (Recuperación) y condonaciones de cartera, neto	25	(1,265,588)	(504,070)
Reparaciones y mantenimiento	26	(629,987)	(755,998)
<b>Gastos Operativos</b>		<b>(37,129,799)</b>	<b>(33,510,268)</b>
Gastos operativos reembolsables, netos	27	(8,471,805)	(9,046,866)
<b>Total Gastos Operativos</b>		<b>(45,601,604)</b>	<b>(42,557,134)</b>
<b>Utilidad Bruta de las Rentas</b>		<b>173,989,345</b>	<b>160,799,653</b>
Gastos de administración	28	(24,224,006)	(21,732,585)
Tis – Comisión arrendamiento	29	(987,795)	(818,104)
<b>Gasto Administrativo del Portafolio</b>		<b>(25,211,801)</b>	<b>(22,550,689)</b>
Valoración propiedad de inversión, neta	30	76,988,391	123,924,145
<b>Utilidad Generada por la Operación</b>		<b>225,765,935</b>	<b>262,173,109</b>
Gasto financiero, neto	31	(81,720,071)	(106,253,809)
Otros ingresos	32	244,851	1,029,604
Otros gastos	33	(175,356)	(80,010)
<b>Utilidad del periodo</b>		<b>144,115,359</b>	<b>156,868,894</b>
<b>Total Resultado Integral</b>		<b>\$ 144,115,359</b>	<b>\$ 156,868,894</b>

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

  
Edwin Roberto Diaz Chala  
Representante Legal

  
Sebastian Cuervo Rojas  
Contador Público  
Tarjeta Profesional T.P. 290702 – T

Marly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344–T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530  
(Véase mi informe del 6 de mayo de 2025)

**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 Año/Periodo	Total Patrimonio Especial
<i>(No auditados) (Expresados en miles de pesos)</i>								
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2023</b>	\$ 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 16)	-	-	-	-	-	(26,028,935)	-	(26,028,935)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	156,868,894	156,868,894
<b>Saldos al 31 de marzo de 2024</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 405,629,579</b>	<b>\$ 2,436,534,772</b>	<b>\$ 29,375,474</b>	<b>\$ 280,641,067</b>	<b>\$ 2,796,551,861</b>	<b>\$ 156,868,894</b>	<b>\$ 6,105,602,647</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2024</b>	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,686,485,425	\$ 509,241,022	\$ 6,347,908,339
Resultados acumulados	-	-	-	-	-	509,241,022	(509,241,022)	-
Distribución de utilidades (Nota 16)	-	-	-	-	-	(50,002,955)	-	(50,002,955)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	-	144,115,359	144,115,359
<b>Saldos al 31 de marzo de 2025</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 405,629,579</b>	<b>\$ 2,436,534,772</b>	<b>\$ 29,375,474</b>	<b>\$ 280,641,067</b>	<b>\$ 3,145,723,492</b>	<b>\$ 144,115,359</b>	<b>\$ 6,442,020,743</b>

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

  
Edwin Roberto Díaz Chala  
Representante Legal

  
Sebastian Cuervo Rojas  
Contador Público  
Tarjeta Profesional T.P. 290702 – T

Marly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344–T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530  
(Véase mi informe del 6 de mayo de 2025)

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

**Estado Condensado de Flujos de Efectivo**

Notas	Por los tres meses terminados Al 31 de marzo de	
	2025	2024
	(No auditado) (En miles de pesos)	
<b>Actividades de operaciones:</b>		
Resultado del periodo	\$ 144,115,359	\$ 156,868,894
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:</b>		
Valorización propiedades de inversión, neto	30 (76,988,391)	(123,924,145)
Gasto por intereses obligaciones financieras y bonos	31 81,157,300	105,235,316
Depreciación en operaciones conjuntas	33 103,307	67,926
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	25 366,631	340,371
Deterioro de cuentas por cobrar	25 908,680	211,902
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	25 15,700	(59,979)
Recuperación de cuentas por cobrar	25 1,947	(12,532)
Amortización costo de bonos	31 30,622	41,775
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
(Aumento) Disminución cuentas por cobrar	(1,865,845)	2,556,141
(Aumento) otros activos	(9,031,526)	(11,243,181)
Disminución inventarios	11,769	17,339
Disminución otros pasivos	152,095	1,729,208
(Disminución) cuentas por pagar	(9,583,434)	(7,832,807)
<b>Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación</b>	<b>129,394,214</b>	<b>123,996,228</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Adquisiciones propiedad y equipo	11 (429,958)	(87,593)
Mejoras propiedad de inversión	10 (6,662,097)	(6,279,224)
<b>Flujo neto de efectivo (usado) en actividades de inversión</b>	<b>(7,092,055)</b>	<b>(6,366,817)</b>
<b>Actividades de financiación:</b>		
Pago de intereses	(82,608,640)	(107,836,816)
Constitución obligaciones financieras	26,528,418	40,711,096
Amortización de capital	(20,937,826)	(15,236,446)
Distribución de utilidades	16 (50,002,955)	(26,028,935)
<b>Flujo neto de efectivo (usado) en actividades de financiación</b>	<b>(127,021,003)</b>	<b>(108,391,101)</b>
(Disminución) Aumento neto de efectivo y equivalentes de efectivo	(4,718,844)	9,238,310
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del período	6 75,056,675	52,055,308
<b>Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período</b>	<b>\$ 70,337,831</b>	<b>\$ 61,293,618</b>

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

  
Edwin Roberto Díaz Chala  
Representante Legal

  
Sebastian Cuervo Rojas  
Contador Público  
Tarjeta Profesional T.P. 290702 – T

Marly Sarela Gallego Morales  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344–T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530  
(Véase mi informe del 6 de mayo de 2025)

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

## **Notas a los Estados Financieros Condensados**

Al 31 de marzo de 2025  
(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 será acorde con lo estipulado en el numeral 1.2. del programa de emisión del prospecto de colocación del Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias.

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 marzo de 2025. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de marzo de 2025. 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:

- 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.

### 2. Políticas Contables Significativas

#### Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los tres meses terminados el 31 de marzo de 2025, 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.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**2. Políticas Contables Significativas (continuación)**

**Bases de Preparación (continuación)**

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 2024.

**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 2024.

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.

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.

**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**

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).

Consideramos que para el 31 de marzo de 2025 la jerarquía de los precios se revelará así:

	<b>Jerarquía</b>	<b>Conclusión</b>
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.

**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)**

Jerarquía	Conclusión
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 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Activos</b>		
<b>Instrumentos de patrimonio</b>		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 50,216,645	\$ 61,079,929
<b>Activos no financieros</b>		
Propiedades de inversión (Nota 10)	<u>9,558,816,940</u>	<u>9,519,729,077</u>
	<u>\$ 9,609,033,585</u>	<u>\$ 9,580,809,006</u>

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.

**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.

**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 (continuación)**

**Riesgos Estratégicos (continuación)**

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 lo corrido del 2025, no se identificaron nuevos riesgos estratégicos y los existentes no presentaron variaciones materiales, pese a que las perspectivas mundiales financieras y de crecimiento cambiaron constantemente. 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 sobrevengán 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 de Efectivo**

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

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Efectivo (a)	\$ 19,279,619	\$ 13,790,745
Inversiones a valor razonable (b)	50,216,645	61,079,929
TIDIS	784,261	129,657
Derechos en fideicomiso–Becam	57,306	56,344
	<b>\$ 70,337,831</b>	<b>\$ 75,056,675</b>

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

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Banco de Occidente	\$ 14,313,996	\$ 5,321,233
Banco Colpatria	619,349	578,459
Banco Av Villas	112,108	138,945
Banco Davivienda	97,274	1,212,287

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)**

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Banco Itaú	51,133	41,418
Bancolombia	14,214	14,005
Banco de Bogotá	1,260	1,260
Banco BBVA	210	210
	<b>\$ 15,209,544</b>	<b>\$ 7,307,817</b>
Bancos en operación conjunta	<b>\$ 3,725,229</b>	<b>\$ 6,306,879</b>
Caja menor en operación conjunta	<b>344,846</b>	<b>176,049</b>
	<b>4,070,075</b>	<b>6,482,928</b>
	<b>\$ 19,279,619</b>	<b>\$ 13,790,745</b>

(b) Inversiones a valor razonable

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

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
<b>Operación directa del Patrimonio</b>		
FIC Abierta Valor Plus	<b>\$ 27,690,905</b>	<b>\$ 24,706,843</b>
FIC Money Market	<b>248,810</b>	<b>243,578</b>
FIC Occidenta	<b>240,439</b>	<b>235,259</b>
FIC Skandia Efectivo	<b>129,808</b>	<b>7,152,446</b>
FIC Fiducuenta	<b>10,223</b>	<b>10,023</b>
FIC Sumar	<b>10,171</b>	<b>9,954</b>
FIC Interés Corredores Davivienda	<b>2,554</b>	<b>2,508</b>
	<b>\$ 28,332,910</b>	<b>\$ 32,360,611</b>
<b>Operación Conjunta</b>		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (i)	<b>\$ 21,883,735</b>	<b>\$ 28,719,318</b>
	<b>\$ 50,216,645</b>	<b>\$ 61,079,929</b>

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

	Al 31 de diciembre de 2024	Al 31 de marzo de 2025
FIC Valor Plus – Único	<b>\$ 7,200,637</b>	<b>\$ 13,431,980</b>
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	<b>2,628,275</b>	<b>2,166,467</b>
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	<b>2,504,442</b>	<b>2,306,584</b>
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	<b>1,714,425</b>	<b>1,143,017</b>
FIC Valor Plus – Rivana	<b>1,695,579</b>	<b>1,470,714</b>
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	<b>1,144,522</b>	<b>1,106,977</b>
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	<b>991,814</b>	<b>2,078,589</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)**

	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>	<u>Al 31 de marzo de 2025</u>
FIC Valor Plus – City U	958,546	806,019
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	737,323	912,030
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	692,256	1,236,843
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	660,283	767,755
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	612,706	701,761
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	249,646	298,599
Fideicomiso Centro Ccial Nuestro Bog Par	71,283	73,633
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	20,456	216,836
Credicorp Capital Fiduciaria S.A	1,386	1,361
FIC Valor Plus – C-26	146	143
Fideicomiso Aktivos II	10	10
FIC Valor Plus – Único	<u>\$ 21,883,735</u>	<u>\$ 28,719,318</u>

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

<u>Entidad</u>	<u>Calificadora</u>	<u>Calificación</u>
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia	AAAf/S2 (col)
FIC Skandia Efectivo	Fitch Ratings Colombia	S1/AAAf (col)
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/BRC1+
FIC Corredores Davivienda	BRC Investor Service	F AAA/1
FIC Itaú Money Market	BRC Ratings – S&P Global	F AAA/2+

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:

	<u>Al 31 de marzo de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
<b>Operación Conjunta</b>		
Alimentos	\$ 451,693	\$ 451,747
Bebidas	448,625	430,455
Suministros	313,884	343,769
	<u>\$ 1,214,202</u>	<u>\$ 1,225,971</u>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**8. Cuentas por Cobrar, Neto**

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Cuentas por cobrar a corto plazo (1)	\$ 25,644,346	\$ 24,903,593
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)	<b>1,075,240</b>	1,243,106
	<b>\$ 26,719,586</b>	<b>\$ 26,146,699</b>

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

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Operación directa del Patrimonio</b>		
Arrendamientos (a)	\$ 9,072,722	\$ 6,571,279
Diversas (b)	6,043,483	5,088,859
Anticipos de contratos y proveedores	1,461,473	469,216
Impuestos	150,009	124,696
Deterioro cuentas por cobrar (c)	<b>(7,356,329)</b>	<b>(6,449,596)</b>
	<b>\$ 9,371,358</b>	<b>\$ 5,804,454</b>

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Anticipos (d)	\$ 5,107,565	\$ 1,010,527
Diversas (e)	5,047,596	5,074,590
Concesión mensual	4,322,293	3,157,031
Estimación renta variable (f)	1,784,675	9,398,093
Otros Servicios	1,243,086	202,018
Cuentas por cobrar mandato hotel Calablanca Barú (g)	513,881	1,109,317
Administración y fondo común de gastos Comercial	510,421	380,045
Otras cuentas por cobrar	264,970	175,869
Otras cuentas por cobrar	94,096	854,673
Estimación otros conceptos	88,942	90,582
Deterioro cuentas por cobrar (h)	<b>(2,704,537)</b>	<b>(2,353,606)</b>
	<b>16,272,988</b>	<b>19,099,139</b>
	<b>\$ 25,644,346</b>	<b>\$ 24,903,593</b>

**Cuentas por Cobrar Largo Plazo**

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

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Operación directa del Patrimonio</b>		
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 702,905	\$ 840,915
Arrendamientos (a)	<b>372,335</b>	402,191
	<b>\$ 1,075,240</b>	<b>\$ 1,243,106</b>

**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:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A (1)	\$ 3,563,660	\$ 3,563,660
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	1,091,762	-
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	741,732	-
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Multiplika S.A.S. – Atlantis y Plaza Central	676,724	716,001
Inversiones Toronto S.A.S.	542,138	572,057
Cesde S.A.S	539,704	-
Otros terceros	446,781	254,554
Accedo Colombia Sas	407,140	407,140
Famoc Depanel Sas	390,170	-
Sporty City S.A.S.	148,264	-
Estudio De Moda S.A.S.	106,542	106,542
Metlife Colombia Seguros De Vida S.A.	91,167	86,661
Km2 Solutions Colombia SAS	-	394,391
24-7 Colombia SAS	-	112,046
Compañía De Seguros Bolívar SA	-	61,145
	<b>\$ 9,445,057</b>	<b>\$ 6,973,470</b>

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero de 2017 y diciembre 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 bajo NIIF 9.

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

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Otros servicios (i)	\$ 2,505,673	\$ 1,887,238
Cuenta por cobrar adecuación espacios (ii)	1,040,351	556,071
Intereses moratorios	850,852	836,844
Administración y cuota fondo común de gastos	637,911	537,747
Otras por cobrar a Fideicomitentes	623,795	509,609
Servicios públicos	261,580	314,246
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	123,321	318,771
Cobertura de riesgo de no ocupación (iii)	-	128,333
	<b>\$ 6,043,483</b>	<b>\$ 5,088,859</b>

**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 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Constructora Las Galias S.A.	\$ 732,626	\$ –
Grupo Seratta S.A.S	650,096	650,097
Mts Consultoría + Gestión S.A.S.	445,922	490,938
Municipio de Medellín	333,151	333,151
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A.	130,596	130,596
Multiplika	74,910	92,102
Otros terceros	62,928	101,335
Patrimonio autónomo de operación Ideo Itagüí	55,574	–
Biferia S.A.S	12,896	32,045
Chubb Seguros	6,974	6,974
Unimanux Constructores S.A.S.	–	50,000
	<u>\$ 2,505,673</u>	<u>\$ 1,887,238</u>

(ii) Corresponde a adecuación de espacios de los siguientes inmuebles por tercero:

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Colombia Móvil S A E S P	\$ 650,709	\$ 276,970
Une Epm Telecomunicaciones S.A.	389,642	279,101
	<u>\$ 1,040,351</u>	<u>\$ 556,071</u>

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

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
Residencias Universitarias Boho	\$ –	\$ 128,333

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

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Saldo inicial</b>	\$ 6,449,596	\$ 4,776,915
Deterioro	908,680	1,672,681
Recuperación	(1,947)	–
<b>Saldo final</b>	<u>\$ 7,356,329</u>	<u>\$ 6,449,596</u>

(d) La variación principal corresponde a los anticipos girados por los operadores para la operación de Hotel Calablanca Barú y Jardín Plaza Cúcuta

**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:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Impuesto a las ventas a favor	\$ 4,547,562	\$ 4,384,176
Cuentas por pagar de mandato	444,295	402,076
Intereses moratorios	30,889	24,840
Servicios públicos	24,850	24,194
Cuentas por distribuir	-	239,304
	<b>\$ 5,047,596</b>	<b>\$ 5,074,590</b>

(f) El ingreso variable, determinado por las ventas de cada local, registra un alza en diciembre de 2024 debido a la estacionalidad navideña. Este efecto se concentra en los Centros Comerciales Único, donde dicho ingreso está contemplado en los contratos de arrendamiento. El resto del año, las ventas se estabilizan, reduciendo este componente de ingreso.

(g) Corresponde a la cartera reportada por Accor Luxury S.A. operador del Hotel Calablanca Barú (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.

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

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 2,353,606</b>	<b>\$ 1,779,848</b>
Deterioro	366,631	580,489
Recuperación	(15,700)	(6,731)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 2,704,537</b>	<b>\$ 2,353,606</b>

**9. Otros Activos**

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Otros activos corto plazo (1)	\$ 15,662,210	\$ 6,344,114
Otros activos largo plazo (2)	28,086,230	28,372,800
	<b>\$ 43,748,440</b>	<b>\$ 34,716,914</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**9. Otros Activos (continuación)**

(1) El siguiente es el detalle de los otros activos de Corto plazo:

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Operación directa del patrimonio</b>		
Impuesto predial (a)	\$ 6,891,468	\$ -
Incentivos por periodos de gracia	1,328,765	1,328,310
Incentivos por aportes de obra	1,047,853	1,061,473
Polizas y otros	277,813	432,894
Póliza multirriesgo (b)	274,098	1,380,556
Alivios financieros	85,580	204,623
Pagos en especie	12,737	-
Póliza responsabilidad civil	7,022	63,711
	<b>\$ 9,925,336</b>	<b>\$ 4,471,567</b>

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Operación conjunta</b>		
Impuesto predial (a)	\$ 3,632,891	\$ -
Incentivos por periodos de gracia	801,157	701,299
Seguros	675,458	580,855
Otros Activos	317,668	272,205
Incentivos por aportes de obra	309,700	318,188
	<b>5,736,874</b>	<b>1,872,547</b>
	<b>\$ 15,662,210</b>	<b>\$ 6,344,114</b>

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

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Operación directa del patrimonio</b>		
Encargos en garantía (c)	\$ 13,526,969	\$ 13,000,874
Incentivos por aportes de obra	7,155,695	7,423,875
Incentivos por periodos de gracia	2,954,470	3,245,117
Alivios financieros	982,317	930,039
	<b>\$ 24,619,451</b>	<b>\$ 24,599,905</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Incentivos por aportes de obra	\$ 1,814,263	\$ 1,886,121
Incentivos por periodos de gracia	1,652,516	1,886,774
	<b>3,466,779</b>	<b>3,772,895</b>
	<b>\$ 28,086,230</b>	<b>\$ 28,372,800</b>

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

(b) Al 31 de marzo de 2025, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas de seguro las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado correspondiente a las siguientes pólizas vigentes, así:

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**9. Otros Activos (continuación)**

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

(c) El patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, adquisiciones de inmuebles y contratos de servicios, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva.

**10. Propiedad de Inversión**

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Propiedades de inversión corto plazo (1)	\$ 60,800,989	\$ -
Propiedades de inversión largo plazo (2)	9,608,569,401	9,585,324,171
	<b>\$ 9,669,370,390</b>	<b>\$ 9,585,324,171</b>

(1) A continuación, el detalle de propiedad de inversión a corto plazo:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Saldo inicial</b>	\$ -	\$ 9,045,069
Traslado propiedad de inversión corto plazo (i)	60,800,989	1,400,461
Ventas de año (ii)	-	(10,445,530)
<b>Saldo Final</b>	<b>\$ 60,800,989</b>	<b>\$ -</b>

(i) Corresponde al inmueble Éxito Cedi con matrículas inmobiliarias No. 50C-100668 y 50C - 256141, sobre el cual, el 27 de enero de 2025, se suscribió una promesa de compraventa manifestando la intención de venta. En dicho contrato, intervinieron la Constructora Las Galias S.A.S. y Patrimonio Autónomo Estrategias inmobiliarias, representado y administrado por Aval Fiduciaria S. A. Los inmuebles se encuentran ubicados en la carrera 68 # 9-57 y calle 9 # 68 - 54 de la nomenclatura urbana de Bogotá.

(ii) Correspondía principalmente a la venta del inmueble Redetrans Yumbo con matrícula inmobiliaria No.370-121359, realizada el 21 de junio 2024 a Bancolombia S.A. a través de la escritura 895 registrada en la notaría primera de Cali. Adicionalmente en diciembre 2024 se vendió el inmueble Torre Pacific oficina 914 con matrícula inmobiliaria No. 50N-20581531 a DR Consulting S.A.

Durante el primer trimestre de 2025, el Patrimonio no realizó ninguna venta de inmuebles.

Durante el año 2024, se llevaron a cabo las siguientes ventas:

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

<b>Inmueble</b>	<b>Fecha de Transacción</b>	<b>Costo</b>	<b>Valoración</b>	<b>Venta</b>	<b>Utilidad (Pérdida)</b>
Redetrans Yumbo	21/06/2024	\$ (7,117,037)	\$ (1,928,032)	\$ 8,783,836	\$ (261,233)
OF 914 Torre Pacific	20/12/2024	(1,157,703)	(242,758)	1,450,000	49,539
		<u>\$ (8,274,740)</u>	<u>\$ (2,170,790)</u>	<u>\$ 10,233,836</u>	<u>\$ (211,694)</u>

(2) El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión de largo plazo:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Operación directa del Patrimonio:</b>		
Terrenos y edificios (1)	\$ 8,802,722,398	\$ 8,773,328,874
Construcciones en curso (2)	26,243,987	45,926,199
Anticipos (3)	3,385,396	1,581,162
<b>Total operación directa del patrimonio</b>	<b>\$ 8,832,351,781</b>	<b>\$ 8,820,836,235</b>
	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Operación conjunta del Patrimonio:</b>		
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cali	\$ 509,983,333	\$ 503,605,645
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta	127,173,574	124,424,799
Edificios – P.A C.C. Outlets Consolidadora	64,867,638	64,632,105
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho)	26,587,498	26,255,155
Edificios – City U	25,705,858	25,705,858
Edificios – Ideo Itagüí	768,191	768,191
Edificios – Nuestro Cartago	433,842	433,842
Edificios – Ideo Cali	398,602	398,602
Edificios – Atrio	156,599	156,599
Edificios – Hotel Calablanca Baru	19,407	19,407
<b>Terrenos y edificios (1)</b>	<b>756,094,542</b>	<b>746,400,203</b>
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4	6,161,939	6,161,939
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali	5,238,333	4,934,403
Construcciones en curso – P.A. C.C. Outlets Único	3,937,315	3,470,530
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta	400,364	349,871
Construcciones en curso – Ideo Itagüí	1,574,581	1,569,249
Construcciones en curso – Ideo Cali	788,890	439,287
Construcciones en curso – Calablanca	313,281	221,061
Construcciones en curso – City U	291,614	–
<b>Construcciones en curso (2)</b>	<b>18,706,317</b>	<b>17,146,340</b>
Anticipos – P.A. C.C. Outlets Únicos	630,891	315,444
Anticipos – Ideo Itagüí	336,213	–
Anticipos – Nuestro Montería	166,048	–
Anticipos – Hotel Barú Calablanca	162,722	79,225
Anticipos – Jardín Plaza	97,024	91,787
Anticipos – Ideo Cali	23,863	182,537
Anticipos – City U	–	272,400
<b>Anticipos (3)</b>	<b>1,416,761</b>	<b>941,393</b>
<b>Total operación conjunta del Patrimonio</b>	<b>776,217,620</b>	<b>764,487,936</b>
<b>Propiedades de inversión largo plazo</b>	<b>\$ 9,608,569,401</b>	<b>\$ 9,585,324,171</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

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

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Operación directa del Patrimonio:</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 8,773,328,874</b>	<b>\$ 8,405,464,752</b>
Mejoras capitalizadas / Adquisiciones del año (a)	<b>22,900,461</b>	50,540,725
Traslado propiedad de inversión corto plazo	<b>(60,800,989)</b>	(1,400,461)
Valorización, neta (b)	<b>67,294,052</b>	318,723,858
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 8,802,722,398</b>	<b>\$ 8,773,328,874</b>
	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Operación conjunta</b>		
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 746,400,203</b>	<b>\$ 699,679,244</b>
Adquisición Torre Médica Jardín Plaza Cali	-	3,930,112
Mejoras P.A. C.C. Outlets Únicos	-	3,958,223
Mejoras Jardín Plaza	-	8,597,145
Mejoras Nuestro Cartago	-	433,842
Mejoras City U	-	241,583
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta	-	124,255
Mejoras Student Living Cañasgordas (Boho)	-	62,270
<b>Total mejoras y adquisiciones (a)</b>	<b>-</b>	<b>17,347,430</b>
Valorización – Jardín Plaza Cali	<b>6,377,688</b>	23,979,809
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	<b>2,748,775</b>	5,117,257
Valorización – P.A. C.C. Outlets Único	<b>235,533</b>	1,672,339
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	<b>332,343</b>	(1,395,876)
<b>Total valorización (b)</b>	<b>9,694,339</b>	<b>29,373,529</b>
<b>Saldo final</b>	<b>756,094,542</b>	<b>746,400,203</b>
<b>Total Terrenos y Edificios</b>	<b>\$ 9,558,816,940</b>	<b>\$ 9,519,729,077</b>

(a) A continuación, el detalle de mejoras y adquisiciones:

Durante el primer trimestre del 2025, el Patrimonio no realizó adquisiciones, ventas, bajas, traslados a inventarios, únicamente se realizaron mejoras a inmuebles. A continuación, se detalla la mejora realizada en este periodo:

<b>Inmueble</b>	<b>Capitalizaciones</b>
Activación construcciones en curso	<b>\$ 22,900,461</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

Durante el año 2024, el Patrimonio realizó las siguientes adquisiciones y mejoras:

<b>Inmueble</b>	<b>Fecha de Activación</b>	<b>Precio de Compra</b>	<b>Capitalizaciones</b>	<b>Total</b>
Activación construcciones en curso 2024 (i)		\$ -	\$ 53,511,484	\$ 53,511,484
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
		<b>\$ 14,068,906</b>	<b>\$ 53,819,245</b>	<b>\$ 67,888,151</b>

- (i) Corresponde a la activación de las construcciones en curso finalizadas y registradas como 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. Dicha adquisición se realizó por un valor superior al estimado de mercado, dado su carácter estratégico para la ampliación del entorno comercial del proyecto.
- (b) El siguiente es el detalle de la valorización de la propiedad de inversión:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Valorización neta operación directa del Patrimonio	\$ 67,294,052	\$ 318,723,858
Valorización – Jardín Plaza Cali	6,377,688	23,979,809
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	2,748,775	5,117,257
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	332,343	(1,395,876)
Valorización – P.A. C.C. Outlets Único	235,533	1,672,339
	<b>\$ 76,988,391</b>	<b>\$ 348,097,387</b>

Las propiedades de inversión se miden a valor razonable conforme a las políticas contables del Patrimonio, con base en avalúos comerciales realizados por peritos especializados. Cada inmueble se actualiza anualmente según la fecha de su último avalúo. A partir del avalúo, los valores se ajustan diariamente utilizando el IPC acumulado a 12 meses como referencia.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

La metodología de valoración utilizada en los avalúos comerciales de los activos inmobiliarios, para 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 a su vez dos métodos: Capitalización de Ingresos y Flujo de Caja Descontado, Enfoque de 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.

*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.

*Enfoque de Mercado*

Considera activos similares o sustitutivos al del activo objeto de valuación en sus condiciones de uso, físicas y económicas. Se basa en datos obtenidos del mercado, y establece una estimación de valor utilizando procesos que incluyen la comparación.

*Enfoque de Costo*

Se basa en el principio de sustitución, que señala que el valor de una propiedad no debe ser mayor a la cantidad necesaria para desarrollar una propiedad de iguales características y utilidad.

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 63,072,539</b>	<b>\$ 38,512,625</b>
Adiciones (i)	4,794,451	78,379,159
Capitalizaciones (i)	<b>(22,916,686)</b>	<b>(53,819,245)</b>
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 44,950,304</b>	<b>\$ 63,072,539</b>

(i) Las adiciones y capitalizaciones realizadas durante el primer trimestre de 2025, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Al 31 de marzo de 2025
<b>Operación directa del Patrimonio</b>				
Carvajal – Bogotá	\$ 19,135,475	\$ 163,701	\$ (1,550,360)	\$ 17,748,816
Cittium – Tenjo	5,439,498	1,446,736	(4,067,036)	2,819,198
Atlantis – Bogotá	1,275,991	46,126	-	1,322,117
Plaza Central – Bogotá	2,321,558	-	(1,193,828)	1,127,730
Cesde – Medellín	397,595	332,030	(113,415)	616,210
Seguros del Estado – Bogotá	486,250	67,879	-	554,129
Isagen – Medellín	622,105	498,422	(622,105)	498,422
Bodytech – Cali	259,143	-	-	259,143
Quadratto – Tenjo	56,887	192,306	(6,180)	243,013
Torre Pacific – Bogotá	183,843	(25,312)	-	158,531
Itaú – Bogotá	-	148,208	-	148,208
Davivienda edificio el café Medellín	147,322	-	-	147,322
Suppla – Cali	608,719	55,415	(541,690)	122,444
Deloitte – Bogotá	1,065,879	110,502	(1,065,879)	110,502
Amadeus – Bogotá	3,019,516	98,949	(3,019,516)	98,949
C.C Nuestro Cartago	93,625	-	-	93,625
LG – Yumbo El Cortijo	320,900	230	(257,602)	63,528
Port Dav Edificio Salud Total Ph	-	26,176	-	26,176
Nutresa Cartagena	23,882	-	-	23,882
Éxito Belén – Medellín	-	17,315	-	17,315
Atrio – Bogotá	-	14,472	-	14,472
Zona Franca del Pacifico	10,962	8,925	(10,962)	8,925
Dav Avenida Cero	-	7,663	-	7,663
Ciplas – Bogotá	65,985	6,605	(65,985)	6,605
Suppla – Bogotá	-	4,820	-	4,820
Pei Palebd Port–Nutresa Palermo	1,686	-	-	1,686
Student Living Cañasgordas (Boho)	555	-	-	555
Alfacer – Barranquilla	3,224,898	-	(3,224,897)	1
Hada la Cayena Etapa 4	19,222	-	(19,222)	-
Redetrans La Estrella – Medellín	3,504	-	(3,504)	-
Fijar 93B – Bogotá	6,086	-	(6,086)	-

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Al 31 de marzo de 2025
Alfacer Lote zona A	8,117	-	(8,117)	-
C.C Milenio Plaza –Bogotá	-	13,306	(13,306)	-
Diversity CC Santa Fe	42,490	-	(42,490)	-
Elemento – Bogotá	6,485,720	-	(6,485,720)	-
Estra – Medellín	15,787	-	(15,787)	-
Hada	140,296	-	(140,296)	-
QBE – Bogotá	51,199	-	(51,199)	-
Torre Corbanca Calle 100	373,640	-	(373,640)	-
Pei Bta Inmueble 8113	10,532	-	(10,532)	-
Pei Med Pdav Port – Santa Teresita	7,332	-	(7,332)	-
	<b>45,926,199</b>	<b>3,234,474</b>	<b>(22,916,686)</b>	<b>26,243,987</b>
<b>Operación conjunta</b>				
El Tesoro 4 – Medellín	6,161,939	-	-	6,161,939
Jardín Plaza – Cali	4,934,403	303,930	-	5,238,333
P.A C.C. Outlets Consolidadora	3,470,529	466,784	-	3,937,313
Ideo – Itagüí	1,569,249	5,333	-	1,574,582
Ideo – Cali	439,288	349,602	-	788,890
Jardín Plaza – Cúcuta	349,871	50,494	-	400,365
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	221,061	92,220	-	313,281
City U – Bogotá	-	291,614	-	291,614
	<b>17,146,340</b>	<b>1,559,977</b>	<b>-</b>	<b>18,706,317</b>
	<b>\$ 63,072,539</b>	<b>\$ 4,794,451</b>	<b>\$ (22,916,686)</b>	<b>\$ 44,950,304</b>

(i) Las adiciones y capitalizaciones realizadas al cierre del 31 de diciembre del 2024, corresponde a los siguientes inmuebles

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
Alfacer – Barranquilla	\$ 943,716	\$ 2,807,816	\$ (526,634)	\$ 3,224,898
Alfacer Lote zona A	111,428	8,117	(111,428)	8,117
Alfacer Lote zona D	76,501	-	(76,501)	-
Amadeus – Bogotá	-	3,019,516	-	3,019,516
Atlantis – Bogotá	2,572,435	1,590,237	(2,886,681)	1,275,991
Atrio – Bogotá	459,106	121,261	(580,367)	-
Bodegas LG Palmira	95,283	83,759	(179,042)	-
Bodytech – Cali	12,338	273,854	(27,049)	259,143
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	-	24,413,808	(5,278,333)	19,135,475
Cesde – Medellín	15,887	628,859	(247,151)	397,595
Cinemark El Tesoro	383,358	-	(383,358)	-
Ciplas – Bogotá	-	65,985	-	65,985
Cittium – Tenjo	4,021,253	7,760,278	(6,342,033)	5,439,498
Davivienda – C.C Panorama	3,706	(3,706)	-	-

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
Davivienda CC Salitre Plaza – Bogotá	–	42,590	(42,590)	–
Davivienda CC Salitre Plaza 2 – Bogotá	–	23,945	(23,945)	–
Davivienda Edificio Calle 18	121,494	89,042	(210,536)	–
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	–	1,065,879	–	1,065,879
Divercity CC Santa Fe	582,612	103,841	(643,963)	42,490
Elemento – Bogotá	454,315	6,031,405	–	6,485,720
Emergía – Manizales	–	60,461	(60,461)	–
Estra – Medellín	–	15,787	–	15,787
Éxito Cedi – Bogotá	109,035	–	(109,035)	–
Éxito Poblado – Medellín	147,314	312,061	(459,375)	–
Fijar 93B – Bogotá	106,716	48,250	(148,880)	6,086
Hada	241,301	98,869	(199,874)	140,296
Hada la Cayena Etapa 4	19,222	–	–	19,222
Isagen – Medellín	877,468	2,598,565	(2,853,928)	622,105
Itaú – Medellín	–	121,596	(121,596)	–
Jardín Plaza Cali	173,249	–	(173,249)	–
<b>Operación directa del Patrimonio</b>				
Koba – Ibagué	–	54,385	(54,385)	–
LG – Yumbo El Cortijo	–	388,183	(67,283)	320,900
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	3,474,877	(1,815,993)	2,321,558
Port Dav Edificio Salud Total Ph	1,556	(1,556)	–	–
Port Dav Edificio Seguros Bolívar	–	5,091	(5,091)	–
QBE – Bogotá	–	51,199	–	51,199
Quadratto – Tenjo	–	176,037	(119,150)	56,887
Redetrans – Bucaramanga	14,590	85,862	(100,452)	–
Redetrans – Medellín	27,387	105,728	(133,115)	–
Redetrans – Mosquera	157,472	–	(157,472)	–
Redetrans La Estrella – Medellín	5,175,002	283,637	(5,455,135)	3,504
Seguros del Estado – Bogotá	–	486,250	–	486,250
Student Living Cañasgordas (Boho)	555	–	–	555
Suppla – Bogotá	–	23,310	(23,310)	–

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
Suppla – Cali	235,305	721,560	(348,146)	608,719
Torre Corpbanca Calle 100	5,483,602	1,600,963	(6,710,925)	373,640
Torre Pacific – Bogotá	27,114	275,595	(118,866)	183,843
Xerox – Bogotá	3,741	479,628	(483,369)	–
Zona Franca del Pacifico	215,489	544,111	(748,638)	10,962
Pei Bta Inmueble 8113	–	10,532	–	10,532
Pei Med Pdav Port – Santa Teresita	–	7,332	–	7,332
Pei Palebd Port–Nutresa Palermo	–	1,686	–	1,686
	<b>\$ 24,389,289</b>	<b>\$ 61,938,835</b>	<b>\$ (40,401,925)</b>	<b>\$ 45,926,199</b>
<b>Operación conjunta</b>				
City U – Bogotá	\$ –	\$ 241,583	\$ (241,583)	\$ –
Student Living Cañasgordas (Boho)	62,270	–	(62,270)	–
El Tesoro 4 – Medellín	6,570,245	(408,306)	–	6,161,939
Ideo – Cali	202,515	236,773	–	439,288
Ideo – Itagüí	419,158	1,150,091	–	1,569,249
Jardín Plaza Cali	3,070,370	10,461,180	(8,597,147)	4,934,403
Jardín Plaza Cúcuta	61,648	412,478	(124,255)	349,871
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	56,006	165,055	–	221,061
Nuestro Cartago	433,842	–	(433,842)	–
P.A.C.C. Outlets Únicos	3,247,282	4,181,470	(3,958,223)	3,470,529
	<b>14,123,336</b>	<b>16,440,324</b>	<b>(13,417,320)</b>	<b>17,146,340</b>
<b>Total construcciones en curso</b>	<b>\$ 38,512,625</b>	<b>\$ 78,379,159</b>	<b>\$ (53,819,245)</b>	<b>\$ 63,072,539</b>

(3) El siguiente es el movimiento de los pagos por anticipos:

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Saldo inicial</b>	<b>\$ 2,522,555</b>	<b>\$ 779,306</b>
Adiciones anticipos	3,462,186	18,937,075
Legalizaciones	(1,182,584)	(17,193,826)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 4,802,157</b>	<b>\$ 2,522,555</b>

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de marzo de 2025:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2024	Adiciones y Reclasificaciones	Legalizaciones	Al 31 de marzo de 2025
Ideo – Itagüí	\$ 691,863	\$ 507,304	\$ –	\$ 1,199,167
Isagen	–	581,393	–	581,393
Alfacer – Barranquilla	2,367	422,116	–	424,483
Amadeus	289,237	–	–	289,237
Bodega Redetrans Medellín	238,274	–	–	238,274
Cesde – Medellín	215,208	–	–	215,208

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

<b>Propiedad Inversión Anticipos</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>	<b>Adiciones y Reclasificaciones</b>	<b>Legalizaciones</b>	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>
Cittium	56,143	126,006	-	182,149
Deloitte	-	110,389	-	110,389
Éxito Cedi – Bogotá	10,504	-	-	10,504
Éxito Belén – Medellín	10,010	-	-	10,010
Quadratto – Tenjo	60,243	22,767	-	83,010
Seguros del Estado – Bogotá	-	56,563	(30,585)	25,978
Nutresa Pasto	-	8,281	-	8,281
Éxito Itagüí	6,635	-	-	6,635
Zona Franca del Pacifico	678	-	-	678
	<b>\$ 1,581,162</b>	<b>\$ 1,834,819</b>	<b>\$ (30,585)</b>	<b>\$ 3,385,396</b>
<b>Operación conjunta</b>				
P.A Centro Comercial Único Villavicencio	\$ 66,629	\$ 309,331	\$ (9,988)	\$ 365,972
Ideo – Itagüí	-	513,794	(177,582)	336,212
P.A Centro Comercial Único Cali	210,798	97,943	(126,277)	182,464
Nuestro Montería	-	166,048	-	166,048
Hotel Calablanca Bar	79,225	130,647	(47,150)	162,722
Jardin Plaza –Cali	91,787	40,889	(35,651)	97,025
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	8,254	52,522	(8,084)	52,692
P.A Centro Comercial Único Neiva	29,763	-	-	29,763
Ideo – Cali	182,537	256,395	(415,069)	23,863
City U – Bogotá	272,400	59,798	(332,198)	-
	941,393	1,627,367	(1,151,999)	1,416,761
<b>Total anticipos</b>	<b>\$ 2,522,555</b>	<b>\$ 3,462,186</b>	<b>\$ (1,182,584)</b>	<b>\$ 4,802,157</b>

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2024:

<b>Propiedad Inversión Anticipos</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2023</b>	<b>Adiciones y Reclasificaciones</b>	<b>Legalizaciones</b>	<b>Saldo al 31 de diciembre de 2024</b>
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ 598,970	\$ (598,970)	\$ 2,367
Amadeus	-	1,424,407	(1,135,170)	289,237
Atlantis – Bogotá	-	159,288	(159,288)	-
Atrio	-	36,139	(36,139)	-
Bodega Redetrans Medellín	-	238,274	-	238,274
Carvajal	-	549,913	(549,913)	-
Centro Logistico El Cortijo	5,033	53,997	(59,030)	-
Cesde – Medellín	938	278,343	(64,073)	215,208
Cittium	187,334	2,461,632	(2,592,823)	56,143

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de			Saldo al 31 de diciembre de 2024
	2023	Adiciones y Reclasificaciones	Legalizaciones	
Davivienda Provenza	17	–	(17)	–
Elemento	–	3,013,065	(3,013,065)	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	10,504	–	–	10,504
Éxito El Poblado	92,817	92,817	(185,634)	–
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Isagen	9,331	635,702	(645,033)	–
Itaú Medellín	–	40,499	(40,499)	–
Koba Ibagué	–	7,525	(7,525)	–
Nutresa Pasto	–	4,335	(4,335)	–
Plaza Central – Bogotá	19,834	889,877	(909,711)	–
Port Dav Edificio Calle 18	–	21,880	(21,880)	–
Quadratto – Tenjo	–	133,597	(73,354)	60,243
Redetrans La Estrella	44,842	24,900	(69,742)	–
Seguros del Estado – Bogotá	–	343,450	(343,450)	–
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
Ideo – Itagüí	–	691,863	–	691,863
	<b>\$ 390,340</b>	<b>\$ 12,007,676</b>	<b>\$ (10,816,854)</b>	<b>\$ 1,581,162</b>
<b>Operación conjunta</b>				
P.A Centro Comercial Único Cali	\$ 10,937	\$ 725,756	\$ (525,895)	\$ 210,798
P.A Centro Comercial Único Villavicencio	32,192	331,245	(296,808)	66,629
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	21,690	130,848	(144,284)	8,254
P.A Centro Comercial Único Neiva	1,691	29,763	(1,691)	29,763
Ideo – Cali	31,052	287,292	(135,807)	182,537
Ideo – Itagüí	–	1,016,332	(1,016,332)	–
Jardín Plaza –Cali	4,635	3,971,484	(3,884,332)	91,787
City U – Bogotá	–	272,400	–	272,400
Hotel Calablanca Baru	286,769	164,279	(371,823)	79,225
	<b>388,966</b>	<b>6,929,399</b>	<b>(6,376,972)</b>	<b>941,393</b>
	<b>\$ 779,306</b>	<b>\$ 18,937,075</b>	<b>\$ (17,193,826)</b>	<b>\$ 2,522,555</b>

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 pactado. Los cánones de arrendamiento fijados mensualmente y se ajustan por IPC o IPC más puntos adicionales, anualmente, contado desde la fecha de firma del contrato de arrendamiento.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

**Futuras Adquisiciones**

Al 31 de marzo de 2025, el Patrimonio tiene firmado documento vinculante que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, puede resultar en una futura adquisición de inmueble. En relación con este acuerdo, a continuación, se presentan los desembolsos pendientes según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

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

A continuación, se presentan los pagos efectivamente realizados para las mejoras de propiedad de inversión:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Mejoras propiedades de inversión</b>	<b>\$ 6,662,097</b>	<b>\$ 79,395,520</b>
	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Casa Atlantis	\$ –	\$ 10,138,794
Jardín Plaza Cali–Torre Médica	–	3,930,112
<b>Adquisiciones propiedades de inversión</b>	<b>\$ –</b>	<b>\$ 14,068,906</b>

Se detalla a continuación la composición del saldo de propiedades de inversión, discriminado por inmueble, el cual integra el concepto identificado como “Terrenos y Edificios” en la parte superior de esta nota:

<b>Inmuebles</b>	<b>Fecha de Ultimo Avalúo</b>	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Oulets Únicos	29/05/2024	\$ 1,095,120,506	\$ 1,080,856,233
Plaza Central – Bogotá	9/12/2024	957,575,434	944,417,079
Portafolio Davivienda	26/11/2024	637,067,599	629,083,871
Nuestro Bogotá	29/05/2024	370,322,847	365,693,827
Atrio	23/12/2024	280,985,966	277,471,695
Elemento – Bogotá	19/04/2024	255,918,498	246,286,829
Cittium – Tenjo	24/06/2024	236,391,204	229,386,759
Avianca – Bogotá	23/09/2024	234,225,586	231,297,775
Atlantis – Bogotá	17/12/2024	218,014,073	215,288,906
Torre Corpbanca Calle 100	17/03/2025	200,344,332	196,429,010
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	23/12/2024	197,075,853	194,618,330

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

<b>Inmuebles</b>	<b>Fecha de Ultimo Avalúo</b>	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Isagen – Medellín	17/03/2025	<b>176,978,115</b>	172,698,743
Torre Pacific – Bogotá	12/09/2024	<b>171,022,169</b>	168,884,398
Rivana Etapa 1	20/12/2024	<b>169,967,489</b>	167,842,903
One Plaza – Medellín	29/04/2024	<b>155,756,754</b>	153,809,801
Amadeus – Bogotá	26/12/2024	<b>140,633,695</b>	135,885,329
City U – Bogotá	27/12/2024	<b>138,880,329</b>	136,823,007
Ciplas – Bogotá	17/03/2025	<b>133,999,489</b>	133,345,693
Megaport	19/09/2024	<b>128,122,916</b>	126,521,385
Éxito Poblado – Medellín	28/03/2025	<b>118,302,019</b>	113,124,630
Itaú – Bogotá	19/06/2024	<b>112,289,501</b>	110,885,887
Carvajal – Bogotá	28/11/2024	<b>112,048,562</b>	109,104,957
Torre Alianza Bogotá	26/11/2024	<b>107,680,955</b>	106,334,948
Nuestro Montería	25/04/2024	<b>107,161,929</b>	105,822,410
Zona Franca del Pacifico	18/06/2024	<b>105,160,602</b>	103,835,226
Alfacer – Barranquilla	10/09/2024	<b>100,694,352</b>	96,251,046
Edificio C-26 Bogotá	27/12/2024	<b>94,863,822</b>	93,678,027
Colsanitas – Bogotá	25/04/2024	<b>83,905,975</b>	82,857,153
LG – Yumbo El Cortijo	29/04/2024	<b>83,032,949</b>	81,738,545
Nuestro-Cartago	29/10/2024	<b>80,825,603</b>	79,809,862
Ideo – Itagüí	2/10/2024	<b>76,160,408</b>	75,198,803
Quadratto – Tenjo	18/07/2024	<b>67,730,696</b>	66,877,936
Sanitas Toberin	12/07/2024	<b>66,786,818</b>	65,951,985
LG Palmira	23/04/2024	<b>65,949,399</b>	65,125,034
Nutresa – Montería	28/03/2025	<b>65,727,790</b>	68,045,703
Cesde – Medellín	25/04/2024	<b>65,163,764</b>	64,236,732
WBP – Bogotá	21/08/2024	<b>64,500,753</b>	63,694,497
Estra – Medellín	13/12/2024	<b>62,340,579</b>	61,545,667
Éxito Cedi – Bogotá (ii)	21/03/2024	<b>60,800,989</b>	60,581,833
Nutresa Cartagena	28/03/2025	<b>60,730,678</b>	62,408,551
QBE – Bogotá	28/03/2025	<b>56,643,950</b>	68,753,206
Nutresa – Pasto	28/03/2025	<b>51,901,945</b>	52,478,908
Suppla – Bogotá	26/08/2024	<b>51,487,519</b>	50,843,927
Éxito Itagüí	28/03/2025	<b>50,992,560</b>	49,490,554
Ideo – Cali	28/06/2024	<b>50,184,924</b>	49,552,630
Hada – Barranquilla	13/08/2024	<b>47,817,841</b>	47,080,971
Koba – Ibagué	30/08/2024	<b>47,802,895</b>	47,205,361
Suppla – Cali	26/08/2024	<b>47,787,172</b>	46,650,472
El tesoro 4 – Medellín	27/03/2025	<b>46,845,330</b>	45,488,661
Emergía – Manizales	5/12/2024	<b>46,595,902</b>	46,013,455
Fijar 93B – Bogotá	26/08/2024	<b>42,679,133</b>	42,139,584

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

<b>Inmuebles</b>	<b>Fecha de Ultimo Avalúo</b>	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Seguros del Estado – Bogotá (iii)	22/03/2024	<b>37,513,114</b>	37,513,114
Deloitte – Bogotá	18/06/2024	<b>35,679,190</b>	34,176,036
BTS Sanitas Tequendama	17/03/2025	<b>34,280,587</b>	33,321,280
Xerox – Bogotá	27/11/2024	<b>33,964,100</b>	33,539,550
Nutresa – Valledupar	28/03/2025	<b>33,039,971</b>	35,476,832
Andirent – Bogotá	29/08/2024	<b>32,852,379</b>	32,441,726
Nutresa – Palermo	28/03/2025	<b>31,272,222</b>	32,107,773
Hada la Cayena Etapa 4	4/09/2024	<b>29,882,936</b>	29,490,331
Redetrans – Mosquera	28/03/2025	<b>29,068,290</b>	31,116,157
Sanitas Versalles	6/06/2024	<b>28,135,276</b>	27,783,586
Nutresa – Florencia	28/03/2025	<b>25,556,806</b>	28,014,988
Redetrans – Medellín	28/03/2025	<b>25,118,620</b>	25,628,265
Clínica Sanitas Ciudad Jardín (Cali)	19/04/2024	<b>24,062,236</b>	23,761,459
Nutresa – Aguachica	28/03/2025	<b>23,564,965</b>	25,611,797
Divercity Medellín	20/03/2025	<b>22,792,131</b>	28,616,530
Sanitas Popayán	9/04/2024	<b>22,516,066</b>	22,234,616
Mapfre – Bogotá	28/05/2024	<b>21,853,117</b>	21,579,953
Redetrans La Estrella – Medellín	27/03/2025	<b>20,689,664</b>	23,062,196
Carulla Paseo Real	28/03/2025	<b>19,626,298</b>	26,630,416
Cinemark – Medellín	12/04/2024	<b>16,781,916</b>	16,572,143
Éxito Belén – Medellín	28/03/2025	<b>14,786,252</b>	15,832,229
Alfacer Lote zona B	30/07/2024	<b>12,559,604</b>	12,402,610
Bodytech – Cali	25/04/2024	<b>10,800,873</b>	10,665,864
Bodytech – Chía	25/04/2024	<b>10,430,676</b>	10,300,293
Itaú – Medellín	28/05/2024	<b>9,741,024</b>	9,619,262
Alfacer Lote zona A	30/07/2024	<b>7,981,926</b>	7,874,102
Bodytech – Armenia	25/04/2024	<b>7,002,383</b>	6,914,853
Casa Atlantis	4/09/2024	<b>6,382,121</b>	6,302,345
Bodytech – Ibagué	25/04/2024	<b>5,570,846</b>	5,501,210
Redetrans – Bucaramanga	28/03/2025	<b>5,236,214</b>	5,499,776
Jardín Plaza Cúcuta	28/03/2025	<b>4,639,658</b>	4,639,658
Lote El Palmar	17/03/2025	<b>4,428,503</b>	4,356,073
Bodytech – Dosquebradas	25/04/2024	<b>4,223,822</b>	4,171,024
Casa vecina Atlantis – Bogotá	17/03/2025	<b>3,970,637</b>	3,916,842
Alfacer Lote zona D	30/07/2024	<b>2,926,923</b>	2,890,336
Éxito – Valledupar	28/03/2025	<b>2,489,052</b>	3,222,963
Lote Indugral ZFP	25/04/2024	<b>869,487</b>	858,619
Jardín Plaza Cali	28/06/2024	<b>233,334</b>	233,333
		<b>\$ 8,863,523,387</b>	<b>\$ 8,773,328,874</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**10. Propiedad de Inversión (continuación)**

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Operación conjunta</b>			
Jardín Plaza Cali	28/06/2024	<b>505,632,051</b>	499,308,754
Jardín Plaza Cúcuta	28/03/2025	<b>127,173,574</b>	124,424,799
Únicos	29/05/2024	<b>64,867,638</b>	64,632,105
Student Living Cañasgordas (Boho)	23/12/2024	<b>26,587,498</b>	26,255,155
City U – Bogotá	27/12/2024	<b>25,705,858</b>	25,705,858
Jardín Plaza Cali Norte	13/06/2024	<b>4,351,282</b>	4,296,891
Ideo – Itagüí	2/10/2024	<b>768,191</b>	768,191
Nuestro Cartago	29/10/2024	<b>433,842</b>	433,842
Ideo – Cali	28/06/2024	<b>398,602</b>	398,602
Atrio	23/12/2024	<b>156,599</b>	156,599
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	23/12/2024	<b>19,407</b>	19,407
		<b>756,094,542</b>	746,400,203
		<b>\$ 9,619,617,929</b>	<b>\$ 9,519,729,077</b>

- (i) Participación de PEI en operación conjunta mediante derechos fiduciarios sobre un activo en Patrimonio Autónomo.
- (ii) El inmueble fue reclasificado como propiedad de inversión corriente, dado que se pactó su venta. Según el valor acordado, no presenta indicios de deterioro, ya que este excede su valor en libros.
- (iii) Inmueble en redesarrollo sin contratos de arrendamiento.

**11. Propiedad y Equipo**

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 31 de marzo de 2025	Al 31 de diciembre de 2024
<b>Costo</b>		
<b>Saldo anterior</b>	<b>\$ 2,963,033</b>	\$ 1,758,219
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	<b>429,958</b>	913,243
Mejoras en propiedades ajenas	<b>–</b>	291,571
<b>Saldo actual</b>	<b>\$ 3,392,991</b>	\$ 2,963,033
<b>Depreciación Acumulada</b>		
<b>Saldo anterior</b>	<b>\$ (1,028,922)</b>	\$ (755,579)
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	<b>(103,307)</b>	(273,343)
<b>Saldo actual</b>	<b>(1,132,229)</b>	(1,028,922)
	<b>\$ 2,260,762</b>	\$ 1,934,111

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**12. Bonos Ordinarios**

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

	<u>Al 31 de marzo de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Intereses bonos	<u>\$ 7,114,707</u>	<u>\$ 7,769,363</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.

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

	<u>Al 31 de marzo de 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2024</u>
Capital emisión de bonos	<u>\$ 761,995,000</u>	<u>\$ 761,995,000</u>
Costos de emisión (a)	<u>(927,125)</u>	<u>(957,745)</u>
	<u>\$ 761,067,875</u>	<u>\$ 761,037,255</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 S. A.
- 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 “*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.*” del Prospecto de Información y se detallan a continuación:

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**12. Bonos Ordinarios (continuación)**

<b>Serie</b>	<b>Subserie</b>	<b>Plazo</b>	<b>Fecha de Colocación</b>	<b>Spread sobre IPC</b>	<b>Valor</b>
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
					<b>\$ 383,995,000</b>

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:

<b>Serie</b>	<b>Subserie</b>	<b>Plazo</b>	<b>Fecha de Colocación</b>	<b>Spread sobre IPC</b>	<b>Valor</b>
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
					378,000,000
					<b>\$ 761,995,000</b>

**13. Obligaciones Financieras**

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Obligaciones financieras a corto plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A. (a)	\$ 179,525,395	\$ 100,514,898
Bancolombia S.A. (b)	176,290,229	69,069,348
Banco Colpatría Scotiabank (c)	69,624,376	52,222,207
Banco Itaú S.A. (d)	20,089,680	216,091,287
Banco BBVA (e)	5,419,521	5,431,015
Banco Davivienda S.A. (f)	481,551	478,603
Banco de Occidente S.A. (g)	48,457	10,872,964
	<b>\$ 451,479,209</b>	<b>\$ 454,680,322</b>
	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta</b>		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	\$ 3,232,621	\$ 3,940,532
Bancolombia Leasing C–26 (h)	197,177	429,994
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza	68,023	1,134,684
Bancolombia –Outlets	66,976	80,986
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	26,016	1,000,759
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	22,895	–
	<b>3,613,708</b>	<b>6,586,955</b>
<b>Total obligaciones financieras a corto plazo</b>	<b>\$ 455,092,917</b>	<b>\$ 461,267,277</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo</b>		
Bancolombia S.A. (b)	<b>\$ 1,153,771,285</b>	\$ 1,247,929,801
Banco de Bogotá S.A. (a)	<b>219,277,981</b>	297,081,892
Banco BBVA (e)	<b>197,698,538</b>	197,698,538
Banco Itaú S.A. (d)	<b>196,379,697</b>	–
Banco Occidente S.A. (g)	<b>79,872,197</b>	76,661,512
Banco Colpatria Scotiabank (c)	<b>52,263,396</b>	69,684,528
Banco Davivienda S.A. (f)	<b>49,999,282</b>	49,999,282
	<b>\$ 1,949,262,376</b>	<b>\$ 1,939,055,553</b>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta</b>		
Bancolombia Leasing C-26 (h)	<b>\$ 37,416,500</b>	\$ 37,416,500
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	<b>21,781,236</b>	22,355,796
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	<b>21,322,917</b>	21,820,454
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	<b>14,808,841</b>	15,433,841
Bancolombia – Outlets	<b>10,399,209</b>	10,974,934
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	<b>4,655,000</b>	1,225,000
	<b>\$ 110,383,703</b>	<b>\$ 109,226,525</b>
<b>Total obligaciones financieras a largo plazo</b>	<b>\$ 2,059,646,079</b>	<b>\$ 2,048,282,078</b>
<b>Total obligaciones financieras</b>	<b>\$ 2,514,738,996</b>	<b>\$ 2,509,549,355</b>

- (a) La variación de la deuda del Banco de Bogotá corresponde a la reclasificación de dos créditos de largo a corto plazo, los cuales fueron novados con la misma entidad
- (b) Con Bancolombia se canceló una obligación con la misma entidad que venció el 19 de febrero 2025, se novó una obligación con Banco de Occidente, los cuales vencen en un periodo menor a un año, adicionalmente la variación corresponde a los abonos a capital mensualmente de la obligación 9850001169.
- (c) En banco Colpatria Scotiabank se mantienen las obligaciones al cierre del 31 de diciembre 2024, la variación corresponde al abono a capital de la obligación 206011111441 para el 13 de enero de 2025 de largo plazo pasando a ser una parte a corto plazo.
- (d) La variación de la deuda del Banco Itaú corresponde a la novación de dos créditos con la misma entidad pasando de corto a largo plazo.
- (e) La variación con banco BBVA en el corto plazo corresponde a la disminución en los intereses de los créditos.
- (f) La variación en el corto plazo corresponde al incremento en los intereses de los créditos.
- (g) La variación con Banco de Occidente corresponde a la reclasificación por novación con la misma entidad de 3 créditos pasando de corto a largo plazo, y la cancelación de una obligación la cual venció el 19 de febrero 2025 que estaba clasificada como corto plazo.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

- (h) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 2.9%, el PEI participa en esta obligación en el 68,03% establecido en el Contrato de Leasing No. 256257.

Al 31 de marzo de 2025, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés y no poseen requerimientos de cumplimiento de indicadores financieros (covenants).

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 31 de marzo de 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 31 de marzo 2025 y 31 de diciembre de 2024 son los siguientes:

	Vence Hasta	Promedio Ponderado de Tasas de Interés	Al 31 de marzo de 2025		Valor Intereses en Libros	Valor Total en Libros
			Valor Nominal	Valor en Libros		
Obligaciones financieras a corto plazo	2026	10.79%	\$ 420,162,956	\$ 420,162,956	\$ 34,929,961	\$ 455,092,917
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	11.56%	2,059,646,079	2,059,646,079	–	2,059,646,079
<b>Total</b>			<b>\$ 2,479,809,035</b>	<b>\$ 2,479,809,035</b>	<b>\$ 34,929,961</b>	<b>\$ 2,514,738,996</b>

	Vence Hasta	Promedio Ponderado de Tasas de Interés	31 de diciembre de 2024		Valor Intereses en Libros	Valor Total en Libros
			Valor Nominal	Valor en Libros		
Obligaciones financieras a corto plazo	2025	9.18%	\$ 425,936,358	\$ 425,936,358	\$ 35,330,919	\$ 461,267,277
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	11.30%	2,048,282,078	2,048,282,078	–	2,048,282,078
<b>Total</b>			<b>\$ 2,474,218,436</b>	<b>\$ 2,474,218,436</b>	<b>\$ 35,330,919</b>	<b>\$ 2,509,549,355</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**13. Obligaciones Financieras (continuación)**

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

<b>Obligaciones Financieras</b>	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
< 1 año	\$ 455,092,917	\$ 461,267,277
Entre 1 y 5 años	1,256,134,572	924,353,905
> 5 años	803,511,507	1,123,928,173
	<b>\$ 2,514,738,996</b>	<b>\$ 2,509,549,355</b>

**14. Cuentas por Pagar**

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

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
<b>Operación directa del Patrimonio</b>		
Impuestos (a)	\$ 15,280,213	\$ 16,730,084
Comisiones y honorarios (b)	8,302,239	8,034,769
Adecuación e instalación de oficinas	3,806,042	3,946,433
Diversas (c)	3,307,821	3,343,260
Proveedores (d)	2,258,128	3,474,363
Adquisición de bienes y servicios nacionales	250,000	250,000
Retenciones en la fuente	334,174	723,632
	<b>\$ 33,538,617</b>	<b>\$ 36,502,541</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Diversas (e)	\$ 11,984,115	\$ 12,171,312
Impuesto sobre las ventas IVA	3,101,615	8,264,377
Proveedores	2,770,278	4,051,840
Facturas por pagar	4,323,625	1,136,683
Prediales por pagar	973,363	42,565
Retenciones en la fuente	537,397	1,323,249
Impuesto al consumo	118,905	277,742
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	63,613	61,416
Honorarios	-	2,923,933
Cartera recaudo cuenta por distribuir	-	239,304
Comisiones	-	-
	<b>23,872,911</b>	<b>30,492,421</b>
	<b>\$ 57,411,528</b>	<b>\$ 66,994,962</b>

(a) Corresponde principalmente al saldo pendiente por pagar por concepto de impuesto a las ventas causado en marzo, del II bimestre 2025, impuesto predial 2025 e impuesto de industria y comercio.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**14. Cuentas por Pagar (continuación)**

	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de diciembre 2024
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 8,069,124	\$ 16,553,540
Impuesto predial (i)	7,040,510	-
Impuesto de industria y comercio	170,524	175,185
GMF por débitos contables	55	1,359
	<b>\$ 15,280,213</b>	<b>\$ 16,730,084</b>

(i) A continuación, un detalle del impuesto predial por la vigencia 2025:

	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de diciembre 2024
<b>Impuesto predial</b>		
Secretaría Distrital de Hacienda Bogotá	\$ 5,860,390	\$ -
Municipio de Medellín	639,195	-
Alcaldía Municipio de Tenjo	190,928	-
Municipio de Santiago de Cali	183,641	-
Municipio de Itagüí	83,003	-
Municipio de Palmira	47,019	-
Municipio de Manizales	12,230	-
Alcaldía Municipal de Chía	6,383	-
Distrito Industrial y Portuario de Barranquilla	4,820	-
Municipio de Dosquebradas	4,789	-
Municipio de Pasto	4,625	-
Municipio de Neiva	1,959	-
Alcaldía de Florencia	1,421	-
Municipio de Palermo	81	-
Municipio de Montería	26	-
	<b>\$ 7,040,510</b>	<b>\$ -</b>

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

	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de diciembre 2024
Comisión administradora inmobiliario	\$ 6,146,545	\$ 5,801,381
Comisión fiduciaria	1,381,760	1,323,497
Otros honorarios	622,454	584,499
Otras comisiones	108,308	282,329
Otras comisiones fiduciarias	43,172	43,063
	<b>\$ 8,302,239</b>	<b>\$ 8,034,769</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**14. Cuentas por Pagar (continuación)**

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

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Cobertura Rivana (i)	\$ 2,592,426	\$ 2,283,290
Otros	334,325	173,113
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	301,109	322,397
Cuentas por pagar mandatos	62,725	550,403
Provisiones de gastos con terceros	17,236	14,057
	<b>\$ 3,307,821</b>	<b>\$ 3,343,260</b>

(j) Corresponde a la cobertura (renta garantizada) a favor de B&B Constructores S.A.S. y QBO Constructores S.A.S. por la adquisición del inmueble Rivana en Medellín, su medición es a costo amortizado y se factura anual.

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

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Famoc Depanel S.A.S.	\$ 1,621,091	\$ 1,133,854
Otros proveedores	142,379	142,761
Demo Ingeniería Ltda	139,457	-
Edificio Elemento – Propiedad Horizontal	87,105	-
Zona Franca Del Caribe	46,568	63,264
Alianza Valores Comisionista De Bolsa S.A.	38,115	-
Zona Franca Permanente la Cayena	35,895	-
Fortox S.A.	29,563	54,099
Green Loop Sustainable Architecture And Engineering Ltda	23,696	-
Gestion En Ingeniería Civil Y Ambiental S.A.S.	23,051	-
Turismo 24 Horas S.A.S.	20,687	16,280
Gestion De Activos Inmobiliarios S.A.S.	15,510	14,175
The People Company	13,576	13,732
Arista De Colombia S.A.S.	12,682	4,539
Inelcom Ingeniería Eléctrica Y De Comunicaciones S.A.S.	3,000	9,941
Mts Consultoría + Gestión S.A.S.	2,680	178,998
Civil Cas Construcciones S.A.S.	2,280	451,496
Unimanux Constructores S.A.S.	793	347,719
Tejando Colombia S.A.S.	-	263,043
Edificio Centro Comercial Y De Entretenimiento Atlantis Plaza – Propiedad Horizontal	-	226,768
Impermeabilizaciones Y Cubiertas S.A.S.	-	124,301
Redi Spaces S.A.S	-	82,963
Bau Arquitectos S.A.S.	-	60,627
Bajo Tierra Construcción y Minería S.A.	-	60,423
Nueva Generación Constructora Para Industria S.A.S.	-	59,884
Aster Ingeniería S.A.S.	-	52,845

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**14. Cuentas por Pagar (continuación)**

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Ramirez Serna RS Ingeniería S.A.S.	-	49,500
Ingenium Arquitectura S.A.S.	-	43,122
Consolutions Ingeniería S.A.S.	-	12,283
Econstrucciones S.A.S.	-	4,853
Grupo Civilec S.A.S.	-	2,893
	<b>\$ 2,258,128</b>	<b>\$ 3,474,363</b>

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

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Hotel Calablanca Barú (i)	<b>\$ 8,979,568</b>	\$ 9,559,159
Ideo Itagüí	<b>1,247,832</b>	919,709
Jardín Plaza Cúcuta	<b>1,146,495</b>	1,194,438
P.A. C.C Outlets	<b>569,438</b>	303,469
Boho	<b>24,721</b>	8,039
City U	<b>13,515</b>	186,246
Rivana	<b>1,206</b>	-
Tesoro Etapa 4	<b>1,088</b>	-
Jardín Plaza Cali	<b>252</b>	252
	<b>\$ 11,984,115</b>	<b>\$ 12,171,312</b>

(i) Incluyen principalmente cuentas por pagar a proveedores, provisiones, anticipos de huéspedes pendientes de ejecutar y otros conceptos relacionados.

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

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
Adquisición de bienes y servicios nacionales (i)	<b>\$ 1,000,000</b>	<b>\$ 1,000,000</b>

(i) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Quadratto los cuales se cancelarán una vez se tenga el cumplimiento total de las cláusulas correspondientes al literal (e), clausula 5 del Otrosí No 1 al Contrato de Promesa de Compraventa.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**15. Otros Pasivos**

El siguiente es el detalle de otros pasivos corto plazo:

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Ingresos anticipados (a)	\$ 2,099,413	\$ 1,690,912
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	780,890	761,320
Garantía proveedores	16,983	16,983
	<b>2,897,286</b>	<b>2,469,215</b>
<b>En operación conjunta</b>		
Otros pasivos (b)	9,042,609	8,722,994
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (c)	4,014,081	4,090,833
	<b>13,056,690</b>	<b>12,813,827</b>
	<b>\$ 15,953,976</b>	<b>\$ 15,283,042</b>

(a) El siguiente es el detalle de ingresos anticipados:

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
General Motors Colmotores S.A. (i)	\$ 608,115	\$ 608,116
Organización Internacional para las Migraciones O I M	542,097	542,097
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.S.	458,723	458,723
Famoc Depanel S.A.S.	327,874	-
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	76,611	72,824
Gtd Colombia S.A.S.	25,787	-
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	25,551	-
Multiplika S.A.S.	23,705	7,313
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	10,950	-
Command Alkon Colombia S.A.S.	-	1,839
	<b>\$ 2,099,413</b>	<b>\$ 1,690,912</b>

(i) Corresponde a la cláusula de garantías, la cual se cobra un canon de arrendamiento por anticipado para el cumplimiento de las obligaciones de dicho contrato en caso de incumplimiento

(b) El siguiente es el detalle de los otros pasivos en operación conjunta:

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Tesoro Etapa 4 (1)	\$ 5,869,914	\$ 5,867,950
Atrio (2)	1,727,276	2,493,472
Jardín Plaza Cúcuta	1,000,000	193,276
City U	345,455	21,706
Jardín Plaza Cali	95,840	104,590
Boho	4,124	42,000
	<b>\$ 9,042,609</b>	<b>\$ 8,722,994</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**15. Otros Pasivos (continuación)**

- (1) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado, los cuales serán legalizados una vez se realicé la entrega de los locales a los beneficiarios de área.
- (2) Corresponde al ingreso anticipado por el contrato de arrendamiento con Maple.
- (c) Corresponde a los saldos pendientes por legalizar de los anticipos recibidos, pendientes de aplicar a la cartera de la operación conjunta de los siguientes fideicomisos:

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Hotel Calablanca Barú	\$ 2,734,386	\$ 4,036,907
Jardín Plaza Cali	635,047	-
Jardín Plaza Cúcuta	185,241	-
P.A. C.C Outlets	141,899	-
City U	90,129	-
Nuestro Montería	66,963	-
Nuestro Cartago	55,787	-
Tesoro Etapa 4	45,956	53,926
Nuestro Bogotá	33,644	-
Boho	21,407	-
Ideo Cali	1,821	-
Ideo Itagüí	1,801	-
	<b>\$ 4,014,081</b>	<b>\$ 4,090,833</b>

El siguiente es el detalle de otros pasivos largo plazo:

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Retenciones en garantía (i)	\$ 13,526,965	\$ 13,000,874
Retenciones en garantía en operación conjunta	816,421	1,861,351
	<b>\$ 14,343,386</b>	<b>\$ 14,862,225</b>

- (i) Corresponde al valor retenido como garantía a los terceros que prestan servicio para las obras que adelanta el Patrimonio Autónomo en relación con las Propiedades de Inversión o valores descontados como garantía en contratos de arrendamiento o adquisiciones de inmuebles. A continuación, el detalle:

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Contratos de arrendamiento PEI	\$ 8,707,887	\$ 8,244,324
Adquisiciones inmuebles PEI	3,197,209	3,138,060
Contratos de arrendamiento Plaza Central	1,410,954	1,410,471
Contratos de arrendamiento Atlantis	210,915	208,019
	<b>\$ 13,526,965</b>	<b>\$ 13,000,874</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**16. Patrimonio Especial**

De acuerdo con el contrato fiduciario del Patrimonio Autónomo, los títulos 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 título sobre el valor del título en circulación, es decir, que no son con rentabilidad garantizada.

Al 31 de marzo de 2025 y de 31 de diciembre de 2024, los títulos del patrimonio autónomo son:

	<b>Al 31 de marzo de 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2024</b>
No. Unidades	<b>\$ 42,810,749</b>	<b>\$ 42,810,749</b>
Valor Unidad	<b>\$ 151</b>	<b>\$ 148</b>

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Aportes en dinero (1)	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 1,000</b>
Aportes valor nominal (2)	<b>405,629,579</b>	<b>405,629,579</b>
Aportes prima en colocación (3)	<b>2,436,534,772</b>	<b>2,436,534,772</b>
Prima por readquisición de títulos (4)	<b>29,375,474</b>	<b>29,375,474</b>
Resultados acumulados proceso (NCIF)	<b>280,641,067</b>	<b>280,641,067</b>
Resultados de ejercicios anteriores (5)	<b>3,145,723,492</b>	<b>2,686,485,425</b>
Utilidad del ejercicio	<b>144,115,359</b>	<b>509,241,022</b>
	<b>\$ 6,442,020,743</b>	<b>\$ 6,347,908,339</b>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**16. Patrimonio Especial (continuación)**

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 valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuable a los inversionistas, solo al momento de la realización de dichas propiedades de inversión.

	Al 31 de marzo 2025	Al 31 de diciembre 2024
Saldo distribuable	\$ 461,439,838	\$ 348,128,369
Saldo por valorización (i)	2,684,283,654	2,338,357,056
	<b>\$ 3,145,723,492</b>	<b>\$ 2,686,485,425</b>

(i) La variación corresponde a la valorización de 2024 por \$348,097,388 trasladada al resultado acumulado, menos la valorización acumulada por \$2,170,790 de los inmuebles Redetrans Yumbo y Oficina 914 Torre Pacífico (Nota 10).

Su variación corresponde al traslado de la utilidad del 2024 y la distribución de utilidades así:

Acta No.	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución Utilidad
320	13/Feb/25	<b>\$ 50,002,955</b>

Su variación corresponde al traslado de la utilidad del 2023 y la distribución de utilidades así:

Acta No.	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución Utilidad
301	7/Feb/24	\$ 26,028,935
306	8/May/24	27,013,583
310	15/Ago/24	38,015,945
315	18/Nov/24	45,036,908
		<b>\$ 136,095,371</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**17. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos**

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

	<b>Por los Tres meses Terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Canon de arrendamiento (1)	<b>\$ 155,804,982</b>	\$ 144,005,120
Otros ingresos por arrendamientos (2)	<b>15,005,268</b>	19,942,193
Servicios hoteleros (3)	<b>11,235,759</b>	9,998,934
	<b><u>\$ 182,046,009</u></b>	<b><u>\$ 173,946,247</u></b>

- (1) La variación obedece principalmente al incremento de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos de inmuebles: Plaza Central, Amadeus, Cittium, Elemento, El Tesoro Etapa 4, Boho, Almacenes Éxito. Así mismo, al incremento de los ingresos por operación conjunta especialmente de los Patrimonio Autónomo De Operación Centros Comerciales Outlets, Patrimonio Autónomo De Operación Atrio Norte, Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza, Rivana Business y Nuestro Bogotá.
- (2) Corresponde principalmente a los otros ingresos derivados principalmente de los arrendamientos en las concesiones en Centros Comerciales principalmente en el inmueble Amadeus. Así mismo, de ingresos percibidos en Centros Comerciales Ideos (Itagüí y Cali) y residencias universitarias City U.
- (3) Corresponde al ingreso generado en la operación conjunta Hotel Calablanca Barú, brindando servicios hoteleros y de turismo.

**18. Otros Ingresos Operacionales**

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	<b>Por los Tres Meses Terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Servicios hoteleros (a)	<b>\$ 6,534,040</b>	\$ 5,091,034
Multas (b)	<b>4,314,143</b>	545,296
Parqueadero (c)	<b>3,464,103</b>	3,013,634
Alquiler zonas comunes	<b>2,903,787</b>	1,669,733
Alquiler de espacios	<b>1,660,353</b>	1,858,557
Mercadeo	<b>1,057,711</b>	1,100,787
Otros ingresos	<b>856,158</b>	874,829
Cobertura por riesgo por no ocupación (d)	<b>513,390</b>	1,529,566
	<b><u>\$ 21,303,685</u></b>	<b><u>\$ 15,683,436</u></b>

- (a) Corresponde al aumento de los servicios prestados por el Hotel Calablanca Barú relacionados con restaurante, bar, alojamiento y turismo.
- (b) Para el año 2025, corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**18. Otros Ingresos Operacionales (continuación)**

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2025	2024
Coca-Cola Bebidas De Colombia S. A. (i)	\$ 3,654,833	\$ -
Bancien S.A Y/O Ban100 S. A.	390,312	-
American Airlines Sucursal Colombiana	101,626	-
Fideicomiso City U	66,612	55,979
Multiplika S.A.S	47,625	213,146
PAO Nuestro Bogotá	25,458	26,603
Fideicomiso Centro Comercial Jardin Plaza	18,170	9,592
PAO Residencias Universitarias Boho	8,507	974
Fideicomiso Centro Comercial Jardin Plaza Cucuta	1,000	10,022
Deloitte Y Touche Ltda	-	144,661
PAO Ideo Cali	-	66,319
Swiss Bakery Sas	-	18,000
	<b>\$ 4,314,143</b>	<b>\$ 545,296</b>

- (j) Corresponde a la multa por la entrega anticipada del piso 7 en el inmueble Amadeus.
- (c) Corresponde principalmente al incremento de 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.
- (d) Corresponde a la disminución de los ingresos por flujo preferente y renta garantizada pactados en los contratos de comunidad y en las promesas de compraventa, como estrategia del administrador de vehículo para la estabilización de los inmuebles.

**19. Ingresos Arrendamientos Variables**

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2025	2024
Canon de arrendamiento (1)	\$ 16,241,255	\$ 13,727,104

- (1) El ingreso variable, determinado por las ventas de cada local, registra un alza en el primer trimestre de 2025 debido a la estacionalidad navideña. Este efecto se concentra en los centros comerciales Fideicomiso De Operación El Tesoro 4, P.A., Nuestro Bogotá, Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta y Centros Comerciales Outlets., donde dicho ingreso está contemplado en los contratos de arrendamiento. El resto del año, las ventas se estabilizan, reduciendo este componente de ingreso

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**20. Prediales e Impuesto de Valorización**

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

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Predial	<b>\$ 11,980,541</b>	<b>\$ 11,400,260</b>

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

**21. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos**

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

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Servicios hoteleros (1)	<b>\$ 6,743,709</b>	<b>\$ 7,018,318</b>
Adecuación de espacios (2)	<b>1,702,897</b>	<b>1,529,839</b>
Parqueaderos (3)	<b>988,147</b>	<b>904,143</b>
Otros gastos	<b>605,031</b>	<b>314,504</b>
Avalúos	<b>208,058</b>	<b>73,646</b>
Servicios públicos	<b>—</b>	<b>290,989</b>
	<b>\$ 10,247,842</b>	<b>\$ 10,131,439</b>

(1) Corresponde 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.

(2) Corresponde al incremento del alquiler de equipos de oficina, adecuaciones del mobiliario y servicios de mantenimiento de Rivana Etapa 1, Fijar 93B, Torre Pacific, Torre Alianza, One Plaza, Capital Towers, WBP y Plaza Central.

(3) Corresponde principalmente al gasto de parqueadero de la operación de Plaza Central representando un 78.54% del gasto, Atlantis un 21.07% e Itaú un 0.39%.

**22. Honorarios Operadores**

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Honorarios especializados	<b>\$ 8,745,320</b>	<b>\$ 6,545,387</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**22. Honorarios Operadores (continuación)**

El incremento obedece principalmente a los honorarios cobrados por Multiplika por la gestión de la operación de Plaza Central y Atlantis. Adicionalmente a los honorarios especializados de Property en la gestión del inmueble Hotel Calablanca Barú, Centros Comerciales como; Jardín Plaza Cali y Jardín Plaza Cúcuta.

**23. Cuota de Administración**

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

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Cuota de administración	<b>\$ 2,619,603</b>	<b>\$ 2,634,830</b>

Corresponde a los honorarios pagados a los operadores de los centros comerciales por la gestión y operación de los mismos. Estos honorarios varían en función del nivel de ocupación de cada centro comercial y otras variables operativas.

**24. Seguros**

El siguiente es el detalle de los gastos por seguros:

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Multirriesgo	<b>\$ 1,461,302</b>	<b>\$ 1,368,600</b>
Responsabilidad civil	<b>97,261</b>	<b>96,561</b>
Otros	<b>32,437</b>	<b>457</b>
Cumplimiento	<b>30,825</b>	<b>27,235</b>
Servicios hoteleros	<b>18,027</b>	<b>21,081</b>
Directivos	<b>1,066</b>	<b>1,242</b>
Arrendamiento	<b>-</b>	<b>23,108</b>
	<b>\$ 1,640,918</b>	<b>\$ 1,538,284</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**25. Deterioro (Recuperación) y Condonaciones de Cartera, Neto**

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2025	2024
<b>Operación directa del Patrimonio</b>		
Deterioro de cartera	\$ 908,680	\$ 211,902
Recuperación de cartera	(1,947)	(12,532)
<b>Operación conjunta</b>		
Deterioro de cartera	366,631	340,371
Condonaciones y castigos de cartera	7,924	24,308
Recuperación de cartera	(15,700)	(59,979)
	<b>\$ 1,265,588</b>	<b>\$ 504,070</b>

**26. Reparaciones y Mantenimiento**

El siguiente es el detalle de los gastos por reparación y mantenimiento:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2025	2024
Mantenimiento (1)	\$ 272,518	\$ 451,188
Servicios hoteleros	357,469	304,810
	<b>\$ 629,987</b>	<b>\$ 755,998</b>

(1) Corresponde principalmente a los servicios de mantenimiento de los inmuebles Centros Comerciales Outlets, El Tesoro, Centro Comercial Ideo Cali y Plaza Central.

**27. Gastos Operativos Reembolsables, Netos**

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los tres meses terminados al 31 de marzo de	
	2025	2024
Aseo y vigilancia (1)	\$ 3,301,544	\$ 2,822,227
Honorarios (2)	5,515,018	7,072,665
Nómina (3)	1,959,760	1,921,598
Servicios públicos	2,466,302	1,360,976
Mantenimiento	2,232,745	1,320,424
Mercadeo	1,812,808	1,094,667
Otros	1,660,471	1,573,810
Servicios de mandato (4)	1,047,623	2,764,264
Fondo común de gastos (5)	(7,102,519)	(6,333,231)
Administración (6)	(4,421,947)	(4,550,534)
	<b>\$ 8,471,805</b>	<b>\$ 9,046,866</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**27. Gastos Operativos Reembolsables, Netos (continuación)**

- (1) Corresponde a los gastos de aseo y vigilancia de la operación de los Centros Comerciales Outlets, Hotel Calablanca Barú, Plaza Central, Megaport, Carvajal y Cittium.
- (2) La disminución corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los Centros Comerciales Único (Cali, Barranquilla, Villavicencio y Neiva) y Boho Cali. Así mismo, los honorarios facturados por MTS por servicios prestados como mandatario en inmuebles como; Amadeus y Quadratto.
- (3) Corresponde a los gastos de nómina de los operadores especializados de Multiplika, Centro Comercial Jardín Plaza y a las residencias universitarias como: City U y Boho.
- (4) Corresponde principalmente a la disminución de los gastos de la operación del Centro Comercial Plaza Central, City U y el Centro Comercial Jardín Plaza.
- (5) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto del fondo común de gastos de los Centros Comerciales Plaza Central, Atlantis, City U, Mecanelectro, Sky High Fun Park, Ideo Cali e Ideo Itagüí.
- (6) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto de administración de los Centros Comerciales Outlets, Centro Comercial Jardín Plaza, Edificio Carvajal y Megaport.

**28. Gastos de Administración**

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Comisión (1)	\$ 21,858,218	\$ 19,305,325
Honorarios (2)	1,452,644	1,158,581
Impuestos	415,370	456,140
Custodia de valores o títulos	206,832	426,745
Otros	191,400	263,899
Honorarios Revisoría Fiscal	73,832	89,500
Servicios hoteleros	25,710	32,395
	<b>\$ 24,224,006</b>	<b>\$ 21,732,585</b>

- (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.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**28. Gastos de Administración (continuación)**

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Pei Asset Management S.A.S.	\$ 17,875,332	\$ 15,293,876
Comisión fiduciaria	3,924,522	3,931,499
Comisión representación inversionistas	58,364	79,950
	<b>\$ 21,858,218</b>	<b>\$ 19,305,325</b>

(2) Corresponde al gasto por los honorarios del comité asesor y los honorarios de Calablanca.

**29. Tis – Comisión Arrendamiento**

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

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Comisión por arrendamiento (a)	\$ 901,558	\$ 632,883
Adecuaciones	86,237	185,221
	<b>\$ 987,795</b>	<b>\$ 818,104</b>

(a) Corresponde principalmente al aumento de la facturación de comisión pagada a terceros por la intermediación en contratos de arrendamiento, principalmente en la operación de la residencia universitaria City U, inmueble Atrio, y los Centros Comerciales Nuestros (Bogotá, Cartago y Montería)

**30. Valoración Propiedad de Inversión, Neta**

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

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Valoración neta propiedad de inversión	<b>\$ 76,988,391</b>	<b>\$ 123,924,145</b>

La variación obedece principalmente a la reducción de la inflación, que impactó el valor razonable de los inmuebles. El IPC pasó de 7,36% en el primer trimestre de 2024 a 5,2% en el mismo periodo de 2025. No obstante, la valorización de los inmuebles continúa siendo positiva en 2025, ya que los avalúos reflejan una actualización diaria por IPC, considerando contratos de arrendamiento que se ajustan, como mínimo, por inflación. Adicionalmente, según la política vigente, los avalúos se actualizan anualmente con el IPC acumulado hasta el cierre de cada periodo.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**31. Gasto Financiero, Neto**

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Intereses de obligaciones financieras (a)	\$ 65,033,386	\$ 81,246,726
Intereses de bonos (a)	16,123,914	23,988,590
Otros (b)	1,454,841	2,042,469
Costo Amortizado Bonos	30,622	41,775
Servicios hoteleros	-	7,482
Intereses bancarios	(922,692)	(1,073,233)
	<b>\$ 81,720,071</b>	<b>\$ 106,253,809</b>

- (a) La variación se debe principalmente a la disminución del IPC e IBR, las obligaciones financieras del PEI y Coinversiones en gran medida se encuentran indexados a estos indicadores.
- (b) Corresponde a los gastos de comisiones bancarias y comisión al servicio de la deuda, GMF y rendimientos generados de los fondos de inversión colectiva.

**32. Otros Ingresos**

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Otros conceptos (a)	\$ 311,616	\$ 1,110,404
Alivios financieros (b)	(66,765)	(80,800)
	<b>\$ 244,851</b>	<b>\$ 1,029,604</b>

- (a) Corresponde principalmente a la disminución de los ingresos generados por la coinversión Hotel Calablanca Barú, Tesoro Etapa 4 y Centros Comerciales Outlets.
- (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 para el año 2025, comparado con el año 2024, corresponde la finalización de algunos alivios por arrendamientos otorgados.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**33. Otros Gastos**

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<b>2025</b>	<b>2024</b>
Depreciación	\$ 103,307	\$ 67,926
Otros gastos	72,049	12,084
	<b>\$ 175,356</b>	<b>\$ 80,010</b>

**34. Partes Relacionadas**

Los saldos de las partes relacionadas a 31 de marzo de 2025 y de 2024, están incluidos en las siguientes cuentas:

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:

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
Aportes del fideicomitente	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 1,000</b>

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:

	<b>Al 31 de marzo 2025</b>	<b>Al 31 de diciembre 2024</b>
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>		
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 15, literal b)	<b>\$ 6,146,545</b>	<b>\$ 5,801,381</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**34. Partes Relacionadas (continuación)**

**Pei Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario (continuación)**

	<u>Al 31 de marzo 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>		
Gastos de administración – comisiones (Nota 28, literal 1)	\$ 17,875,332	\$ 67,080,557
Gastos otras comisiones por adquisiciones	–	1,270,000

**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. Al cierre del 31 de marzo de 2025 y de 2024, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	<b>Por los tres meses terminados al 31 de marzo de</b>	
	<u>2025</u>	<u>2024</u>
Honorarios Comité asesor	\$ 84,854	\$ 68,251

**35. Compromisos**

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

<u>Ingresos</u>	<u>Al 31 de marzo 2025</u>	<u>Al 31 de diciembre 2024</u>
< 1 año	\$ 431,260,478	\$ 590,045,155
Entre 1 y 5 años	1,667,215,412	1,581,599,549
> 5 años	778,239,304	863,720,667
	<u>\$ 2,876,715,194</u>	<u>\$ 3,035,365,371</u>

Los compromisos futuros relacionados con los pagos de las obligaciones financieras se observan en la nota 13 de obligaciones financieras.

**36. Aprobación de Estados Financieros**

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de marzo de 2025 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 5 de mayo de 2025.

**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 31 de marzo de 2025 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de tres 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



Sebastian Cuervo Rojas  
Contador Público  
Tarjeta Profesional T.P. 290702- T