

Informe del Revisor Fiscal sobre la Evaluación del Control Interno y del Cumplimiento de las Disposiciones Estatutarias y de la Asamblea de Inversionistas

A los Inversionistas de:
Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias

Descripción del Asunto Principal

El presente informe hace referencia a los procedimientos ejecutados en la evaluación de las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Patrimonio o de terceros que estén en poder del Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias (en adelante, “el Patrimonio”), así como la evaluación del cumplimiento, por parte de la Administración de la Compañía, de las disposiciones estatutarias y de la Asamblea de Inversionistas al 31 de diciembre de 2024.

Los criterios para medir este asunto principal son los parámetros establecidos en los manuales de políticas y procedimientos internos del Patrimonio, en lo relacionado con el control interno y, lo contemplado en los estatutos y actas de Asamblea de Inversionistas, en lo que tiene que ver con el cumplimiento de las disposiciones allí contenidas.

Responsabilidad de la Administración

Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias, es responsable del diseño e implementación de las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes de la sociedad o de terceros que estén en poder del Patrimonio, así como de la definición de políticas y procedimientos que de él se desprendan. Estas medidas de control interno son definidas por los órganos societarios, la Administración y su personal, con el fin de obtener un aseguramiento razonable en relación con el cumplimiento de sus objetivos operacionales, de cumplimiento y de reporte, debido a que necesitan la aplicación del juicio del Patrimonio, con el fin de seleccionar, desarrollar e implementar los controles suficientes y para monitorear y evaluar su efectividad. Por otro lado, la Administración del Patrimonio es responsable de garantizar que sus actos se ajusten a los estatutos y a las órdenes o instrucciones de la Asamblea de Inversionistas.

Responsabilidad del Auditor

Mi responsabilidad consiste en adelantar un trabajo sobre los aspectos mencionados en el párrafo ‘Descripción del asunto principal’, de acuerdo con lo establecido en los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, con el fin de emitir una conclusión basada en los procedimientos diseñados y ejecutados con base en mi juicio profesional y la evidencia obtenida como resultado de los mencionados procedimientos. Conduje mi trabajo con base en las Normas de Aseguramiento de la Información aceptadas en Colombia. He cumplido con los requerimientos de independencia y demás requerimientos éticos establecidos en el Código de Ética para profesionales de la contabilidad aceptado en Colombia, basado en los principios fundamentales de integridad, objetividad, competencia profesional y debido cuidado, confidencialidad y conducta profesional.

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

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

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

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

Procedimientos Realizados

Para la emisión del presente informe, los procedimientos ejecutados consistieron principalmente en:

- Lectura de los estatutos y actas de Asamblea de Inversionistas por el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, con el fin de evaluar si las disposiciones o instrucciones allí contenidas han sido implementadas durante el período, o cuentan con un adecuado cronograma de implementación.
- Indagaciones con la Administración acerca de cambios a los estatutos que tuvieron lugar en el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024, así como posibles cambios que se tienen proyectados.
- Inspección de documentos que soporten el cumplimiento de las disposiciones que dieron lugar a los cambios en los estatutos efectuados en el período del 1 de enero al 31 de diciembre de 2024.
- Entendimiento, evaluación del diseño y pruebas de operatividad, con alcance definido según el criterio del auditor, de los controles a nivel de entidad, establecidos por el Patrimonio por cada uno de los elementos del control interno.
- Entendimiento y evaluación del diseño de los controles, con alcance definido según el criterio del auditor, sobre procesos significativos que afectan materialmente la información financiera del Patrimonio.
- Seguimiento a los planes de acción ejecutados por el Patrimonio como respuesta a las deficiencias identificadas en períodos anteriores o durante el período cubierto por el presente informe.

Debido a las limitaciones inherentes a cualquier estructura de control interno, incluida la posibilidad de colusión o de un sobrepaso de controles por parte de la Administración, pueden producirse errores, irregularidades o fraudes que podrían no ser detectados. El resultado de los procedimientos previamente descritos por el período objeto del presente informe no es relevante para los futuros períodos debido al riesgo de que el control interno se vuelva inadecuado por cambios en condiciones, o que el grado de cumplimiento con políticas y procedimientos pueda deteriorarse. El presente informe en ningún caso puede entenderse como un informe de auditoría.

Conclusión

Concluyo que, al 31 de diciembre de 2024, las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Patrimonio o de terceros que están en su poder, de Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias existen y son adecuadas, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los parámetros establecidos en los manuales de políticas y procedimientos internos del Patrimonio y que la Administración del Patrimonio ha dado cumplimiento a las disposiciones estatutarias y de la Asamblea de Inversionistas, con base en los criterios de medición antes expuestos.

Otros Asuntos

Mis recomendaciones sobre oportunidades de mejora en el control interno han sido comunicadas a la Administración por medio de cartas separadas. Adicional a los procedimientos detallados en el presente informe, he auditado, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, los estados financieros de Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias al 31 de diciembre de 2024 bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, sobre los cuales emití mi opinión sin salvedades el 4 de febrero de 2025. Este informe se emite con destino a la Asamblea de Inversionistas de Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias, para dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito, ni distribuido a terceros.

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

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2025.02.04
20:32:45 -05'00'

Bogotá, Colombia
4 de febrero de 2024

ESTADOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2024
con informe del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024

Índice

Informe del Revisor Fiscal1

Estados Financieros

Estados de Situación Financiera.....6

Estados de Resultados Integrales.....7

Estados de Cambios en el Patrimonio Especial8

Estados de Flujos de Efectivo.....9

Notas a los Estados Financieros.....10

Certificación a los Estados Financieros.....101



**Shape the future
with confidence**

Informe del Revisor Fiscal

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

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) administrado por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en adelante la "Sociedad Fiduciaria"), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y los correspondientes estados de resultados integrales, de cambios en el patrimonio especial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, así como las notas explicativas a los estados financieros que incluyen información sobre las políticas contables materiales.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera de la Patrimonio al 31 de diciembre de 2024, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Bases de la Opinión

He llevado a cabo mi auditoría de acuerdo con Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia. Mis responsabilidades en cumplimiento de dichas normas se describen en la sección Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros de este informe. Soy independiente del Patrimonio, de acuerdo con el Manual del Código de Ética para profesionales de la contabilidad, junto con los requisitos éticos relevantes para mi auditoría de estados financieros en Colombia, y he cumplido con las demás responsabilidades éticas aplicables. Considero que la evidencia de auditoría obtenida es suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión.

Asuntos Clave de Auditoría

Los asuntos clave de auditoría son aquellos asuntos que, según mi juicio profesional, fueron de mayor importancia en mi auditoría de los estados financieros adjuntos. Estos asuntos se abordaron en el contexto de mi auditoría de los estados financieros tomados en su conjunto, y al momento de fundamentar la opinión correspondiente, pero no para proporcionar una opinión separada sobre estos asuntos. Con base en lo anterior, más adelante detallo la manera en la que cada asunto clave fue abordado durante mi auditoría.

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

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

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

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



**Shape the future
with confidence**

He cumplido con las responsabilidades descritas en la sección *Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros* de mi informe, incluso en relación con estos asuntos. En consecuencia, mi auditoría incluyó la realización de los procedimientos diseñados para responder a los riesgos de incorrección material evaluados en los estados financieros. Los resultados de mis procedimientos de auditoría, incluidos los procedimientos realizados para abordar los asuntos que se mencionan a continuación, constituyen la base de mi opinión de auditoría sobre los estados financieros adjuntos.

Asunto Clave de Auditoría	Respuesta de Auditoría
Valoración de Propiedades de Inversión Al 31 de diciembre de 2024, las propiedades de inversión ascienden a \$9,585,324,171, de los cuales \$ 9,519,729,077 corresponden a propiedades de inversión en operación. Como se indica en la nota 2.6 a los estados financieros, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) mide sus propiedades de inversión inicialmente al costo hasta que se termina su construcción y posteriormente, al valor razonable con cambios en resultados, actualizando dicho valor diariamente tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC) y anualmente con base en avalúo comercial realizado por peritos especializados. Este es un asunto clave de auditoría debido a la importancia del rubro pues representa el 99% del total del activo. Adicionalmente, la actualización anual de los avalúos implica juicios en la determinación de los supuestos utilizados tales como: tasas de capitalización, vacancia, Ingresos Netos Operativos (INO), valor terminal y tasas de descuento.	• Evalué la competencia y las capacidades de los peritos especializado • Concilié para todos los informes de los peritos especializados, el valor de tasación incluido en dichos informes con la información contable. • Para una muestra de los informes de los peritos especializados, concilié los ingresos por alquiler y los metros cuadrados rentables contra los contratos de arrendamiento. • Adicionalmente, comparé con las tasas históricas y los datos disponibles de la industria los siguientes supuestos: tasas de capitalización, vacancia, Ingresos Netos Operativos (INO), valor terminal y tasas de descuento. Para esta evaluación me soporté en especialistas en valuación de propiedades de inversión. • Recaliculé los ingresos por valorización de todas las propiedades de inversión en operación tomando como referencia el Índice de Precios al Consumidor (IPC).



**Shape the future
with confidence**

Responsabilidades de la Administración y de los Responsables del Gobierno del del Gobierno de la Sociedad Fiduciaria como Administradora del Patrimonio Autónomo en Relación con los Estados Financieros

La Administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable por la preparación y correcta presentación de los estados financieros de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia (NCIF); de diseñar, implementar y mantener el control interno relevante para la preparación y correcta presentación de los estados financieros libres de incorrección material, bien sea por fraude o error; de seleccionar y de aplicar las políticas contables apropiadas; y, de establecer estimaciones contables razonables en las circunstancias.

Al preparar los estados financieros, la Administración de la Sociedad Fiduciaria es responsable de evaluar la capacidad del Patrimonio para continuar como negocio en marcha, revelando, según corresponda, los asuntos relacionados con este asunto y utilizando la base contable de negocio en marcha, a menos que la Administración de la Sociedad Fiduciaria tenga la intención de liquidar la Patrimonio o cesar sus operaciones, o no tenga otra alternativa realista diferente a hacerlo.

Los encargados del gobierno del Patrimonio son responsables de la supervisión del proceso de información financiera de la misma.

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

Mi objetivo es obtener una seguridad razonable sobre si los estados financieros tomados en su conjunto están libres de incorrección material, ya sea por fraude o error, y emitir un informe que incluya mi opinión. La seguridad razonable es un alto nivel de aseguramiento, pero no garantiza que una auditoría realizada de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia siempre detectará una incorrección material cuando exista. Las incorrecciones pueden surgir debido a fraude o error y se consideran materiales si, individualmente o acumuladas, podría esperarse que influyan razonablemente en las decisiones económicas que los usuarios tomen con base en los estados financieros.

Como parte de una auditoría de acuerdo con las Normas Internacionales de Auditoría aceptadas en Colombia, debo ejercer mi juicio profesional y mantener mi escepticismo profesional a lo largo de la auditoría, además de:

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evaluar lo adecuado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la Administración de la Sociedad Fiduciaria.



**Shape the future
with confidence**

- Concluir sobre si es adecuado que la Administración de la Sociedad Fiduciaria utilice la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Patrimonio para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, debo llamar la atención en el informe del auditor sobre las revelaciones relacionadas, incluidas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Las conclusiones del auditor se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe, sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una entidad no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

Comuniqué a los responsables del gobierno del Patrimonio, entre otros asuntos, el alcance planeado y el momento de realización de la auditoría, los hallazgos significativos de la misma, así como cualquier deficiencia significativa del control interno identificada en el transcurso de la auditoría.

También proporcioné a los responsables del gobierno del Patrimonio una declaración de que he cumplido los requerimientos de ética aplicables en relación con la independencia y comunicado con ellos acerca de todas las relaciones y demás cuestiones de las que se podría esperar razonablemente que pudieran afectar mi independencia y, en su caso, las correspondientes salvaguardas.

Entre los asuntos que han sido objeto de comunicación con los responsables del gobierno del Patrimonio, determiné los que han sido de la mayor significatividad en la auditoría de los estados financieros del período actual y que son, en consecuencia, asuntos clave de la auditoría. Describí esos asuntos en mi informe de auditoría salvo que las disposiciones legales o reglamentarias prohíban revelar públicamente el asunto o, en circunstancias extremadamente poco frecuentes, se determine que un asunto no se debería comunicar en mi informe porque cabe razonablemente esperar que las consecuencias adversas de hacerlo superarían los beneficios de interés público del mismo.

Otros Asuntos

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de diciembre de 2023, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 7 de febrero de 2024.



**Shape the future
with confidence**

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Fundamentada en el alcance de mi auditoría, no estoy enterada de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones del Patrimonio: 1) Llevar los libros de actas, registro de accionistas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a los estatutos y decisiones de la Asamblea de Inversionistas y del Comité Asesor; y 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas. Adicionalmente, existe concordancia entre los estados financieros adjuntos y la información contable incluida en el informe de gestión preparado por la Administración, el cual incluye la constancia por parte de la Administración sobre la libre circulación de las facturas con endoso emitidas por los vendedores o proveedores. El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 lo emití por separado el 4 de febrero de 2025.

El socio del encargo de auditoría que origina este informe es Diego Parra Galindo.

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

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2025.02.04
20:30:38 -05'00'

Bogotá, Colombia.
4 de febrero de 2025

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

Estados de Situación Financiera

		Al 31 de diciembre de	
	Notas	2024	2023
		(Expresado en miles de pesos)	
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	7	\$ 75,056,675	\$ 52,055,308
Inventarios	8	1,225,971	1,085,276
Cuentas por cobrar, neto	9	24,903,593	35,572,015
Otros activos	10	6,344,114	6,171,141
Propiedades de Inversión	11	—	9,045,069
Total Activos Corrientes		107,530,353	103,928,809
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	1,243,106	1,975,240
Otros activos largo plazo	10	28,372,800	28,841,751
Propiedades de inversión	11	9,585,324,171	9,144,435,927
Propiedad y equipo	12	1,934,111	1,002,640
Total Activos no Corrientes		9,616,874,188	9,176,255,558
Total Activos		\$ 9,724,404,541	\$ 9,280,184,367
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	13	\$ 7,769,363	\$ 133,700,363
Obligaciones financieras	14	461,267,277	633,939,811
Cuentas por pagar	15	66,994,962	76,963,515
Otros pasivos	16	15,283,042	15,066,587
Total Pasivos Corrientes		551,314,644	859,670,276
Bonos ordinarios	13	761,037,255	760,875,652
Obligaciones financieras	14	2,048,282,078	1,672,319,881
Cuentas por pagar	15	1,000,000	1,000,000
Otros pasivos	16	14,862,225	11,555,870
Total Pasivos no Corrientes		2,825,181,558	2,445,751,403
Total Pasivos		3,376,496,202	3,305,421,679
Patrimonio especial			
Aportes	17	2,842,165,351	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	17	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	17	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	17	3,195,726,447	2,822,580,796
Total Patrimonio Especial		6,347,908,339	5,974,762,688
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 9,724,404,541	\$ 9,280,184,367

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Jhon Alexis Rativa Ávila
Contador Público
Tarjeta Profesional T.P.: 141989– T

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES

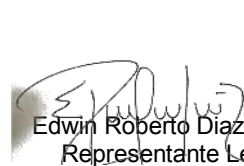
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2025.02.04 20:31:16 -05'00'
Marilly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 4 de febrero de 2025)

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

Estados de Resultados Integrales

	Notas	Años terminados	
		Al 31 de diciembre de	
		2024	2023
(Expresado en miles de pesos)			
Ingresos por arrendamiento e incentivos	18	\$ 708,638,155	\$ 623,851,026
Otros ingresos operacionales	19	70,039,604	68,010,658
Ingresos arrendamientos variables	20	54,692,304	64,223,054
Ingresos Operacionales		833,370,063	756,084,738
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	21	53,033,896	47,512,795
Prediales	22	45,520,428	42,658,890
Honorarios operadores	23	21,485,046	20,384,280
Cuota de administración	24	10,491,984	10,663,398
Reparaciones y mantenimiento	25	9,215,719	10,397,216
Seguros	26	6,448,846	6,018,773
Deterioro y condonaciones de cartera, neto	27	2,695,058	109,599
Gastos Operativos		148,890,977	137,744,951
Gastos operativos reembolsables, netos	28	43,787,248	36,221,922
Total Gastos Operativos		192,678,225	173,966,873
Utilidad Bruta de las Rentas		640,691,838	582,117,865
Gasto de administración	29	94,388,365	79,563,313
Tis – Comisión arrendamiento	30	2,176,027	3,963,386
Gasto Administrativo del Portafolio		96,564,392	83,526,699
Valoración propiedad de inversión, neta	31	348,097,387	656,993,502
Utilidad Generada por la Operación		892,224,833	1,155,584,668
Gasto financiero, neto	32	384,769,091	437,644,627
Otros Ingresos	33	2,202,292	7,138,824
Otros Gastos	34	417,012	1,327,541
Utilidad del Ejercicio		509,241,022	723,751,324
Total Resultado		\$ 509,241,022	\$ 723,751,324

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


Jhon Alexis Rativa Ávila
Contador Público
Tarjeta Profesional T.P. 141989– T

MARLLY SARELA GALLEGOMORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGOMORALES
Fecha: 2025.02.04 20:31:26 -05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 4 de febrero de 2025)

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

Estados 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 Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<i>(Expresados en miles de pesos)</i>								
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 1,398,007,173	\$ 763,968,154	\$ 5,314,157,219
Resultados acumulados	—	—	—	—	—	763,968,154	(763,968,154)	—
Distribución de utilidades (Nota 17)	—	—	—	—	—	(63,145,855)	—	(63,145,855)
Resultado del ejercicio	—	—	—	—	—	—	723,751,324	723,751,324
Saldos al 31 de diciembre de 2023	1,000	405,629,579	2,436,534,772	29,375,474	280,641,067	2,098,829,472	723,751,324	5,974,762,688
Resultados acumulados	—	—	—	—	—	723,751,324	(723,751,324)	—
Distribución de utilidades (Nota 17)	—	—	—	—	—	(136,095,371)	—	(136,095,371)
Resultado del ejercicio	—	—	—	—	—	—	509,241,022	509,241,022
Saldos al 31 de diciembre de 2024	\$ 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

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


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

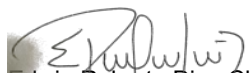
MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES
Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2025.02.04
20:31:36 -05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 4 de febrero de 2025)

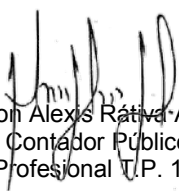
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estados de Flujos de Efectivo

Notas	Años terminados Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
	(En miles de pesos)	
Actividades de operaciones:		
Utilidad del ejercicio	\$ 509,241,022	\$ 723,751,324
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Valoración propiedad de inversión, neta	11 y 31 (348,097,387)	(656,993,502)
Gasto por intereses	32 381,472,364	439,810,019
Depreciación en operaciones conjuntas	12 y 34 273,343	177,504
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 y 27 580,489	141,157
Deterioro de cuentas por cobrar	9 y 27 1,672,681	7,615
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 y 27 (6,731)	(340,949)
Recuperación deterioro de cuentas por cobrar	9 y 27 -	(877,300)
Pérdida (Utilidad) en venta de inmuebles	11 y 33 211,694	(591,496)
Amortización costo de emisión bonos	13 y 34 161,600	167,557
Ajustes al capital de trabajo:		
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar	9,154,117	(1,778,815)
Disminución (Aumento) otros activos	295,978	(61,374)
Aumento (Disminución) inventarios	(140,695)	1,720,660
Aumento (Disminución) otros pasivos	3,522,809	(9,474,455)
(Disminución) cuentas por pagar	(9,968,552)	(9,177,705)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación	548,372,732	486,480,240
Actividades de inversión:		
Adquisiciones y mejoras propiedad y equipo	12 (1,204,814)	(764,991)
Producto de la ventas de propiedades de inversión	11 10,233,836	4,827,397
Mejoras propiedad de inversión	(79,395,520)	(42,034,609)
Adquisiciones de propiedad de inversión	11 (14,068,906)	(33,757,857)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión	(84,435,404)	(71,730,060)
Actividades de financiación:		
Pago de intereses	(383,903,908)	(447,859,975)
Constitución obligaciones financieras	253,498,477	134,450,151
Amortización de capital	(174,435,155)	(50,526,606)
Distribución de utilidades	(136,095,375)	(63,145,855)
Flujo neto de efectivo usado por las actividades de financiación	(440,935,961)	(427,082,285)
Aumento (disminución) neto de efectivo y equivalentes de efectivo	23,001,367	(12,332,105)
Efectivo y equivalentes de efectivo al inicio del año	52,055,308	64,387,413
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del año	\$ 75,056,675	\$ 52,055,308

Véanse las notas que forman parte integral de los estados financieros.


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA GALLEGOMORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGOMORALES
Fecha: 2025.02.04 20:31:53 -05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 4 de febrero de 2025)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI (en adelante “el Patrimonio Autónomo” o “PEI”) 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 y número de identificación tributaria NIT 800256769. Las partes que intervienen son:

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

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

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

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, el último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a diciembre de 2024.

El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2024. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

Los siguientes son los otrosíes que modifican el contrato de fiducia mercantil:

Otro sí No. 1

(Firmado el día 14 de diciembre de 2006)

- Modificó de la Sección 1 Bienes Fideicomitidos.
- Eliminó la frase “y su posición contractual en los contratos de promesa de compraventa previstos en el anexo 1 del contrato”, de la cláusula 3.1., e incluyó en su reemplazo Originador: Estrategias Corporativas S.A. quien aporta \$1,000 de pesos al Patrimonio Autónomo.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 1 (continuación)

- Eliminó la frase “cedido por el fideicomitente al Patrimonio Autónomo en la fecha de suscripción del contrato”, del literal (b) cláusula 5.2 e incluyó en su reemplazo “el Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes: (b) los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios previstos en el anexo 1 del contrato”.
- Eliminó el literal (a) de la cláusula 5.3, la cláusula 5.4 y el literal (a) de la cláusula 23.3 del contrato de fiducia.

Otro sí No. 2

(Firmado el día 3 de marzo de 2008)

- Modificó el punto 2 del numeral 22 “Remuneración de la Fiduciaria”

Otro sí No. 3

(Firmado el día 1 de junio de 2009), modificó los siguientes artículos del contrato de fiducia:

- Sección 1 – Definición de “Inversionistas” cláusula primera;
- Sección 1 – Definición de “Mercado Principal”;
- Cláusula 3.7 – inversionistas
- Cláusula 4.1 (b) (ii).
- Cláusula 21.2: Obligaciones de los inversionistas, literal (c)
- Cláusula 22: Remuneración de la fiduciaria
- Cláusula 4.1. (a), 4.2, 5.2, 10.1 (e) y 20.5.

Otro sí No. 4

(Firmado el día 16 de julio de 2010), modificó los siguientes artículos del contrato de fiducia:

- Cláusula 4.1 (a). – Llevar a cabo un Programa de Emisión de títulos de contenido participativo en el Mercado Principal por un cupo global de hasta un billón de pesos (\$1,000,000,000), con cargo al Patrimonio Autónomo.
- Cláusula 20.1. –Monto– El programa de emisión cuenta con un cupo global de hasta un billón de pesos (\$1,000,000,000) moneda legal colombiana, el cual podrá ser ampliado previas las autorizaciones correspondientes.

Otro sí No. 5

(Firmado el día 6 de octubre de 2010), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 5 (continuación)

- Numeral 15.5 (b) de la cláusula 15 del Contrato de Fiducia quedará de la siguiente manera: “Para asegurar la diversificación de arrendatarios, y así reducir el riesgo crediticio, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su portafolio: El valor consolidado promedio de los activos arrendados a un arrendatario y a sus sociedades relacionadas no podrá exceder el cuarenta por ciento (40%) del valor de los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo en el año calendario”.
- El numeral 15.7 de la cláusula 15 del Contrato de Fiducia quedará de la siguiente manera: Para asegurar la diversificación por clases de activos y geográfica con el objetivo de reducir el riesgo de mercado, el Patrimonio Autónomo tendrá los siguientes límites de exposición para su Portafolio: La exposición a cada una de las diferentes clases de activos inmobiliarios identificados en la cláusula 15.1 (a) no podrá superar el setenta por ciento (70%) del valor de los activos inmobiliarios del Patrimonio Autónomo ni de los ingresos anuales del mismo. (...)

Otro sí No. 6

(Firmado el día 30 de septiembre de 2011), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó las definiciones de la cláusula 1: “colocación libre, derecho de suscripción preferencial, primera vuelta, segunda vuelta” y se incluyeron las definiciones de “pago en especie, persona determinada, primera vuelta sin pago en especie, primera vuelta con pago en especie, segunda vuelta sin pago en especie, segunda vuelta con pago en especie, tercera vuelta”.
- Modificó en su integridad el numeral 13.7 de la cláusula 13.
- Adicionó en la cláusula 15 los numerales 15.10, 15.10.1 riesgos asociados al pago en especie, 15.10.1.1 transferencia del derecho de propiedad, 15.10.1.2 incumplimiento de promesas de compraventa, 15.10.1.3 desbloqueo de los títulos.
- Modificó en su integridad el numeral 20.10 de la cláusula 20 del contrato de fiducia.
- Se incluyó en la cláusula 20 el numeral 20.14

Otro sí No. 7

(Suscrito el 10 de octubre de 2012), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Se modificaron las siguientes definiciones contenidas en la cláusula 1 de definiciones del Contrato de Fiducia y se reemplazaron por el siguiente texto: "Colocación libre", "Derecho de suscripción preferencial" y "Flujo de caja". Adicionalmente, se adicionaron las definiciones: "Bolsa de valores de Colombia o BVC", "Canon de arrendamiento", "Cánones de arrendamiento de parqueaderos", "Capital invertido", "Patrocinios", "Prestación de servicio de parqueadero", "Primas de entrada" y "Valores mensuales de concesión".
- Se modificó en su integridad el numeral 5.2 de la cláusula 5, el numeral 13.4 de la cláusula 13, numeral 14.1 de la cláusula 14, numeral 14.2 de la cláusula 14, numeral 15.1 de la cláusula 15, numeral 15.10 de la cláusula 15, numeral 17.1 de la cláusula 17, numeral 10 de la cláusula 20, numeral 12 de la cláusula 20, numeral 14 de la cláusula 20 y la cláusula 22." Remuneración de la fiduciaria".

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 8

(Suscrito el 16 de septiembre de 2013), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó la cláusula 1 con relación a la definición de "Endeudamiento Financiero", "Endeudamiento financiero de corto plazo" y "Endeudamiento financiero de largo plazo".
- Modificó el numeral 7.2 de la cláusula 7: 7.2, el literal (b) numeral 15.7 de la cláusula 15 y el numeral 19.2 de la cláusula 19.

Otro sí No. 9

(Firmado el 6 de diciembre de 2013), modificó la cláusula 4.1 y cláusula 20.1., del Contrato de Fiducia.

Otro sí No. 10

(Firmado el 29 de julio de 2014), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó la definición de "riesgo crediticio" de la cláusula 1.
- Eliminó la inversión mínima de 10 Títulos del numeral 20.5 de la cláusula 20, la referencia a la inversión mínima contenida en el numeral 20.5, del numeral 20.10 de la cláusula 20 y la referencia a la inversión mínima contenida en el numeral 20.5, del numeral 20.14 de la cláusula 20.
- Modificó el numeral 15.6 de la cláusula 15.

Otro sí No. 11

(Firmado el 06 de septiembre de 2016), modificó el numeral 4.1 literal (a) de la cláusula 4 y numeral 20.1 de la cláusula 20 del contrato de fiducia.

Otro sí No. 12

(Firmado el 09 de septiembre de 2016), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó las definiciones de la cláusula 1 de: "avalúo comercial, bolsa de valores de Colombia, EBITDA, flujo de caja de operación, gastos de operación y utilidad del Patrimonio Autónomo". Adicionalmente, se incorporan las definiciones de: "emisión, flujo de caja distribuible, flujo neto de las emisiones de nuevos tramos, utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y utilidad retenida del Patrimonio Autónomo", y se eliminó la definición de "rendimientos distribuibles".
- Incorporó los términos emisión gastos y flujo de caja distribuible, en las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

Emisión: (i) Cláusula 1 Definiciones: Bienes Titularizados, Tramos y Valor del Patrimonio Autónomo para emisiones posteriores; (ii) Cláusula 15 numeral 15.10 párrafos 1 y 2; (iii) Cláusula 17 numeral 17.3 párrafo 1 literales e y f; (iv) Cláusula 20 numeral 20.12 literal f; (v) Cláusula 20 numeral 20.14 numerales 2 y 3; (vi) Cláusula 20 numeral 20.3 párrafos 11, 12 y 13; (vii) Cláusula 21 párrafo 2; (viii) Cláusula 26 párrafo numeral 26.7.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 12 (continuación)

Gastos: (i) Definiciones: Utilidad del Patrimonio Autónomo; (ii) literal (c) del numeral 2 de la Cláusula 5; (iii) literal (y) del numeral 1 de la Cláusula 10; (iv) numeral (vi) del literal (a) del numeral 1 de la Cláusula 12; (v) numeral 1 de la Cláusula 16.1, y (vi) literal (b) de la Cláusula 18.

Flujos de Caja Distribuibles: (i) Información General de la Oferta; (ii) Numeral (iii) del literal (b) del numeral 1 de la Cláusula 4; (iv) literal (n) del numeral 1 de la Cláusula 10; (v) Números 2 y 4 de la Cláusula 15; (vi) Numeral 3 de la Cláusula 16; (vii) literal (f) de la Cláusula 18 y (viii) Números 12 y 13 de la Cláusula 20.

- Modificó el numeral 4.2 de la cláusula 4.
- Modificó en lo aplicable, en el numeral 20.10 de la Cláusula 20: Primera Vuelta sin Pago en Especie.– Derecho de Suscripción Preferencial, La cesión de los Derechos de Suscripción Preferencial se realizará según se indique en el aviso de oferta pública, la cual podrá ser: 1. A través de la Fiduciaria, con los requisitos establecidos en el aviso de oferta pública; o 2. Por intermedio del Depositante Directo de los Títulos (i) a través de los sistemas transaccionales de la BVC, por un número entero de Derechos de Suscripción Preferencial o de fracciones de los Derechos de Suscripción Preferencial, de acuerdo con el procedimiento operativo que se establezca en el boletín normativo que la BVC expida para el efecto, y (ii) a través del mercado OTC, sólo para las fracciones de los derechos de suscripción preferencial.
- Modificó el numeral 20.12 de la cláusula 20.
- Complementó el literal b del numeral 1 de la Cláusula 15 de la siguiente manera: el Patrimonio Autónomo solamente podrá invertir en los siguientes activos (las "Inversiones Admisibles"): (b) Otros Activos: 1. Derechos Fiduciarios: derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean Activos Inmobiliarios. Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la Administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el Activo Inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios, así como definir las políticas contables que le apliquen con el fin de especificar la presentación y tratamiento dentro de los estados financieros del Patrimonio Autónomo, del porcentaje de participación que adquiera en el respectivo Patrimonio Autónomo.
- Complementó el numeral 3 de la cláusula 11. "Atribuciones del Comité Asesor".
- Modificó el literal (d) del numeral 17.1 y los literales (l) y (u) del numeral 17.2 de la cláusula 17.
- Modificó la cláusula 16, los números 19.3, 19.4 y 19.6, el literal (t) del numeral 10.1 de la cláusula 10 y el literal (d) del numeral 23.3 de la cláusula 23.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 13

(Firmado el 01 de octubre de 2018), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó la definición en el numeral 1. (*Definiciones*), EBITDA: utilidad del Patrimonio Autónomo antes de intereses e impuestos menos las partidas de gastos que no representan flujo de caja.
- Modificó el numeral 16.3 del contrato de fiducia el cual en adelante se leerá así: flujo de caja distribuible, en esta cuenta se provisionará trimestralmente el flujo de caja distribuible de los inversionistas de acuerdo con el Comité Asesor.
- Modificó el literal f) del numeral 18 del contrato.
- Modificó integralmente el numeral 19.4 del contrato de fiducia.
- Modificó integralmente el inciso 4 del numeral 20.12 (*Rentabilidad de los Títulos*).
- Modificó integralmente el numero 20.13 (*Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible*).

Otro sí No. 14

(Firmado el 10 de junio de 2019) modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modificó las definiciones previstas en el numeral 1. (*Definiciones*) "Endeudamiento Financiero" Endeudamiento financiero de largo y Endeudamiento financiero de corto plazo del Patrimonio Autónomo adquirido en virtud de cualquier instrumento u operación de contenido crediticio incluyendo, pero sin limitarse a, créditos bancarios, leasings inmobiliario, emisiones de títulos de contenido crediticio y cuentas por pagar asociadas a pagos a plazo del precio de activos inmobiliarios y/o de derechos fiduciarios cuyos subyacentes sean activos inmobiliarios que hayan sido adquiridos por el Patrimonio Autónomo.
- Incorporó las siguientes definiciones al numeral 1 (Definiciones) del contrato de fiducia: Activos en desarrollo, documentos vinculantes, límite anual de activos en desarrollo, límite de pagos anticipados del precio, límite de pago anticipados del precio sobre un activo particular.
- Modificó el numeral 7.2 del contrato de fiducia.
- Modificó parcialmente el numeral 11 del contrato de fiducia.
- Modificó el numeral 15.6 del contrato de fiducia.

Otro sí No. 15

(Firmado el 5 de noviembre de 2019), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Modifica la definición de la expresión "Representante Legal de los Inversionistas" en la sección de definiciones del contrato de fiducia.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí No. 15 (continuación)

"Representante Legal de los Inversionistas" es la sociedad de servicios financieros Fiduciaria Colombiana de Comercio Exterior S.A – Fiducoldex, o la fiduciaria que seleccione la Asamblea General de Inversionistas para reemplazarla".

- Modificó el numeral 3.5 de la cláusula 3 del contrato de fiducia.
- Modificó el numeral 14.1 de la cláusula 14 del contrato de fiducia.
- Modificó y reemplaza en su totalidad el anexo No. 2 al contrato de fiducia "Contrato de Representación Legal de Inversionistas" por el documento que forma parte integral del Otrosí No. 15 como Anexo A.

Contrato de Cesión de Posición Contractual Dentro del Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable

(Firmado el 05 de noviembre de 2019), donde las partes celebran este contrato con intención de obligarse legalmente a ceder su posición contractual en el contrato de fiducia, reconocen y aceptan que como consecuencia de la cesión de la posición contractual el Cedente le cederá al Cesionario los derechos fiduciarios de conformidad con las secciones 2.4 y 3.1.

- Objeto: Ceder su posición contractual en el contrato de fiducia, dicha cesión se hará a título gratuito.

Otro sí 16

(Firmado el 1 de agosto de 2022), modificó las siguientes cláusulas del contrato de fiducia:

- Elimina en su integridad la sección 20.05 de la cláusula 20 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: "los títulos serán denominados en moneda legal colombiana y su valor nominal será aquel establecido en el prospecto de emisión y colocación del respectivo tramo, según el mismo sea modificado en las distribuciones de flujo de caja distribuible en las que se hagan restituciones parciales de la inversión inicial de los inversionistas, divulgadas por el agente de manejo en cumplimiento de la normatividad aplicable de información relevante. La inversión mínima de mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario serán de un (1) título. Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del contrato de fiducia y producto de la división de los títulos (Split), el número de títulos en circulación es de 43,142,200.
- Elimina definiciones de "Mercado Principal" y "Títulos" en la sección de definiciones y se reemplaza por el siguiente texto: "Mercado Principal: significa el mercado en el cual se dan las negociaciones de títulos, cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a la parte 5 del Decreto 2555, en el cual los títulos son ofrecidos al público en general a través del sistema de renta variable. Títulos: significa los títulos participativos denominados "Títulos PEI" emitidos por el patrimonio autónomo".

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 16 (continuación)

- Adiciono las siguientes definiciones, factor ajuste, máximo de títulos de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, precio de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, precio de valoración, precio máximo de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, valor patrimonial por títulos.
- Modifico el título del literal (a) de la sección 20.11 del contrato de fiducia y se incluye literal (b), literal (a) readquisición de títulos a opción del inversionista y literal (b) readquisición a opción del Patrimonio Autónomo.
- Elimina en su integridad el segundo párrafo del literal (c) (iii) de la sección 20.12 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto:

“Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo Inversionistas, salvo en las siguiente eventos: (i) si cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de venta estos recursos no se han reinvertido en nuevos activos inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la política de inversión o no se han utilizado para el pago del precio de readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el comité asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y convivencia”

Se adiciona el numeral (iv) a la sección 7.1 endeudamiento financiero.

- Elimina en su integridad la sección 13.6 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “convocatorias a reuniones extraordinarias: las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas con cinco (5) días comunes de anticipación a través de cualquiera medio”.
- Se adiciona el literal (k) a la sección 11.3 atribuciones del comité asesor.

Otro sí 17

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

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 parágrafo 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 parágrafo 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. Parágrafo 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).

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- 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). (...)
 - (iii) 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 (...).
 - (iv) 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. (...).
- (v) 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;

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

2. El décimo día hábil de cada mes de mayo se pagará el Flujo de Caja Distribuible correspondiente al periodo comprendido entre el 1° 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 1° 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 1° 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.

- 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:

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

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:

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

- 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.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

- Las demás disposiciones contenidas en el Contrato de Fiducia no serán objeto de modificación alguna a través del presente Otrosí No. 17.

1.1. Conformación del Patrimonio Autónomo

1.1.1. Bienes Titularizados

El Patrimonio Autónomo podrá titularizar los bienes inmuebles de uso comercial y estará constituido por los siguientes bienes:

- (a) La suma de un millón de pesos moneda corriente (\$1,000) aportada por el Fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato.
- (b) Los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios, cedidos por el fideicomitente.
- (c) Las sumas de dinero que se obtengan por la colocación de los títulos en el mercado principal. estas sumas estarán transitoriamente en el Patrimonio Autónomo.
- (d) Las inversiones admisibles que adquiere el Patrimonio Autónomo.
- (e) Los cánones de arrendamiento pactados en los contratos de arrendamiento y/o los valores mensuales de concesión pactados en los contratos de concesión de los activos inmobiliarios del patrimonio autónomo, el cobro de cánones de arrendamiento de parqueaderos, prestación de servicio de parqueadero, primas de entrada, patrocinios.
- (f) La utilidad o pérdida en la enajenación de activos.
- (g) Los rendimientos, intereses o cualquier otro tipo de ingreso generado por los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (h) La valorización o desvalorización de los activos que conforman el Patrimonio Autónomo.
- (i) Las indemnizaciones que por concepto de seguros reciba el Patrimonio Autónomo; y
- (j) los demás recursos monetarios que según el objeto del contrato de fiducia pudieran ingresar al Patrimonio Autónomo.

1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo

El Patrimonio Autónomo busca conformar un portafolio diversificado de activos inmobiliarios (el "Portafolio") que ofrezca unos flujos con baja volatilidad. La composición de este portafolio será dinámica, dependiendo de las oportunidades identificadas en el mercado, con el objetivo de maximizar los retornos de los Inversionistas manteniendo un perfil de riesgo moderado.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo (continuación)

El Patrimonio Autónomo buscará un perfil de riesgo moderado invirtiendo en activos con una capacidad razonablemente alta de conservación del capital invertido como lo son las inversiones admisibles.

Los lineamientos de la política de Inversión constituyen directrices para el manejo del Patrimonio Autónomo. En caso de que en un momento determinado el portafolio no cumpla con estas directrices, el Comité Asesor tomará las medidas del caso para ajustar el portafolio a la política de inversión; siempre que las circunstancias existentes en dicho momento señalen que resulta conveniente llevar a cabo el ajuste y éste resultare posible.

1.1.3. Restitución de Aportes

El Flujo de Caja Distribuible se distribuye a los Inversionistas como utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial, hasta el monto que se considere adecuado de acuerdo con consideraciones regulatorias.

Para efectos contables todas las restituciones afectan la cuenta “Aportes Valor Nominal” de la cuenta patrimonial del Patrimonio Autónomo.

1.1.4. Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

(a) Activos Inmobiliarios

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en bienes inmuebles de uso comercial de acuerdo con lo autorizado por el Comité Asesor que tengan un potencial atractivo de generación de rentas y/o valorización por su ubicación, vías de acceso, seguridad, acabados, funcionalidad y arrendatarios.

(b) Otros Activos

Derechos Fiduciarios: Derechos fiduciarios cuyos activos subyacentes sean activos inmobiliarios. Como paso previo a la adquisición de derechos fiduciarios por parte del Patrimonio Autónomo, la administradora deberá adelantar un proceso de debida diligencia sobre el activo inmobiliario subyacente y sobre el contrato de fiducia mercantil en virtud del cual se originaron los derechos fiduciarios.

- Los excedentes de liquidez y los recursos del fondo de operación y fondo de readquisición podrán invertirse en activos financieros e instrumentos de cobertura.

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)

(b) Otros Activos (continuación)

El Patrimonio Autónomo ha colocado los siguientes tramos en el mercado:

Tramo	Fecha de colocación	Cantidad de Títulos		Valor Nominal		Valor de Colocación		Prima
Primero	27/02/2007	21,521	\$	5,000	\$	107,605,000	\$	—
Segundo	20/11/2007	23,405		4,960		116,088,800		11,468,450
Tercero	26/10/2009	33,311		4,586		152,764,246		52,098,404
Cuarto	20/03/2012	21,666		3,971		86,027,020		69,101,540
Quinto	13/07/2013	22,023		3,707		81,637,499		91,022,821
Quinto	12/08/2013	808		3,707		2,995,191		3,339,529
Sexto	29/08/2014	26,040		3,276		85,306,545		122,232,255
Séptimo	10/12/2015	29,084		2,915		84,787,044		167,080,396
Octavo	19/09/2016	48,735		2,566		125,047,480		311,618,120
Noveno	09/06/2017	64,188		2,308		148,135,955		455,231,245
Décimo	11/12/2017	62,868		2,133		134,077,955		492,401,665
Undécimo	17/06/2019	77,773		1,573		122,318,652		694,297,848
Total		431,422				\$ 1,246,791,387		\$ 2,469,892,273

El valor nominal y la prima de los títulos relacionados anteriormente corresponde sólo al valor de emisión en cada uno de los tramos, el reconocimiento inicial es al valor razonable menos los costos de transacción asociados en cada emisión. De acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Inversionistas del PEI en sesión extraordinaria del 15 de junio de 2022 y conforme con la Resolución N°1048 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Adenda N°25 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de TEIS y el Otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del PEI, se activó el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100 lo que representa que cada inversionista recibió 100 nuevos títulos, pasando de 431,422 títulos en circulación a 43,142,200 títulos. Al 31 de diciembre de 2024, se tienen 42,810,749 títulos en circulación. El valor nominal se disminuye con la restitución de aportes que se determina al momento de la distribución del flujo de caja pagado trimestralmente. Los costos de transacción de los títulos participativos se reconocen como un menor valor del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el párrafo 35 de la NIC 32.

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

Notas a los Estados Financieros

2. Políticas Contables Significativas

2.1. Bases de Preparación

El Patrimonio Autónomo prepara sus estados financieros de acuerdo con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia (NCIF), expedidas por el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios. Estas normas de contabilidad y de información financiera, corresponden a las Normas Internacionales de Información Financiera (NIIF) publicadas por el Consejo de Normas Internacionales de Contabilidad (IASB, por sus siglas en inglés), en las versiones aceptadas por Colombia a través de los mencionados Decretos.

La aplicación de dichas normas internacionales en Colombia está sujeta a algunas excepciones establecidas por el regulador y contenidas en el Decreto 2420 de 2015 y modificatorios.

Estas excepciones son las siguientes:

- Excepciones aplicables a establecimientos bancarios, corporaciones financieras, compañías de financiamiento, cooperativas financieras, organismos cooperativos de grado superior y entidades aseguradoras: las excepciones contenidas en el Título 4, Capítulo 1 del Decreto 2420 de 2015 deben ser tenidas en cuenta en la preparación de estados financieros separados/individuales de este tipo de compañías que tengan valores inscritos en el Registro Nacional de Valores y Emisores – RNVE; y en la preparación de estados financieros consolidados y separados/individuales de estas compañías que no tengan valores inscritos en el RNVE.

El Título 4, Capítulo 2 del Decreto 2420 de 2015, contiene excepciones para entidades del sector financiero propuestas por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC). Dichas excepciones se refieren a la clasificación y valoración de las inversiones, para lo que se seguirá aplicando lo estipulado en la Circular Básica Contable y Financiera de la SFC, en lugar de la aplicación de la NIIF 9.

- Excepciones aplicables a portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial.

Los portafolios de terceros administrados por las sociedades comisionistas de bolsa de valores, los negocios fiduciarios y cualquier otro vehículo de propósito especial, administrados por entidades vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia, que no establezcan contractualmente aplicar el marco técnico normativo establecido en el anexo del Decreto 2420 de 2015, o de las normas que lo modifiquen o adicionen, ni sean de interés público, prepararán información financiera para fines de supervisión, en los términos que para el efecto establezca la Superintendencia Financiera de Colombia, teniendo en cuenta los marcos técnicos normativos de información financiera expedidos por el Gobierno Nacional en desarrollo de la Ley 1314 de 2009.

- Instrucciones incluidas en el Catálogo Único de Información Financiera con fines de supervisión, aplicables a compañías vigiladas por la Superintendencia Financiera de Colombia que pertenecen al Grupo 1 o que son destinatarios de la Resolución 743 de 2013, expedida por la Contaduría General de la Nación.

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

Notas a los Estados Financieros

2.1. Bases de Preparación (continuación)

El catálogo único emitido por la Superintendencia Financiera de Colombia (SFC) incluye instrucciones relacionadas con reclasificaciones que en algunos casos no son consistentes con las requeridas por las Normas de Contabilidad y de Información Financiera. Este catálogo debe ser aplicado por las compañías vigiladas por la SFC, así como a los preparadores de información financiera sujetos a la competencia de la Contaduría General de la Nación (CGN), de conformidad con las facultades otorgadas a la SFC, según el artículo 5 de la Resolución 743 de 2013.

Los estados financieros han sido preparados sobre la base del costo histórico, excepto por las propiedades de inversión e instrumentos financieros que fueron medidos al valor razonable.

2.1.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación

Los estados financieros se presentan en pesos colombianos, que es la moneda funcional del Patrimonio Autónomo y la moneda de presentación. Toda la información es presentada en miles de pesos y ha sido redondeada a la unidad de mil próxima (COP \$000) salvo cuando se indique lo contrario.

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos

Los acuerdos conjuntos son aquellos sobre los cuales existe control conjunto, establecido por contratos que requieren el consentimiento unánime para las decisiones relacionadas con las actividades que afectan significativamente los rendimientos del acuerdo. En el caso del Patrimonio Autónomo los acuerdos conjuntos han sido clasificado como operación conjunta.

Operación Conjunta

Corresponde al acuerdo conjunto, donde el Patrimonio Autónomo tiene derecho a los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con el contrato, contabiliza cada activo, pasivo y transacción, incluidos los mantenidos o incurridos de forma conjunta, en relación con la operación.

Al 31 de diciembre de 2024, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Otros Fideicomitentes	Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades	Fecha de Inicio de Operaciones
Patrimonio Autónomo Centro Comercial Jardín Plaza 2101	49%	51%	Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16-200 Cali, Valle del Cauca)	Veintitrés (23) de noviembre del año dos mil siete (2007)
Fideicomiso de Operación City U	60%	40%	Ciudadela Universitaria City U (Calle 19 # 2 A 10, Bogotá D.C.)	Veintiocho (28) de febrero del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	74.007%	25.993%	Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29-69, Montería, Córdoba)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali	60%	40%	Centro Comercial Ideo Cali (Cra. 1 #62:80, Cali, Valle del Cauca)	Treinta y uno (31) de agosto del año dos mil diecisiete (2017)

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Otros Fideicomitentes	Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades	Fecha de Inicio de Operaciones
Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet	85%	15%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa	85%	15%	Centro Comercial Nuestro Cartago (Calle 34 #2:45, Cartago, Valle del Cauca)	Dieciséis (16) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago	70%	30%	Centro Comercial Jardín Plaza Anillo vial oriental No. 13–70 Cúcuta, Norte de Santander	Diez (10) de Octubre del año dos mil diecinueve (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Jardín Plaza Cúcuta	50%	50%	Calle 26, Avenida Caracas, Bogotá D.C.	Siete (7) de Abril del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte	50%	50%	Centro Comercial Ideo Itagüí (Cra. 42 # 75–83, Itagüí, Medellín)	Siete (7) de Julio del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Itagüí	60%	40%	Centro Comercial Nuestro Bogotá (Avenida Carrera 86 # 55A – 75, Bogotá D.C.)	Veinticinco (25) de enero del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	70.6664%	29.3336%	Carrera 25 A # 1 – 31. Parque Empresarial El Tesoro (Medellín)	Veinte (20) de abril del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Tesoro Etapa 4	26.4239%	73.5761%	Cl. 27a ## 50a 99 (Medellín)	Treinta (30) de marzo del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo P.A–C26	68.03%	31.97%	Sector Porto Nao km 7 Isla de Barú Isla de Barú, Bolívar	Febrero del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	60%	40%	Carrera 48 # 20 – 45 en la ciudad de Medellín	Primero (1) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Rivana Business Park	82%	18%	Lote 10A Calle 18 # 121–159 Corregimiento de la Buitrera – Pance en la ciudad de Cali	Trece (13) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso Student Living Cañasgordas (Boho)	75%	25%		Veintiocho (28) de diciembre del año dos mil veintidós (2022)

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas (patrimonios autónomos de operación) se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Operación conjunta Jardín Plaza		
Activo	\$ 511,571,263	\$ 477,398,655
Pasivo	49,948,846	40,906,444
Ingresos	90,079,767	172,669,306
Gastos	40,425,061	112,213,108
Operación conjunta City U		
Activo	\$ 3,499,023	\$ 3,605,008
Pasivo	687,838	669,713
Ingresos	18,133,486	16,945,390
Gastos	11,085,723	10,354,946
Operación conjunta Nuestro Montería		
Activo	\$ 1,437,977	\$ 1,187,697
Pasivo	401,845	345,297
Ingresos	8,146,708	7,248,262
Gastos	1,439,498	1,169,187
Operación conjunta Ideo Cali		
Activo	\$ 2,241,365	\$ 1,452,997
Pasivo	350,650	368,300
Ingresos	5,642,206	5,207,529
Gastos	2,602,456	2,378,292
Operación conjunta Centros Comerciales Outlet		
Activo	\$ 44,945,943	\$ 38,493,100
Pasivo	21,011,690	17,425,989
Ingresos	123,461,791	116,643,126
Gastos	47,538,986	42,017,421

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Operación conjunta Nuestro Cartago		
Activo	\$ 1,760,915	\$ 1,516,770
Pasivo	250,814	257,701
Ingresos	5,811,744	5,104,782
Gastos	977,850	820,679
Operación conjunta Jardín Plaza Cúcuta		
Activo	\$ 127,581,988	\$ 121,514,329
Pasivo	23,831,744	25,744,918
Ingresos	24,831,577	37,353,349
Gastos	13,760,744	12,072,012
Operación conjunta Atrio Torre Norte		
Activo	\$ 3,478,361	\$ 1,035,989
Pasivo	2,841,323	163,775
Ingresos	2,500,707	1,353,954
Gastos	4,906,266	4,632,844
Operación conjunta Ideo Itagüí		
Activo	\$ 4,792,224	\$ 2,558,289
Pasivo	1,519,515	435,062
Ingresos	9,785,612	8,853,526
Gastos	2,715,441	2,543,173
Operación conjunta Nuestro Bogotá		
Activo	\$ 4,603,680	\$ 4,272,522
Pasivo	1,238,299	1,246,378
Ingresos	22,164,941	20,749,387
Gastos	7,398,734	6,992,765
Operación conjunta Tesoro Etapa 4		
Activo	\$ 7,175,478	\$ 8,110,315
Pasivo	6,100,782	6,497,470
Ingresos	5,630,896	14,156,949
Gastos	2,240,340	10,723,427
Operación conjunta P.A-C26		
Activo	\$ 93,678,195	\$ 90,296,375
Pasivo	37,846,494	37,923,059
Ingresos	11	17
Gastos	5,308,141	5,947,245

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Operación conjunta Hotel Calablanca Barú		
Activo	\$ 208,141,195	\$ 179,209,244
Pasivo	14,283,282	10,862,029
Ingresos	93,594,493	85,075,257
Gastos	46,869,480	46,494,653
Operación conjunta Rivana Bussines Park		
Activo	\$ 1,807,015	\$ 1,691,939
Pasivo	581,989	467,699
Ingresos	13,450,275	12,041,514
Gastos	1,770,176	2,037,973
Student Living Cañasgordas (Boho)		
Activo	\$ 26,648,739	\$ 27,929,499
Pasivo	85,983	125,904
Ingresos	4,403,239	5,551,635
Gastos	5,357,723	4,522,221

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 el Patrimonio Autónomo ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no se tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.

2.3. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

El efectivo y equivalentes de efectivo se compone de los saldos en cuentas bancarias, Fondos de Inversión Colectiva e Inversiones usados por el Patrimonio Autónomo en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

El disponible reflejará los saldos bancarios, donde las partidas conciliatorias, se registrarán de acuerdo con el hecho económico que las genere y en caso que la partida conciliatoria implique un pérdida (partida no recuperable) se deberá reconocer en los estados financieros como un gasto, así mismo la sociedad Fiduciaria Corficolombiana asumirá las partidas conciliatorias del patrimonio autónomo, en donde se hayan presentado errores operativos en la gestión de la sociedad, sin perjuicio de las labores administrativas en su recuperación.

El efectivo restringido será revelado en el momento en que se presente y no hará parte del estado de flujos de efectivo.

El Patrimonio Autónomo presenta el estado de flujos de efectivo utilizando el método indirecto.

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

Notas a los Estados Financieros

2.3.1. Activos Financieros

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación

El reconocimiento inicial de los activos financieros es a su valor razonable; en el caso de un activo financiero que no se lleve al valor razonable con cambios en resultados, se adicionan los costos de transacción que sean directamente atribuibles a la adquisición del activo financiero.

De acuerdo con la Circular Externa 034 de 2014, expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia incluida en la Circular Básica Contable 100 de 1995 en el capítulo I, la Administración de la Sociedad Fiduciaria de acuerdo con el contrato del Patrimonio Autónomo ha clasificado sus inversiones en inversiones a valor razonable con cambios en resultados – instrumentos de patrimonio.

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

En todo caso, la determinación del valor razonable debe cumplir, como mínimo, con los siguientes criterios:

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.3.1. Activos Financieros (continuación)

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación (continuación)

A continuación, se indica la forma en que se clasifican, valoran y contabilizan los diferentes tipos de inversión que posee el patrimonio autónomo:

Clasificación	Plazo	Características	Valoración Inversiones	Contabilización
Negociables en Títulos participativos – Inversiones a valor razonable con cambios en resultados – instrumentos de patrimonio	Corto plazo	Inversión en fondos de inversión colectiva, con el propósito de obtener rendimientos.	Las participaciones en Fondos de Inversión Colectivas se valoran teniendo en cuenta el valor de la unidad calculado por la Sociedad administradora el día inmediatamente anterior al de la fecha de valoración.	La diferencia que se presente entre el valor actual de mercado y el inmediatamente anterior se registra como mayor o menor valor de la inversión y su contrapartida afecta los resultados del período. Este procedimiento se realiza diariamente.

2.4. Cuentas por Cobrar

Las cuentas por cobrar se originan por arrendamientos, anticipos de contratos y proveedores, contratos de mandatos operaciones conjuntas y otros.

El Patrimonio Autónomo reconoce las cuentas por cobrar inicialmente al valor razonable en la fecha que se originan, después de su reconocimiento inicial continúan a su costo, el cual corresponde al valor de la transacción acordada con la contraparte y en caso de que sean a largo plazo y se presente un componente de financiación se valoraran al costo amortizado utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

La tasa de interés efectiva es un método que permite calcular el costo amortizado de los activos financieros a lo largo del período de la financiación, este método consiste en descontar el valor futuro del activo financiero con la tasa de mercado de referencia para cuentas por cobrar de similares características (monto, plazo), a la fecha de inicio de la operación.

2.4.1. Deterioro

La Entidad deberá evaluar al final de cada período sobre el que se informa las pérdidas crediticias esperadas en sus activos financieros o un grupo de activos financieros medidos al costo amortizado o a valor razonable con cambios en resultados.

Para ello, la Entidad deberá medir el valor de la pérdida como la diferencia entre el valor en libros del activo y el valor presente de los flujos de efectivo futuros estimados, descontados con la tasa de interés efectiva original del activo financiero, es decir, la tasa de interés efectiva computada en el momento del reconocimiento inicial, afectados por las pérdidas esperadas estimadas sobre bases razonables.

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.1. Deterioro (continuación)

Para reconocer la pérdida por deterioro se deberá reducir el valor en libros del activo asociado y la pérdida será reconocida en resultados.

El enfoque simplificado, propuesto por la NIIF 9, es utilizado para evaluar el comportamiento histórico de recuperación de las cuentas por cobrar originadas en el ciclo normal del negocio, dado que se consideran activos financieros de corto plazo y cuyos plazos contractuales no exceden los doce (12) meses. Con base en este análisis, se realiza una estimación de la pérdida esperada de las cuentas por cobrar.

Este enfoque está basado en la determinación de una tasa de pérdida crediticia, que permite separar los cambios en el riesgo de que ocurra un incumplimiento de los cambios en otros inductores de pérdidas crediticias esperadas y considera lo siguiente al llevar a cabo la evaluación:

- a) el cambio en el riesgo de que ocurra un incumplimiento desde el reconocimiento inicial;
- b) la vida esperada del instrumento financiero; y
- c) la información razonable y sustentable que está disponible sin esfuerzo o costo desproporcionado que puede afectar al riesgo crediticio.

El método de estimación de la pérdida esperada está basado en el análisis de *Roll-Rate* utilizando cadenas de Márkov, el cual utiliza la data histórica para calcular porcentajes de migración entre franjas de edad consecutivas y con ellas calcula la probabilidad de deterioro y la tasa de pérdida (pérdida dada el deterioro).

La probabilidad de deterioro corresponde a un valor de 100% para la franja de cartera (y todas las franjas de edad de cartera más antiguas) que tenga una migración a la siguiente franja de edad de cartera mayor a 50%. Es decir, aquella que sea más probable que se siga deteriorando a que se recupere. Para las franjas de edad de cartera anteriores al deterioro, se estimará la probabilidad de deterioro como la productoria de las tasas de migración hasta la primera franja de deterioro, como lo muestra la siguiente fórmula:

$$PD = \prod_{i=1}^n ai$$

Dado que se asigna una tasa de pérdida (pérdida dada el deterioro) de 100% para la franja de edad de más de 360 días, la tasa de pérdida de las franjas de edad que muestren evidencia de deterioro será calculada como la productoria de tasas de migración desde la franja analizada hasta la franja de más de 360 días, como lo muestra la siguiente fórmula:

$$TP = \prod_{i=1}^n ai$$

Para las franjas de edad anteriores a la primera edad de deterioro, se asigna una tasa de pérdida (pérdida dada el deterioro) igual al de la primera edad de deterioro.

La cartera de arrendamientos del Patrimonio de Estrategias Inmobiliarias es la más representativa de las carteras y el cálculo de la pérdida esperada se muestra a continuación:

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.1. Deterioro (continuación)

Deterioro PEI Cartera Comerciales

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	25.88%	20.87%	5.40%
31 a 60	74.16%	20.87%	15.48%
61 a 90	100.00%	20.87%	20.87%
91 a 120	100.00%	25.90%	25.90%
121 a 150	100.00%	35.07%	35.07%
151 a 180	100.00%	42.84%	42.84%
181 a 210	100.00%	50.85%	50.85%
211 a 240	100.00%	58.45%	58.45%
241 a 270	100.00%	65.35%	65.35%
271 a 300	100.00%	84.80%	84.80%
301 a 330	100.00%	100.00%	100.00%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

Deterioro PEI Cartera Corporativos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	17.04%	52.45%	8.94%
31 a 60	72.98%	52.45%	38.28%
61 a 90	100.00%	34.27%	34.27%
91 a 120	100.00%	46.08%	46.08%
121 a 150	100.00%	48.99%	48.99%
151 a 180	100.00%	65.33%	65.33%
181 a 210	100.00%	65.33%	65.33%
211 a 240	100.00%	65.33%	65.33%
241 a 270	100.00%	70.99%	70.99%
271 a 300	100.00%	78.24%	78.24%
301 a 330	100.00%	100.00%	100.00%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.1. Deterioro (continuación)

Deterioro PEI Cartera Logísticos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	58.00%	28.67%	16.49%
31 a 60	100.00%	25.26%	25.26%
61 a 90	100.00%	44.94%	44.94%
91 a 120	100.00%	65.17%	65.17%
121 a 150	100.00%	84.09%	84.09%
151 a 180	100.00%	84.18%	84.18%
181 a 210	100.00%	84.18%	84.18%
211 a 240	100.00%	88.10%	88.10%
241 a 270	100.00%	88.10%	88.10%
271 a 300	100.00%	95.80%	95.80%
301 a 330	100.00%	100.00%	100.00%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

Deterioro PEI Cartera Administrativo

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	26.00%	100.00%	25.61%
31 a 60	67.00%	100.00%	67.41%
61 a 90	100.00%	32.47%	32.47%
91 a 120	100.00%	32.47%	32.47%
121 a 150	100.00%	32.47%	32.47%
151 a 180	100.00%	59.52%	59.52%
181 a 210	100.00%	71.43%	71.43%
211 a 240	100.00%	71.43%	71.43%
241 a 270	100.00%	71.43%	71.43%
271 a 300	100.00%	100.00%	100.00%
301 a 330	100.00%	100.00%	100.00%
331 a 360	100.00%	100.00%	100.00%
Más de 360	100.00%	100.00%	100.00%
Saldo no recuperable	100.00%	100.00%	100.00%

De acuerdo con el método de estimación de la pérdida esperada, los deterioros presentados anteriormente corresponden al año 2024.

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

Notas a los Estados Financieros

2.4.2. Baja en Activos

Un activo financiero (o, de corresponder, parte de un activo financiero o parte de un grupo de activos financieros similares) se da de baja cuando:

- Expiren los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo;
- Se transfieran los derechos contractuales sobre los flujos de efectivo del activo o se asume una obligación de pagar a un tercero la totalidad de los flujos de efectivo sin una demora significativa, a través de un acuerdo de transferencia.

En el evento en que al cierre de un periodo contable y fiscal existan saldos por cobrar a Inversionistas que ya no se encuentren vinculados al PEI en tal calidad, estos saldos serán evaluados por el administrador inmobiliario con el fin de determinar si se deben castigar definitivamente.

La autorización del castigo de esta cartera será enviada al Agente de Manejo mediante instrucción firmada por las personas autorizadas del administrador inmobiliario, para realizar el correspondiente registro contable en la contabilidad de PEI.

El Comité Asesor es la instancia encargada de aprobar las propuestas realizadas por el administrador inmobiliario, sobre la cartera evaluada y que cumple con las características para dar de baja (castigo).

2.5. Propiedad y Equipo

Reconocimiento y Medición

Las partidas de equipo son medidas al costo menos depreciación acumulada y pérdidas por deterioro.

El costo de reemplazar parte de un elemento de los equipos se capitaliza, si es probable que se reciban los beneficios económicos futuros y su costo pueda ser medido de manera fiable. El valor en libros de la parte reemplazada se da de baja. Los costos del mantenimiento diario de los equipos son reconocidos en resultados cuando se incurren.

Depreciación

La depreciación es reconocida en resultados con base en el método de depreciación lineal sobre el costo de adquisición menos el valor residual y las vidas útiles estimadas de cada elemento de los equipos y las estimadas por el avalador para las propiedades. Los activos arrendados (maquinaria y equipo), son depreciados en el período más corto entre el arrendamiento y sus vidas útiles, a menos que sea razonablemente seguro que se obtendrá la propiedad al final del término del arrendamiento.

La depreciación se carga al resultado y se calcula con base en las siguientes vidas útiles:

Tipo de Bien	Vida Útil
Maquinaria y equipo	3 a 5 años
Muebles y enseres en operaciones conjuntas	5 a 10 años

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

Notas a los Estados Financieros

2.5. Propiedad y Equipo (continuación)

Depreciación (continuación)

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 31 de diciembre de 2024 no fue necesario ajustar las vidas útiles y los valores residuales.

2.6. Propiedades de Inversión

Las propiedades de inversión son inmuebles mantenidos con la finalidad de obtener rentas por arrendamiento o para conseguir apreciación de capital en la inversión o ambas cosas a la vez, en lugar de su uso para fines propios, pero no para la venta en el curso normal del negocio, uso en la producción o abastecimiento de bienes o servicios, o para propósitos administrativos. Así mismo, incluyen los inmuebles que están siendo construidos o mejorados para su uso futuro como propiedades de inversión y los pagos anticipados a terceros para la adquisición de propiedades. Las propiedades de inversión se miden inicialmente al costo hasta que se termine su construcción y posteriormente, al valor razonable, con cambios en resultados.

El costo incluye gastos que son directamente atribuibles a la adquisición de las propiedades de inversión, el costo de activos construidos por el Patrimonio Autónomo incluye el costo de los materiales y la mano de obra directa, cualquier otro costo directamente atribuible al proceso de hacer que el activo sea apto para trabajar para el uso previsto y los costos por préstamos capitalizables.

El modelo adoptado para las propiedades de inversión es el valor razonable el cual se realiza con base en un avalúo comercial basado en la metodología de flujos futuros, que se realiza anualmente por un perito especializado y partiendo de esa base se valoriza diariamente tomando como referencia el índice de precios al consumidor (IPC) acumulado a 12 meses.

Se calcula con este indicador dado que los ingresos y gastos asociados a los inmuebles en su mayoría aumentan con base en el IPC, lo que impacta los flujos de los inmuebles y por tanto permite tener la valoración actualizada.

2.7. Otros Activos

El Patrimonio Autónomo reconocerá como otros activos, los gastos pagados por concepto de seguros, los pagos anticipados de comisión por estructuraciones y los incentivos otorgados por periodos de gracia y aportes de obra, los cuales se amortizan linealmente según las vigencias de cada póliza y en los plazos de cada contrato de arriendo.

Anticipos al Administrador Inmobiliario (PEI Asset Management S.A.S.).

El Patrimonio Autónomo desembolsa anticipos a PEI Asset Management S.A.S. por concepto de comisión de estructuración por la adquisición de los inmuebles, estos anticipos no presentan indicios de deterioro y son reconocidos en el Patrimonio Autónomo como costos de emisión, teniendo en cuenta que se legalizan una vez se titularizan los inmuebles.

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

Notas a los Estados Financieros

2.7. Otros Activos (continuación)

Estos anticipos pueden tener un plazo superior de 3 años y no se consideran deteriorados, debido a que van a ser legalizados/cruzados con servicios.

Los incentivos de arrendamiento otorgados, tales como periodos de gracia y aportes de obra, son reconocidos como parte integral de los ingresos por arrendamiento totales basados en las estrategias comerciales establecidas por cada gestor inmobiliario y operadores de los centros comerciales, durante el período de arrendamiento. Se amortizan en los plazos de cada contrato de arriendo y se contabilizan como menor valor del ingreso.

Los incentivos por aporte de obra corresponden a las obras realizadas o reembolsadas por cada fideicomiso al inicio o renovación de los contratos de arrendamiento y son amortizadas durante el período inicial del contrato.

2.8. Obligaciones Financieras y Bonos

Las obligaciones financieras corresponden a las fuentes de financiación obtenidas por el Patrimonio Autónomo a través de créditos bancarios y emisiones de bonos, que se obtienen para financiar la adquisición y mejoras de las propiedades de inversión. La diferencia entre el importe recibido y su valor nominal se reconoce en el resultado del periodo durante el tiempo de amortización de la obligación financiera, medidos al costo amortizado utilizando el método de tasa de interés efectiva.

2.9. Cuentas por Pagar

El Patrimonio Autónomo reconocerá una cuenta por pagar cuando se convierta en parte obligante (adquiere una obligación), según los términos contractuales de la operación, lo cual sucede al momento en que se recibe el servicio. El Patrimonio Autónomo reconocerá las cuentas por pagar al costo amortizado, los cuales cuando haya indicios de financiación y sean largo plazo se valorarán utilizando para ello el método de la tasa de interés efectiva.

2.10. Otros Pasivos

Comprende las otras obligaciones contraídas en desarrollo del negocio que no estén contempladas en alguna otra clasificación de pasivos. Se incorporan dentro de este grupo entre otros, los ingresos recibidos por anticipado, anticipos y avances para aplicar a cartera y depósitos para garantía de contratos.

El Patrimonio Autónomo registra como ingreso anticipado los recursos derivados de los cobros anticipados por los arrendamientos de los inmuebles que contractualmente está establecido con algunos arrendatarios.

2.11. Patrimonio Especial

Los aportes recibidos de los inversionistas del Patrimonio Autónomo son convertidos a unidades patrimoniales con base en el valor de la unidad determinado por la Administración de la Sociedad Fiduciaria en el día de la transacción y dichas unidades son redimidas por los inversionistas de acuerdo con lo establecido en el prospecto de colocación.

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

Notas a los Estados Financieros

2.11. Patrimonio Especial (continuación)

Los aportes efectuados de los inversionistas al Patrimonio Autónomo han sido considerados como unidades patrimoniales, debido a que dichos instrumentos de patrimonio cumplen con las siguientes condiciones establecidas en la NIC 32, para ser considerados instrumentos de patrimonio:

- El Inversionista únicamente tiene el derecho de una participación patrimonial de los activos netos del Patrimonio Autónomo, en caso de la liquidación de la misma.
- Las unidades del patrimonio entregados a los inversionistas del Patrimonio Autónomo están subordinadas de acuerdo con las normas legales colombianas al pago de los demás pasivos del Patrimonio Autónomo y, por consiguiente, no tiene prioridad sobre otros derechos a los activos del Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación.
- Además de la obligación contractual para el Patrimonio Autónomo de redimir el instrumento de patrimonio mediante efectivo, los títulos entregados a inversionistas del Patrimonio Autónomo no incluyen ninguna otra obligación contractual de entregar a otra entidad el efectivo o intercambiar activos o pasivos financieros en condiciones que sean potencialmente desfavorables para el Patrimonio Autónomo.
- Los flujos de efectivo totales esperados y atribuibles al instrumento a lo largo de su vida se basan sustancialmente en los resultados, en el cambio en los activos netos reconocidos o en el cambio del valor razonable de los activos netos reconocidos a lo largo de la vida del instrumento.

El valor del título corresponde al valor del patrimonio dividido en la cantidad de títulos en circulación, dicho cálculo se realiza diariamente.

La rentabilidad de los títulos estará dada por: (i) la valorización de los activos inmobiliarios que constituyen el Patrimonio Autónomo, (ii) la valorización de las otras inversiones admisibles del Patrimonio Autónomo, (iii) los ingresos por concepto del pago de cánones de arrendamiento de los activos inmobiliarios, por los pagos de los valores mensuales de concesión pactados en los contratos de concesión de los activos inmobiliarios del patrimonio autónomo, el cobro de cánones de arrendamiento de parqueaderos, prestación de servicio de parqueadero, primas de entrada, patrocinios; (iv) las indemnizaciones recibidas por concepto de seguros, (v) las sumas que los arrendatarios eventualmente deban pagar por la terminación anticipada de los contratos de arrendamiento de los activos inmobiliarios, (vi) las sumas que a título de sanciones paguen los arrendatarios de acuerdo con lo previsto en los contratos de arrendamiento, (vii) las sumas provenientes de los rendimientos generados por estos recursos, y (viii) cualquier suma de dinero percibida por el Patrimonio Autónomo a cualquier título, una vez hechos los descuentos a que haya lugar de acuerdo con el Contrato de Fiducia.

Los costos de emisión o costos de transacción de los títulos participativos se reconocen como un menor valor del patrimonio de acuerdo con lo establecido en el párrafo 35 de la NIC 32.

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

Notas a los Estados Financieros

2.12. Ingresos de Actividades Ordinarias

NIIF 15 Ingresos de Contratos Firmados con Clientes

La norma establece un modelo que consta de cinco pasos para contabilizar el ingreso generado a partir de contratos firmados con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso está reconocido por un monto que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de la prestación de servicios o la transferencia de bienes a un cliente. Los ingresos están reconocidos por el monto que refleja la contraprestación a que el Patrimonio espera tener derecho, a cambio de la transferencia de bienes a los clientes, el Patrimonio Autónomo presta servicios de arrendamiento de locales comerciales. Estos servicios son vendidos por medio de contratos con los clientes. El Patrimonio Autónomo reconoce el ingreso por servicios cuando el importe de los mismos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades del Patrimonio Autónomo, tal como se describe a continuación:

Arrendamientos

Los ingresos por reconocimiento de las rentas por arrendamientos son reconocidos en resultados; corresponde a aquellos que se derivan de la facturación de los arrendamientos de los inmuebles comerciales, corporativos y logísticos.

Ingresos Financieros

Corresponden a los ingresos sobre rendimientos financieros como la valoración de los recursos invertidos en los Fondos de Inversión Colectiva y recursos mantenidos en cuentas de ahorro.

Valoración de Propiedad de Inversión

Ver política 2.6, “propiedades de inversión”.

2.13. Gastos de Actividades Ordinarias

El Patrimonio Autónomo reconoce sus costos y gastos, en la medida en que ocurran los hechos económicos de tal forma que queden registrados sistemáticamente en el período contable correspondiente (causación), independiente del flujo de recursos monetarios o financieros (caja).

Se reconoce un gasto inmediatamente, cuando un desembolso no genera beneficios económicos futuros o cuando no cumple con los requisitos necesarios para su registro como activo.

El Patrimonio Autónomo reconocerá en el estado de resultados los gastos derivados de los intereses de obligaciones financieras, comisiones, impuestos y valoración negativa de propiedad de inversión.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.14. Impuestos

El Patrimonio Autónomo no es contribuyente del impuesto de renta conforme lo establecido en el artículo 102 del estatuto tributario; es responsable del impuesto al valor agregado – IVA, está obligado a facturar por la prestación de servicios gravados sobre su actividad principal canon de arrendamiento, es sujeto pasivo y paga impuesto de industria y comercio – ICA por los ingresos percibidos en los municipios de: Itagüí, Medellín, Dosquebradas, Ibagué, Valledupar y Aguachica; es agente retenedor por renta, retenedor por impuesto al valor agregado – IVA y agente retenedor por industria y comercio – ICA en los municipios de Bogotá, Palmira, Pereira, Itagüí, Ibagué, Medellín, Dosquebradas, Barranquilla, Cali, Pasto, Neiva, Bucaramanga, Manizales, Cúcuta; paga el impuesto predial en las ciudades donde posee inmuebles, con excepción de algunos acuerdos comerciales.

La reforma tributaria denominada para la igualdad y la justicia social, sancionada mediante la ley 2277 de 2022, emitida el 13 de diciembre de 2022 no trajo efectos para el Patrimonio Autónomo.

2.15. Partes Relacionadas

Una parte relacionada es una persona o entidad que está relacionada con el Patrimonio Autónomo que podría ejercer control o control conjunto; ejercer influencia significativa o ser considerada miembro del personal clave de las instancias de gestión y control del Patrimonio Autónomo

Se consideran partes relacionadas:

- Los Fideicomitentes
- Miembros del Comité Asesor
- PEI Asset Management (Administrador Inmobiliario)
- Coinversiones donde participa conjuntamente a través de derechos fiduciarios

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.

Las normas e interpretaciones que han sido publicadas, pero no son aplicables a la fecha de los presentes estados financieros son reveladas a continuación:

NIIF 18: Presentación y Revelación en Estados Financieros

En abril de 2024, el IASB emitió la NIIF 18, que reemplaza a la NIC 1 Presentación de estados financieros. La NIIF 18 introduce nuevos requisitos de presentación dentro del estado de resultados, incluidos totales y subtotales específicos. Además, se deben clasificar todos los ingresos y gastos dentro del estado de resultados en una de cinco categorías: operativa, inversión, financiación, impuestos a las ganancias y operaciones discontinuadas, de las cuales las tres primeras son nuevas.

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

Notas a los Estados Financieros

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

NIIF 18: Presentación y Revelación en Estados Financieros (continuación)

También requiere la divulgación de medidas de desempeño definidas por la gerencia recientemente, subtotales de ingresos y gastos, e incluye nuevos requisitos para la agrupación y desagregación de información financiera basada en las "funciones" identificadas de los estados financieros primarios (EFP) y las notas.

Además, se han realizado modificaciones de alcance limitado a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo, que incluyen cambiar el punto de partida para determinar los flujos de efectivo de las operaciones según el método indirecto, de "ganancias o pérdidas" a "ganancias o pérdidas operativas" y eliminar la opcionalidad en torno a la clasificación de los flujos de efectivo de dividendos e intereses.

La NIIF 18 no ha sido incorporada al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Mejoras 2022

Modificaciones a la NIIF 16: Pasivo por Arrendamiento en una Venta con Arrendamiento Posterior

Las modificaciones de la NIIF 16 especifican los requisitos que un vendedor-arrendatario utiliza para medir el arrendamiento, responsabilidad derivada de una operación de venta y arrendamiento posterior, para garantizar que el vendedor-arrendatario no reconozca ningún importe de la ganancia o pérdida que se relacione con el derecho de uso que conserva.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

Modificaciones a la NIC 1: Pasivos no Corrientes con Condiciones Pactadas.

Las modificaciones a la NIC 1 especifican los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las enmiendas aclaran:

- Que se entiende por derecho a diferir la transacción
- Debe existir un derecho a diferir el pago al final del período sobre el que se informa.
- La clasificación no se vea afectada por la probabilidad de que una entidad ejerza su derecho de diferimiento

Además, se debe revelar cuándo un pasivo que surge de un contrato de préstamo se clasifica como no corriente y el derecho de la entidad a diferir la liquidación depende del cumplimiento de condiciones convenidas dentro de los doce meses siguientes.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

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

Notas a los Estados Financieros

**3. Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio
(continuación)**

Mejoras 2023

Modificaciones a la NIC 7 y NIIF 7: Acuerdos de Financiación con Proveedores.

Las modificaciones a la NIC 7 Estado de flujos de efectivo y a la NIIF 7 Instrumentos financieros, aclaran las características de los acuerdos de financiación con proveedores y exigen información a revelar adicional sobre dichos acuerdos. Los requisitos de información a revelar tienen por objeto ayudar a los usuarios de los estados financieros a comprender los efectos de los acuerdos de financiación con proveedores sobre los pasivos, los flujos de efectivo y la exposición al riesgo de liquidez de una entidad.

Las modificaciones no han sido incorporadas al marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

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

Normas e Interpretaciones Nuevas y Modificadas

Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables

La modificación fue publicada por el IASB en febrero de 2021 y define claramente una estimación contable: “Estimaciones contables son importes monetarios, en los estados financieros, que están sujetos a incertidumbre en la medición”.

Clarificar el uso de una estimación contable, y diferenciarla de una política contable. En especial se menciona “una política contable podría requerir que elementos de los estados financieros se midan de una forma que comporte incertidumbre en la medición—es decir, la política contable podría requerir que estos elementos se midan por importes monetarios que no pueden observarse directamente y deben ser estimados. En este caso, una entidad desarrolla una estimación contable para lograr el objetivo establecido por la política contable”.

Las modificaciones no tienen impacto en los estados financieros del Patrimonio.

Modificaciones a la NIC 1: Información a Revelar sobre Políticas Contables

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- Se modifica la palabra “significativas” por “materiales o con importancia relativa”.
- Se aclara las políticas contables que se deben revelar en las notas a los estados financieros “una entidad revelará información sobre sus políticas contables significativas material o con importancia relativa.
- Se aclara cuando una política contable se considera material o con importancia relativa.

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

Notas a los Estados Financieros

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

Modificaciones a la NIC 1: Información a Revelar sobre Políticas Contables (continuación)

- Incorpora el siguiente párrafo: “La información sobre políticas contables que se centra en cómo ha aplicado una entidad los requerimientos de las NIIF a sus propias circunstancias, proporciona información específica sobre la entidad que es más útil a los usuarios de los estados financieros que la información estandarizada o la información que solo duplica o resume los requerimientos de las Normas NIIF”.

Las modificaciones no tienen impacto en los estados financieros del Patrimonio.

4. Estimaciones de Valores Razonables

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

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 diciembre de 2024 la jerarquía de los precios se revelara así:

Jerarquía		Conclusión
Nivel 1	Los datos de entrada de Nivel 1 son precios cotizados (sin ajustar) en mercados activos para activos o pasivos idénticos a los que la entidad puede acceder en la fecha de la medición.	Se revelarán como Nivel 1 los títulos que SI tengan un mercado activo y valorado con el Precio Promedio y/o Precio de Mercado reportado por Precia. Se revelarán como 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.	• 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. 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.
Nivel 3	Los datos de entrada de Nivel 3 son datos de entrada no observables para el activo.	

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Estimado (continuación)

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2024 y al 31 de diciembre de 2023:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 7)	\$ 61,079,929	\$ 37,951,791
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (Nota 11)	9,519,729,077	9,105,143,996
	\$ 9,580,809,006	\$ 9,143,095,787

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

5. Administración y Gestión del Riesgo

El Patrimonio Autónomo está expuesto a los siguientes riesgos relacionados con el uso de instrumentos financieros y de sus propiedades de inversión:

- Riesgo de mercado
- Riesgo de liquidez
- Riesgo de tasa de interés
- Riesgo operacional
- Riesgo lavado de activos y de financiación del terrorismo
- Riesgos estratégicos
- Riesgo de crédito

En esta nota se presenta información respecto de la exposición del Patrimonio a cada uno de los riesgos mencionados, los objetivos, las políticas y los procedimientos del Patrimonio para medir y administrar el riesgo.

• Riesgos de Mercado

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• Riesgos de Mercado (continuación)

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

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

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

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio PEI ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera. Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios. Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

a. Riesgo Valor Razonable por Tasa de Interés

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

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar para el 31 de diciembre de 2024 y 30 de septiembre de 2024:

Factores de riesgo	Valor en riesgo	
	Dic-24	Sept-24
	(Cifras en miles de pesos)	
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 20,434	\$ 19,504

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• Riesgos de Liquidez

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

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

A continuación, se presenta un análisis de los vencimientos de los activos financieros, presentados a su valor en libros, determinados con base en el período remanente, entre la fecha del estado consolidado de situación financiera y la fecha de vencimiento contractual con corte a al 31 de diciembre de 2024:

Tipo Activo	Menos de Tres Meses	Total General
	<i>(Cifras en miles de pesos)</i>	
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 45,361,484	\$ 45,361,484

• Riesgo de Tasa de Interés

El Patrimonio mantiene pasivos importantes, representados principalmente por préstamos bancarios, y bonos ordinarios sujetos a variaciones en las tasas de interés y principalmente a la inflación.

El Patrimonio administra este riesgo evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional, así como de los índices de inflación con el fin de cuantificar y mitigar los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos. Asimismo, y teniendo en cuenta la cobertura natural a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados a la inflación; a diciembre del 2024 aproximadamente el 14.32% del portafolio de deuda se encuentra indexado a tasa fija, como medidas de mitigación del riesgo de tasa de interés.

Sensibilidad a las Tasas de Interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Teniendo en cuenta que, al cierre del 31 de diciembre de 2024, aproximadamente el 14.32% del portafolio de deuda se encuentra indexado a tasa fija, la exposición del patrimonio al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de deuda de corto y largo plazo con indexación a la inflación y al Indicador Bancario de Referencia (IBR). A continuación, se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés indexadas al IPC y al IBR.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Sensibilidad a las Tasas de Interés (continuación)

	Saldo al 31 de diciembre 2024	IPC 12 meses 31 de diciembre 2024	Variación IPC en Puntos Básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos Trimestral
Obligaciones financieras indexadas a IPC	\$ 1,909,521,472	5.20%	+/- 25pbs	\$ 4,988,014
Obligaciones financieras indexadas a IBR	863,224,843	10.34%	+/- 25pbs	2,373,305

• **Riesgo Operacional**

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

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

Durante el año 2024, no se presentaron eventos de riesgo operacional asociados al negocio.

• **Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo**

El riesgo de lavado de activos, la financiación del terrorismo y el financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, se entienden como la posibilidad de pérdida económica o de daño del buen nombre que pudiera sufrir la Entidad si fuera utilizada directamente o a través de sus operaciones como instrumento para el lavado de activos, canalización de recursos para actividades terroristas y/o financiación de armas de destrucción masiva, o cuando se pretenda el ocultamiento de activos provenientes de dichas actividades a través de la Entidad.

En virtud de lo anterior, y consciente de su compromiso para combatir las actividades de los actores al margen de la ley, la Fiduciaria, en cumplimiento de las disposiciones emitidas por la Superintendencia Financiera de Colombia, adoptó los mecanismos necesarios para prevenir y detectar la ocurrencia de eventos que puedan afectar negativamente sus resultados y su negocio.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• **Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo (continuación)**

Por este motivo, la Fiduciaria cuenta con un Sistema integrado por etapas, elementos, políticas, procedimientos y metodologías para la identificación, evaluación, control y monitoreo de estos riesgos, el cual contempla el conocimiento de los clientes, sus operaciones y los segmentos de mercado atendidos; el sistema, el cual está contenido en el Manual SARLAFT/FPADM aprobado por la Junta Directiva, también considera el monitoreo de las transacciones, la capacitación al personal y la colaboración con las autoridades, y es administrado por el Oficial de Cumplimiento Corporativo y el Oficial de Cumplimiento Suplente, quienes tienen la responsabilidad de evaluar los mecanismos de prevención y control, y establecer su nivel de efectividad y cumplimiento por parte de todos los funcionarios de la Fiduciaria.

Dentro del marco de la regulación de la Superintendencia Financiera de Colombia y en especial siguiendo las instrucciones impartidas en la Parte I Título IV Capítulo IV de la Circular Básica Jurídica, la Fiduciaria presenta unos resultados satisfactorios en la gestión adelantada con relación al SARLAFT/FPADM, los cuales se ajustan a las normas vigentes, a las políticas y metodologías adoptadas por la Junta Directiva y a las recomendaciones de los estándares internacionales.

Durante el 2024, se continuaron fortaleciendo algunos aspectos del sistema, es así, que atendiendo el enfoque de Cadena de Valor promovido por la Superintendencia Financiera de Colombia respecto de las matrices de riesgos SARLAFT/FPADM, se actualizó la matriz de riesgos de la Fiduciaria, y se revisaron y modificaron algunas reglas del modelo de alertamiento. Adicionalmente, consciente de la importancia que reviste en el sistema la capacitación para asegurar que los funcionarios cuenten con el conocimiento sobre mecanismos de prevención y control antilavado, la Fiduciaria realizó actividades de capacitación normativa y focalizadas a grupos de interés.

Adicionalmente, se unió a la Campaña Institucional del Día Nacional de la Prevención del Lavado de Activos con la participación de todos los funcionarios. Así mismo, con el fin de mantener actualizados a los funcionarios de la Unidad de Cumplimiento respecto al sistema de prevención de SARLAFT/FPADM asistieron y participaron en cursos y eventos organizados por expertos en el tema.

Como elemento relevante del sistema, el uso de herramientas tecnológicas ha contribuido con la política de conocimiento del cliente, monitoreo de operaciones, presentación oportuna de los reportes ante la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), modelos de segmentación de los factores de riesgo, esto es, clientes, productos, canales de distribución y jurisdicciones, que le permiten a la entidad identificar eventos de riesgos, y atención de solicitudes de información requeridas por parte de las autoridades y órganos de control.

En cuanto al deber de colaboración con las autoridades, y en cumplimiento de lo establecido en las normas legales, la Fiduciaria presentó oportunamente los informes y reportes institucionales a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), y atendió las solicitudes de información presentadas por parte de las autoridades.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• Riesgo de Lavado de Activos y de Financiación del Terrorismo (continuación)

Los resultados satisfactorios obtenidos de las evaluaciones al Sistema de Administración del Riesgo de Lavado de Activos y de la Financiación del Terrorismo realizadas por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal, como también por la administración y la Junta Directiva a través de los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento, dan cuenta de una adecuada gestión del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo y financiamiento de la proliferación de armas de destrucción masiva, cumpliendo con el marco regulatorio definido por la Superintendencia Financiera de Colombia. Lo que permite concluir que el Sistema funcionó de manera adecuada manteniendo un perfil “bajo” de exposición al riesgo, no afectando la relación con sus clientes, proveedores y empleados.

• Riesgos Estratégicos

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

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

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

En este sentido, la hoja de ruta para 2022 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.

Pese a que las perspectivas mundiales financieras y de crecimiento cambiaron constantemente en los últimos años, en 2023 no se identificaron nuevos riesgos estratégicos y los existentes no presentaron variaciones materiales. Teniendo en cuenta lo anterior, en 2024 se realizó la actualización y evaluación de los riesgos existentes, lo que permitió revisar las fuentes de riesgo y sus consecuencias, así como hacer ajustes en su priorización.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• **Riesgos de Crédito**

El Fideicomiso está expuesto al riesgo de crédito que es el riesgo de que una de las partes en un instrumento financiero cause una pérdida financiera para la otra por incumplimiento de una obligación.

La mayor concentración a la cual está expuesto el Fideicomiso resulta de las inversiones en títulos de deuda. El Fideicomiso también está expuesto al riesgo de crédito de la contraparte sobre productos de derivados y las operaciones del mercado monetario.

La gestión del riesgo de crédito en las operaciones de tesorería del portafolio del Fideicomiso comprende la evaluación y calificación de los diferentes emisores de títulos valores, con el objeto de evaluar la calidad crediticia de dichos emisores. Esta evaluación se efectúa mediante un modelo de calificación desarrollado a nivel interno, a través del cual se realiza un seguimiento permanente a los indicadores financieros de las entidades emisoras.

Adicional a su definición y actualización, los límites por emisor establecidos por la norma o por el contrato de fiducia, son controlados de forma automática mediante la utilización del módulo de límites del sistema de administración de inversiones y mediante informes diarios de estado de cupos, de forma tal que permanentemente se evita la realización de operaciones que superen los límites crediticios previamente establecidos.

La gestión del riesgo de concentración comprende la diversificación del portafolio a través de la asignación de cupos en múltiples alternativas de inversión garantizando la diversificación del riesgo crediticio.

Por su parte, la gestión de riesgo de contraparte está fundamentada en la evaluación permanente del desempeño de las entidades con las cuales se celebran operaciones de tesorería, así como la definición de cumplimiento DVP - en sistemas de liquidación y compensación aprobados - para cualquier operación pendiente de cumplimiento.

La política del Fideicomiso para gestionar este riesgo es invertir en títulos de deuda que tengan una clasificación de riesgo mínima de AA+ según lo establecido por una agencia reconocida.

Todas las transacciones en títulos cotizados son liquidadas/pagadas a la entrega por medio de los sistemas transaccionales, por tanto, el riesgo de incumplimiento se considera mínimo, ya que la entrega de títulos vendidos solo se realiza una vez que el agente haya recibido el pago. Los pagos son realizados por una compra una vez que los títulos hayan sido recibidos por el agente. La Sociedad Fiduciaria monitorea la posición de crédito del Fideicomiso.

Las operaciones de compensación y depósito para las transacciones de títulos del fideicomiso se concentran principalmente con Deceval para la deuda privada y DCV para la deuda pública.

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

Notas a los Estados Financieros

6. Uso de Estimaciones y Juicios

La preparación de los estados financieros de conformidad con las normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia requiere que el Patrimonio Autónomo realice juicios, estimaciones y supuestos que afectan la aplicación de las políticas contables y los montos de activos, pasivos y pasivos contingentes en la fecha del balance, así como los ingresos y gastos del año. Los resultados reales pueden diferir de estas estimaciones. Las estimaciones y supuestos relevantes son revisados regularmente.

Las revisiones de las estimaciones contables son reconocidas en el período en que la estimación es revisada y en cualquier período futuro afectado.

La información sobre juicios críticos en la aplicación de políticas contables que tienen el efecto más importante en los estados financieros se describe en las siguientes notas:

- Nota 9 – Cuentas por cobrar, en lo relacionado con el deterioro.
- Nota 11 – Propiedades de inversión.

7. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Efectivo (a)	\$ 13,790,745	\$ 12,139,449
Inversiones a valor razonable (b)	61,079,929	37,951,791
TIDIS (c)	129,657	1,964,068
Derechos en fideicomiso–Becam	56,344	—
	\$ 75,056,675	\$ 52,055,308

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Banco de Occidente	\$ 5,321,233	\$ 3,535,053
Banco Davivienda	1,212,287	180,614
Banco Colpatria	578,459	107,373
Banco Av Villas	138,945	56,929
Banco Itaú	41,418	142,300
Bancolombia	14,005	17,540
Banco de Bogotá	1,260	1,091
Banco BBVA	210	5,110
	\$ 7,307,817	\$ 4,046,010
Bancos en operación conjunta	\$ 6,306,879	\$ 7,787,446
Caja menor en operación conjunta	176,049	305,993
	6,482,928	8,093,439
	\$ 13,790,745	\$ 12,139,449

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

Notas a los Estados Financieros

7. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

Los saldos bancarios están disponibles y no hay restricciones sobre su uso.

Al 31 de diciembre de 2024 y 2023 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

(b) Inversiones a valor razonable

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 24,706,843	\$ 16,753,096
FIC Skandia Efectivo	7,152,446	358,477
FIC Money Market	243,578	—
FIC Occirenta	235,259	115,855
FIC Fiducuenta	10,023	9,150
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Sumar	9,954	9,070
FIC Interés Corredores Davivienda	2,508	2,302
	\$ 32,360,611	\$ 17,247,950
Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (i)	\$ 28,719,318	\$ 20,703,841
	\$ 61,079,929	\$ 37,951,791

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
FIC Valor Plus – Único	\$ 13,431,980	\$ 8,082,273
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	2,306,584	1,542,474
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	2,166,467	1,281,670
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	2,078,589	565,312
FIC Valor Plus – Rivana	1,470,714	1,310,218
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	1,236,843	930,973
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	1,143,017	2,083,164
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	1,106,977	746,926
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	912,030	708,693
FIC Valor Plus – City U	806,019	1,455,387
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	767,755	446,901
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	701,761	893,932
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	298,599	172,641
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	216,836	481,878
Fideicomiso Centro Ccial Nuestro Bogotá	73,633	—
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,361	1,256
FIC Valor Plus – C-26	143	133
Fideicomiso Aktivos II	10	10
	\$ 28,719,318	\$ 20,703,841

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

Notas a los Estados Financieros

7. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia S.A.	S2/AAAf (Col)
FIC Skandia Efectivo	Fitch Ratings Colombia	S1/AAAf (col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A. SCV	S1/AAAf (col)
FIC Money Market	BRC Ratings – S&P Global	F AAA/2+
FIC Occirenta	BRC Investor Services S.A.	S1/AAA
FIC Sumar	BRC Standard & Poor's	F AAA /2/BRC1+
FIC Interés	BRC Investor Service	F AAA/1

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

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

- (c) La disminución corresponde al uso de TIDIS para pago de impuestos y respecto a operación conjunta estos se han negociado y trasladado los recursos al Fondo de Inversión. Al 31 de diciembre de 2024 el saldo corresponde a los TIDIS del P.A. Hotel Calablanca Barú.

8. Inventarios

Corresponden a los inventarios que se encuentran disponibles para la prestación de servicios en el Hotel Calablanca Barú. El siguiente es el detalle:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Operación Conjunta		
Alimentos	\$ 451,747	\$ 405,982
Bebidas	430,455	380,942
Suministros	343,769	298,352
	\$ 1,225,971	\$ 1,085,276

9. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Cuentas por cobrar a corto plazo (1)	\$ 24,903,593	\$ 35,572,015
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)	1,243,106	1,975,240
	\$ 26,146,699	\$ 37,547,255

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Arrendamientos (a)	\$ 6,571,279	\$ 6,439,414
Diversas (b)	5,088,859	8,085,765
Anticipos de contratos y proveedores	469,216	259,667
Impuestos (c)	124,696	769,058
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(6,449,596)	(4,776,915)
	\$ 5,804,454	\$ 10,776,989

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Operación conjunta		
Estimación renta variable	\$ 9,398,093	\$ 10,724,210
Diversas (e)	5,074,590	4,401,687
Concesión mensual	3,157,031	3,603,798
Cuentas por cobrar mandato Hotel Calablanca Barú (f)	1,109,317	1,778,127
Anticipos de contratos y proveedores (g)	1,010,527	4,198,625
Otras cuentas por cobrar	854,673	635,030
Administración y fondo común de gastos	380,045	366,807
Otros Servicios	202,018	438,368
Comercial	175,869	166,780
Estimación otros conceptos	90,582	121,913
Deterioro cuentas por cobrar (h)	(2,353,606)	(1,779,848)
Giro de excedentes	—	139,529
	19,099,139	24,795,026
	\$ 24,903,593	\$ 35,572,015

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

(2) 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:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 840,915	\$ 1,424,369
Arrendamientos (a)	402,191	550,871
	\$ 1,243,106	\$ 1,975,240

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

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Logística De Distribución Sanchez Polo S.A (1)	\$ 3,563,660	\$ 3,075,399
Red Especializada En Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Multiplika – Plaza Central	651,283	1,117,818
Inversiones Toronto S.A.S.	572,057	682,999
Accedo Colombia S.A.S.	407,140	–
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	394,391	357,326
Otros Terceros	254,554	197,729
24-7 Colombia S.A.S.	112,046	–
Estudio De Moda S.A.S.	106,542	101,420
Metlife Colombia Seguros De Vida S.A.	86,661	–
Multiplika S.A.S. – Atlantis (2)	64,718	342,074
Compañía De Seguros Bolívar S.A.	61,145	–
Metlife Colombia Seguros De Vida S.A.	–	79,302
Grupo Ikigai S.A.S	–	151,787
Organización Internacional Para Las Migraciones	–	185,158
	\$ 6,973,470	\$ 6,990,285

(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:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Otros servicios (i)	\$ 1,276,753	\$ 1,519,975
Intereses moratorios	836,844	619,750
Otras (ii)	610,485	684,130
Cuenta por cobrar adecuación espacios	556,071	541,395
Administración y cuota fondo común de gastos	537,747	437,904
Otras por cobrar a Fideicomitentes	509,609	528,891
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	318,771	929,818
Servicios públicos	314,246	211,298
Cobertura de riesgo de no ocupación (iii)	128,333	2,612,604
	\$ 5,088,859	\$ 8,085,765

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

Notas a los Estados Financieros

9. 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 diciembre de	
	2024	2023
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 650,097	\$ 650,097
Mts Consultoría + Gestión S.A.S.	226,090	134,685
Logística de Distribución Sánchez Polo S.A.	130,596	—
Multiplika – Plaza Central	63,651	88,555
Otros terceros	95,823	215,782
Unimanux Constructores S.A.S.	50,000	—
Bifería S.A.S	32,045	—
Multiplika – Atlantis	28,451	167,384
Alianza Fiduciaria S.A.	—	263,472
	\$ 1,276,753	\$ 1,519,975

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Municipio de Medellín	\$ 333,151	\$ 343,784
Mts Consultoría + Gestión S.A.S	264,848	177,102
Chubb Seguros	6,974	—
Otros terceros	5,512	15,218
Tesoro Etapa 4	—	148,026
	\$ 610,485	\$ 684,130

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Residencias Universitarias Boho	\$ 128,333	\$ —
Nuestro Bogotá	—	2,410,246
Megaport	—	202,358
	\$ 128,333	\$ 2,612,604

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

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

Notas a los Estados Financieros

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Saldo inicial	\$ 4,776,915	\$ 5,646,600
Deterioro del año	1,672,681	7,615
Recuperación del año	—	(877,300)
Saldo final	\$ 6,449,596	\$ 4,776,915

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 4,384,176	\$ 3,607,147
Cuentas por pagar de mandato (ii)	402,076	589,477
Cuentas por distribuir	239,304	170,989
Intereses moratorios	24,840	15,874
Servicios públicos	24,194	18,200
	\$ 5,074,590	\$ 4,401,687

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

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

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

(g) La variación principal corresponde legalizaciones a proveedores de obras al cierre del período 2024 del P.A. Jardín Plaza Cali principalmente por la adquisición de módulos comerciales realizada en 2024.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Saldo inicial	\$ 1,779,848	\$ 1,979,640
Deterioro del año	580,489	141,157
Recuperación del año	(6,731)	(340,949)
Saldo final	\$ 2,353,606	\$ 1,779,848

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

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Otros activos corto plazo (1)	\$ 6,344,114	\$ 6,171,141
Otros activos largo plazo (2)	28,372,800	28,841,751
	\$ 34,716,914	\$ 35,012,892

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Póliza multirriesgo (a)	\$ 1,380,556	\$ 1,288,225
Incentivos por periodos de gracia	1,328,310	1,103,973
Incentivos por aportes de obra	1,061,473	1,323,818
Otros (b)	432,894	461,293
Alivios financieros (c)	204,623	305,436
Póliza responsabilidad civil	63,711	49,123
Pagos en especie	—	17
	\$ 4,471,567	\$ 4,531,885

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Operación conjunta		
Incentivos por periodos de gracia	\$ 701,299	\$ 492,714
Seguros	580,855	560,798
Incentivos por aportes de obra	318,188	320,222
Otros Activos	272,205	265,522
	1,872,547	1,639,256
	\$ 6,344,114	\$ 6,171,141

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Encargos en garantía (d)	\$ 13,000,874	\$ 11,123,494
Incentivos por aportes de obra	7,423,875	8,496,479
Incentivos por periodos de gracia	3,245,117	3,203,552
Alivios financieros	930,039	1,134,662
Gastos pagados por anticipado (e)	—	1,270,000
	\$ 24,599,905	\$ 25,228,187
Operación conjunta		
Incentivos por periodos de gracia	\$ 1,886,774	\$ 1,448,046
Incentivos por aportes de obra	1,886,121	2,165,518
	3,772,895	3,613,564
	\$ 28,372,800	\$ 28,841,751

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

Notas a los Estados Financieros

10. Otros Activos (continuación)

- (a) Al 31 de diciembre de 2024, el Patrimonio Autónomo cuenta con cuatro pólizas de seguro las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado correspondiente a las siguientes pólizas vigentes, así:

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

- (b) En el 2024 corresponde a las pólizas adquiridas de directores y administradores por \$ 349,469; las pólizas adquiridas para los inmuebles Redetrans Mosquera, Alfacer, Plaza Central, Nutresa y Rivana por \$ 78,634 y registro para la descarga de certificados de libertad y tradición por \$4,791.
- (c) Corresponde a la aplicación de la NIIF 16 alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria Covid-19 para Plaza Central.
- (d) El patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva.
- (e) La variación corresponde al reconocimiento del gasto por comisión de estructuración, relacionados con los inmuebles Nutresa Cartagena y Casa Atlantis, en cumplimiento de las obligaciones contractuales estipuladas en el acuerdo de administración inmobiliaria. La comisión del 3% se ha reconocido bajo este concepto, una vez cumplidas todas las condiciones establecidas en el contrato.

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

11. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de la propiedad de inversión:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Propiedades de inversión corto plazo (1)	\$ -	\$ 9,045,069
Propiedades de inversión largo plazo (2)	9,585,324,171	9,144,435,927
	\$ 9,585,324,171	\$ 9,153,480,996

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

(1) A continuación, el detalle a Corto Plazo:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Saldo inicial	\$ 9,045,069	\$ 4,235,901
Traslado del año	1,400,461	9,045,069
Ventas de año (i)	(10,445,530)	(4,235,901)
Saldo Final	\$ -	\$ 9,045,069

(i) Corresponde 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.

El detalle de las ventas realizadas durante el año 2024 es:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Utilidad (Pérdida)
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>

Durante el año 2023, el Patrimonio realizó las siguientes ventas:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Utilidad (Pérdida) Neto Venta
Primera cesión Éxito Cedi	23/09/2023	\$ (528,992)	\$ (1,160,109)	\$ 1,708,856	\$ 19,755
Segunda cesión Éxito Cedi	29/11/2023	(721,262)	(1,825,538)	3,118,541	571,741
		<u>\$ (1,250,254)</u>	<u>\$ (2,985,647)</u>	<u>\$ 4,827,397</u>	<u>\$ 591,496</u>

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Terrenos y edificios (1)	\$ 8,773,328,874	\$ 8,405,464,752
Construcciones en curso (2)	45,926,199	24,389,289
Anticipos (3)	1,581,162	390,340
	\$ 8,820,836,235	\$ 8,430,244,381
Operación conjunta		
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cali (1)	\$ 503,605,645	\$ 467,098,579
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1)	124,424,799	119,183,287
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho) (1)	26,255,155	27,588,761
Edificios – P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	64,632,105	59,001,543
Edificios – City U (1)	25,705,858	25,464,275
Edificios – Ideo Itagüí (1)	768,191	768,191
Edificios – Nuestro Cartago (1)	433,842	–
Edificios – Ideo Cali (1)	398,602	398,602
Edificios – Atrio (1)	156,599	156,599
Edificios – Hotel Calablanca Baru (1)	19,407	19,407
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2)	6,161,939	6,570,245
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2)	4,934,403	3,070,370
Construcciones en curso – P.A. C.C Outlets Consolidadora (2)	3,470,530	3,247,282
Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2)	1,569,249	419,158
Construcciones en curso – Ideo Cali (2)	439,287	202,515
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2)	349,871	61,648
Construcciones en curso – Calablanca (2)	221,061	56,006
Construcciones en curso – Student Living Cañasgordas (Boho) (2)	–	62,270
Construcciones en curso – Nuestro Cartago (2)	–	433,842
Anticipos – P.A. C.C Outlets Consolidadora (3)	315,444	66,510
Anticipos – City U (3)	272,400	–
Anticipos – Ideo Cali (3)	182,537	31,052
Anticipos – Jardín Plaza (3)	91,787	4,635
Anticipos – Hotel Barú Calablanca (3)	79,225	286,769
	764,487,936	714,191,546
	\$ 9,585,324,171	\$ 9,144,435,927

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Saldo inicial	\$ 8,405,464,752	\$ 7,741,913,565
Valorización, neta (b)	318,723,858	596,129,382
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	50,540,725	75,814,930
Traslado Éxito Cedi	–	1,902,198
Traslado propiedad de inversión corto plazo	(1,400,461)	(9,045,069)
Traslado a inventario	–	(1,250,254)
Saldo Final	\$ 8,773,328,874	\$ 8,405,464,752
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 699,679,244	\$ 510,175,918
Adquisición Torre Médica Jardín Plaza Cali (a)	3,930,112	98,344,741
Mejoras Jardín Plaza (a)	8,597,145	10,756,883
Mejoras P.A. C.C Outlets Consolidadora (a)	3,958,223	7,533,930
Mejoras Nuestro Cartago (a)	433,842	–
Mejoras City U (a)	241,583	1,210,748
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta (a)	124,255	415,827
Mejoras Student Living Cañasgordas (Boho) (a)	62,270	–
Mejoras Atrio (a)	–	9,568,302
Mejoras Ideo Itagüí (a)	–	156,599
Mejoras Ideo Cali (a)	–	533,342
Mejoras Hotel Calablanca Barú (a)	–	99,427
Mejoras Hotel Calablanca Barú (a)	–	19,407
Valorización – Jardín Plaza Cali (b)	23,979,809	38,349,501
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (b)	5,117,257	21,061,055
Valorización – P.A. C.C Outlets (b)	1,672,339	830,205
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho) (b)	(1,395,876)	623,359
Saldo Final	746,400,203	699,679,244
Total Terrenos y Edificios	\$ 9,519,729,077	\$ 9,105,143,996

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

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso 2024 (i)		\$ –	\$ 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
		\$ 14,068,906	\$ 53,819,245	\$ 67,888,151

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

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

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Valorización neta	\$ 318,723,858	\$ 596,129,382
Valorización – Jardín Plaza Cali	23,979,809	38,349,501
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	5,117,257	21,061,055
Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora	1,672,339	830,205
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	(1,395,876)	623,359
	<u>\$ 348,097,387</u>	<u>\$ 656,993,502</u>

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Capitalización de Ingresos

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

Flujo de Caja Descontado

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

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 38,512,625	\$ 55,051,588
Adiciones (*)	78,379,159	47,755,529
Capitalizaciones (*)	(53,819,245)	(64,294,492)
Saldo final	\$ 63,072,539	\$ 38,512,625

- (*) 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

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
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)	–	–
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
Diversity 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)	–
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)	–

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de Diciembre de 2024
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)	–
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
	\$ 24,389,289	\$ 61,938,835	\$ (40,401,925)	\$ 45,926,199
Operación conjunta				
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 Consolidadora	3,247,282	4,181,470	(3,958,223)	3,470,529
	14,123,336	16,440,324	(13,417,320)	17,146,340
Total construcciones en curso	\$ 38,512,625	\$ 78,379,159	\$ (53,819,245)	\$ 63,072,539

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

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 856,112	\$ 1,073,113	\$ (985,509)	\$ 943,716
Alfacer Lote zona A	–	111,428	–	111,428
Alfacer Lote zona D	–	105,510	(29,009)	76,501
Amadeus – Bogotá	–	18,354	(18,354)	–
Atlantis – Bogotá	219,864	3,084,328	(731,757)	2,572,435

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Atrio – Bogotá	4,604,063	1,420,478	(5,565,435)	459,106
Bodegas LG Palmira	–	208,588	(113,305)	95,283
Bodytech – Cali	–	12,338	–	12,338
Bodytech – Dosquebradas	–	10,288	–	10,288
Bogotá Locales 8013	80,619	–	(80,619)	–
C.C Milenio Plaza –Bogotá	5,201	–	(5,201)	–
C.C Nuestro Cartago	2,161,536	147,157	(2,215,068)	93,625
Carvajal – Bogotá	–	26,061	(26,061)	–
Cesde – Medellín	45,939	15,508	(45,560)	15,887
Cinemark El Tesoro	–	383,358	–	383,358
Cittium – Tenjo	201,733	4,527,256	(707,736)	4,021,253
Davivienda Alhambra	–	45,499	(45,499)	–
Davivienda C.C Panorama	–	3,706	–	3,706
Davivienda C.C Plaza Imperial	–	4,356	(4,356)	–
Davivienda Edificio Calle 18	21,529	121,494	(21,529)	121,494
Davivienda Edificio Colseguros	–	262,053	(251,773)	10,280
Davivienda Edificio El Café Medellín	154,366	–	(154,366)	–
Davivienda Neiva	260,845	(2,150)	(258,695)	–
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	304,032	60,157	(364,189)	–
Divercity CC Santa Fe	309,419	952,806	(679,613)	582,612
Elemento – Bogotá	109,894	454,315	(109,894)	454,315
Emergía – Manizales	221,027	–	(221,027)	–
Éxito Belén – Medellín	–	87,235	(87,235)	–
Éxito Cedi – Bogotá	–	1,170,903	(1,061,868)	109,035
Éxito Itagüí	2,704,692	17,752	(2,722,444)	–
Éxito Poblado – Medellín	–	271,293	(123,979)	147,314
Fijar 93B – Bogotá	2,620,643	669,257	(3,183,184)	106,716
Hada	429,135	420,865	(608,699)	241,301
Hada la Cayena Etapa 4	64,478	1,326,490	(1,371,746)	19,222
Hotel Calablanca Barú	12,383	(12,383)	–	–
Ideo – Itagüí	281,123	–	(281,123)	–
Isagen – Medellín	382,640	889,338	(394,510)	877,468
Itaú – Bogotá	–	92,911	(92,911)	–
Itaú – Medellín	44,446	(44,446)	–	–
Jardín Plaza Cali	173,249	–	–	173,249
Jardín Plaza Cúcuta	317,876	–	(317,876)	–
Koba – Ibagué	–	22,521	(22,521)	–
LG – Yumbo El Cortijo	–	119,419	(119,419)	–
Mapfre – Bogotá	15,112	–	(15,112)	–
Nuestro Bogotá	62,352	–	(62,352)	–
Nuevos tramos	34,533	25,554	–	60,087

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Nutresa Cartagena	—	28,948	—	28,948
Nutresa Pasto	—	15,912	—	15,912
Plaza Central – Bogotá	878,376	4,668,182	(4,883,884)	662,674
Port Dav Edificio Salud Total Ph	—	1,556	—	1,556
QBE – Bogotá	—	24,468	(24,468)	—
Quadratto – Tenjo	—	8,782	(8,782)	—
Redetrans – Bucaramanga	9,366	585,873	(580,649)	14,590
Redetrans La Estrella – Medellín	740,662	5,771,663	(1,337,323)	5,175,002
Redetrans – Medellín	323,662	48,398	(344,673)	27,387
Redetrans – Mosquera	22,610	157,472	(22,610)	157,472
Rivana Etapa 1	847	33,836	(34,683)	—
Sanitas Popayán	719,338	696,432	(1,415,770)	—
Sanitas Tequendama	—	16,584	(16,584)	—
Seguros del Estado – Bogotá	4,701	91,869	(96,570)	—
Student Living Cañasgordas (Boho)	—	555	—	555
Suppla – Cali	60,256	511,718	(336,669)	235,305
Torre Alianza – Bogotá	759,027	—	(759,027)	—
Torre Corpbanca Calle 100	23,630	5,483,603	(23,631)	5,483,602
Torre Pacific – Bogotá	—	87,096	(59,982)	27,114
Xerox – Bogotá	—	736,970	(733,229)	3,741
Zona Franca del Pacifico	127,019	310,429	(221,959)	215,489
	\$ 21,006,260	\$ 37,383,056	\$ (34,000,027)	\$ 24,389,289
Operación conjunta				
Atrio – Bogotá	\$ —	\$ 156,599	\$ (156,599)	\$ —
Barú Hotel Calablanca	62,160	13,253	(19,407)	56,006
City U – Bogotá	638,898	571,850	(1,210,748)	—
El Tesoro 4 – Medellín	11,718,315	(5,148,070)	—	6,570,245
Ideo – Cali	99,427	202,515	(99,427)	202,515
Ideo – Itagüí	533,084	419,416	(533,342)	419,158
Jardín Plaza Cali	8,369,782	5,457,471	(10,756,883)	3,070,370
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	5,606,446	3,961,856	(9,568,302)	—
Jardín Plaza Cúcuta	162,828	314,647	(415,827)	61,648
Nuestro Cartago	—	433,842	—	433,842
P.A C.C. Outlets Consolidadora	6,854,388	3,926,824	(7,533,930)	3,247,282
Student Living Cañasgordas (Boho)	—	62,270	—	62,270
	34,045,328	10,372,473	(30,294,465)	14,123,336
Total construcciones en curso	\$ 55,051,588	\$ 47,755,529	\$ (64,294,492)	\$ 38,512,625

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Saldo Inicial Anticipos	\$ 779,306	\$ 107,170,858
Adiciones y Reclasificaciones	18,937,075	39,477,419
Legalizaciones	(17,193,826)	(145,868,971)
Saldo final	\$ 2,522,555	\$ 779,306

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2024
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 Logístico 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
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
	\$ 390,340	\$ 12,007,676	\$ (10,816,854)	\$ 1,581,162

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2024
Operación conjunta				
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 Barú	286,769	164,279	(371,823)	79,225
	388,966	6,929,399	(6,376,972)	941,393
	\$ 779,306	\$ 18,937,075	\$ (17,193,826)	\$ 2,522,555

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ 456,127	\$ (456,127)	\$ 2,367
Atlantis – Bogotá	–	36,612	(36,612)	–
Centro Logístico El Cortijo	–	52,487	(47,454)	5,033
Cesde – Medellín	938	–	–	938
Cinemark El Tesoro	–	114,082	(114,082)	–
Cittium	–	967,210	(779,876)	187,334
Davivienda Alhambra	–	13,627	(13,627)	–
Davivienda Provenza	17	–	–	17
Davivienda Edificio Calle 18	–	36,150	(36,150)	–
Davivienda Edificio Colseguros	–	66,227	(66,227)	–
Divercity Medellín	–	210,050	(210,050)	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	–	106,068	(95,564)	10,504
Éxito El Poblado	–	163,055	(70,238)	92,817
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Hada	–	112,469	(112,469)	–
Hada etapa 4 – Barranquilla	10,014,288	15,658,712	(25,673,000)	–
Hotel Calablanca Barú	286,769	(286,769)	–	–
Isagen	–	257,301	(247,970)	9,331

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificacio es	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Jardín Plaza Cali Zona Norte				
Etapa 2	83,236,717	15,108,024	(98,344,741)	—
LG Palmira	—	15,351	(15,351)	—
Nuestro Bogota	—	782,690	(782,690)	—
Nuestro Cartago	207,672	270,900	(478,572)	—
Plaza Central – Bogotá	210,688	755,843	(946,697)	19,834
QBE	—	4,849	(4,849)	—
Sanitas Popayán	12,526,496	2,208,431	(14,734,927)	—
Redetrans La Estrella	—	88,952	(44,110)	44,842
Seguros del Estado – Bogotá	—	41,796	(41,796)	—
Suppla – Cali	—	95,331	(95,331)	—
Zona Franca del Pacifico	678	44,406	(44,406)	678
Xerox	—	208,470	(208,470)	—
	\$106,503,275	\$ 37,588,451	\$(143,701,386)	\$ 390,340
Operación conjunta				
City U – Bogotá	\$ 37,758	\$ 306,000	\$ (343,758)	\$ —
Hotel Calablanca Barú	—	286,768	—	286,768
Ideo – Cali	—	130,651	(99,598)	31,053
Ideo – Itagüí	—	373,852	(373,852)	—
Jardín Plaza – Cali	337,330	—	(332,695)	4,635
P.A Centro Comercial Único				
Barranquilla	137,189	332,889	(448,388)	21,690
P.A Centro Comercial Único				
Cali	—	215,277	(204,340)	10,937
P.A Centro Comercial Único				
Neiva	—	1,691	—	1,691
P.A Centro Comercial Único				
Villavicencio	155,306	241,840	(364,954)	32,192
	667,583	1,888,968	(2,167,585)	388,966
	\$107,170,858	\$ 39,477,419	\$(145,868,971)	\$ 779,306

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

Al 31 de diciembre de 2024, el Patrimonio tiene firmado documento vinculante que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, puede resultar en una futura adquisición de inmueble, como se relaciona a continuación:

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Desembolsos para realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Mejoras propiedades de inversión	\$ 79,395,520	\$ 47,765,764
	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Casa Atlantis	\$ 10,138,794	\$ –
Jardín Plaza Cali–Torre Médica	3,930,112	–
Hada etapa 4 – Barranquilla	–	15,658,712
Jardín Plaza Cali Zona Norte etapa 2	–	15,108,024
Sanitas Popayán	–	2,208,431
Nuestro Bogotá	–	782,690
Adquisiciones propiedades de inversión	\$ 14,068,906	\$ 33,757,857

A continuación, se detalla el saldo de las propiedades de inversión por cada uno de los inmuebles:

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de diciembre de	
		2024	2023
Únicos	29/05/2024	\$ 1,080,856,233	\$ 978,521,819
Plaza Central – Bogotá	9/12/2024	944,417,079	920,837,911
Portafolio Davivienda	26/11/2024	629,083,871	601,361,941
Nuestro Bogotá	29/05/2024	365,693,827	401,590,045
Atrio	23/12/2024	277,471,695	269,997,973
Elemento – Bogotá	19/04/2024	246,286,829	234,081,259
Avianca – Bogotá	23/09/2024	231,297,775	215,852,710
Cittium – Tenjo	24/06/2024	229,386,759	219,785,315
Atlantis – Bogotá	17/12/2024	215,288,906	214,488,358
Torre Corpbanca Calle 100	26/03/2024	196,429,010	184,667,730
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	23/12/2024	194,618,330	164,891,975
Isagen – Medellín	19/03/2024	172,698,743	166,867,563
Torre Pacific – Bogotá	12/09/2024	168,884,398	158,075,319
Rivana Etapa 1	20/12/2024	167,842,903	164,002,277
One Plaza – Medellín	29/04/2024	153,809,801	146,091,382
City U – Bogotá	27/12/2024	136,823,007	139,272,968

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de diciembre de 2024	2023
Amadeus – Bogotá	26/12/2024	135,885,329	130,371,046
Ciplas – Bogotá	26/03/2024	133,345,693	128,776,602
Megaport	19/09/2024	126,521,385	118,217,012
Éxito Poblado – Medellín	22/03/2024	113,124,630	111,301,244
Itaú – Bogotá	19/06/2024	110,885,887	101,219,087
Carvajal – Bogotá	28/11/2024	109,104,957	98,130,055
Torre Alianza Bogotá	26/11/2024	106,334,948	107,004,704
Nuestro Montería	25/04/2024	105,822,410	101,902,756
Zona Franca del Pacifico	18/06/2024	103,835,226	97,066,649
Alfacer – Barranquilla	10/09/2024	96,251,046	99,699,859
n	27/12/2024	93,678,027	98,968,795
Colsanitas – Bogotá	25/04/2024	82,857,153	78,877,229
LG – Yumbo El Cortijo	29/04/2024	81,738,545	78,087,306
Nuestro–Cartago	29/10/2024	79,809,862	75,651,222
Ideo – Itagüí	21/10/2024	75,198,803	69,735,184
QBE – Bogotá	21/03/2024	68,753,206	67,943,321
Nutresa – Montería	21/03/2024	68,045,703	66,209,327
Quadratto – Tenjo	18/07/2024	66,877,936	62,291,938
Sanitas Toberin	12/07/2024	65,951,985	64,079,282
LG Palmira	23/04/2024	65,125,034	62,706,229
Cesde – Medellín	25/04/2024	64,236,732	56,275,540
WBP – Bogotá	21/08/2024	63,694,497	59,509,964
Nutresa Cartagena	21/03/2024	62,408,551	60,611,905
Estra – Medellín	13/12/2024	61,545,667	56,101,482
Éxito Cedi – Bogotá	21/03/2024	60,581,833	57,739,734
Nutresa – Pasto	21/03/2024	52,478,908	50,100,415
Suppla – Bogotá	26/08/2024	50,843,927	48,659,507
Ideo – Cali	28/06/2024	49,552,630	45,579,215
Éxito Itagüí	21/03/2024	49,490,554	47,910,844
Koba – Ibagué	30/08/2024	47,205,361	45,145,554
Hada – Barranquilla	13/08/2024	47,080,971	43,829,166
Suppla – Cali	26/08/2024	46,650,472	45,234,298
Emergía – Manizales	5/12/2024	46,013,455	42,170,811
El tesoro 4 – Medellín	26/03/2024	45,488,661	44,928,777
Fijar 93B – Bogotá	26/08/2024	42,139,584	41,073,710
Seguros del Estado – Bogotá	22/03/2024	37,513,114	42,107,367
Nutresa – Valledupar	21/03/2024	35,476,832	34,980,627
Deloitte – Bogotá	18/06/2024	34,176,036	39,118,678
Xerox – Bogotá	27/11/2024	33,539,550	36,783,377
BTS Sanitas Tequendama	22/03/2024	33,321,280	32,594,979
Andirent – Bogotá	29/08/2024	32,441,726	30,984,935
Nutresa – Palermo	21/03/2024	32,107,773	31,021,952
Redetrans – Mosquera	22/03/2024	31,116,157	29,123,713
Hada la Cayena Etapa 4	4/09/2024	29,490,331	29,422,714
Divercity Medellín	26/03/2024	28,616,530	27,096,436

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

Notas a los Estados Financieros

11. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Al 31 de diciembre de	
		2024	2023
Nutresa – Florencia	21/03/2024	28,014,988	27,190,591
Sanitas Versalles	6/06/2024	27,783,586	26,082,520
Carulla Paseo Real	21/03/2024	26,630,416	25,448,486
Redetrans – Medellín	22/03/2024	25,628,265	23,844,640
Nutresa – Aguachica	21/03/2024	25,611,797	24,444,110
Clínica Sanitas Ciudad Jardín (Cali)	19/04/2024	23,761,459	23,079,823
Redetrans La Estrella – Medellín	22/03/2024	23,062,196	18,460,817
Sanitas Popayán	9/04/2024	22,234,616	20,416,780
Mapfre – Bogotá	28/05/2024	21,579,953	19,922,992
Cinemark – Medellín	12/04/2024	16,572,143	15,869,291
Éxito Belén – Medellín	21/03/2024	15,832,229	15,363,396
Alfacer Lote zona B	30/07/2024	12,402,610	11,308,584
Bodytech – Cali	25/04/2024	10,665,864	11,404,067
Bodytech – Chía	25/04/2024	10,300,293	9,373,291
Itaú – Medellín	28/05/2024	9,619,262	9,353,217
Alfacer Lote zona A	30/07/2024	7,874,102	6,742,740
Bodytech – Armenia	25/04/2024	6,914,853	6,424,052
Casa Atlantis	4/09/2024	6,302,345	—
Bodytech – Ibagué	25/04/2024	5,501,210	4,839,031
Redetrans – Bucaramanga	22/03/2024	5,499,776	5,751,555
Jardín Plaza Cúcuta	26/03/2024	4,639,658	4,639,656
Lote El Palmar	14/03/2024	4,356,073	4,370,974
Bodytech – Dosquebradas	25/04/2024	4,171,024	3,797,209
Casa vecina Atlantis – Bogotá	14/03/2024	3,916,842	3,890,828
Éxito – Valledupar	21/03/2024	3,222,963	3,088,256
Alfacer Lote zona D	30/07/2024	2,890,336	2,812,805
Lote Indugral ZFP	25/04/2024	858,619	813,949
Jardín Plaza Cali	28/06/2024	233,333	—
Redetrans – Yumbo	23/12/2023	—	9,045,069
		\$ 8,773,328,874	\$ 8,414,509,821
Operación conjunta (*)			
Jardín Plaza Cali	28/06/2024	\$ 499,308,754	\$ 467,098,579
Jardín Plaza – Torre Medica	13/06/2024	4,296,891	—
Jardín Plaza Cúcuta	26/03/2024	124,424,799	119,183,287
Únicos	29/05/2024	64,632,105	59,001,543
Student Living Cañasgordas (Boho)	23/12/2024	26,255,155	27,588,761
City U – Bogotá	27/12/2024	25,705,858	25,464,275
Ideo – Itagüí	2/10/2024	768,191	768,191
Nuestro Cartago	29/10/2024	433,842	—
Ideo – Cali	28/06/2024	398,602	398,602
Atrio	23/12/2024	156,599	156,599
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	23/12/2024	19,407	19,407
		746,400,203	699,679,244
		\$ 9,519,729,077	\$ 9,114,189,065

(*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo, según operación conjunta donde participa PEI en un porcentaje de los derechos fiduciarios.

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedad y Equipo

El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Costo		
Saldo anterior	\$ 1,758,219	\$ 993,228
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	913,243	764,991
Mejoras en propiedades ajenas	291,571	—
Saldo actual	\$ 2,963,033	\$ 1,758,219
	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Depreciación Acumulada		
Saldo anterior	\$ (755,579)	\$ (578,075)
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	(273,343)	(177,504)
Saldo actual	(1,028,922)	(755,579)
	\$ 1,934,111	\$ 1,002,640

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre del 31 de diciembre de 2024 y 2023 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

13. Bonos Ordinarios

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

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Intereses bonos	\$ 7,769,363	\$ 11,700,363
Capital emisión de bonos (a)	—	122,000,000
	\$ 7,769,363	\$ 133,700,363

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.

- (a) En cumplimiento con el compromiso de pago de la segunda emisión, Serie A, subserie A5. Se realizó el giro de los recursos de acuerdo con la fecha de vencimiento el 07/11/2024. Esta deuda fue financiada con la adquisición de nuevas obligaciones financieras (Nota 14 (c))

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

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Capital emisión de bonos	\$ 761,995,000	\$ 761,995,000
Costos de emisión (a)	(957,745)	(1,119,348)
	\$ 761,037,255	\$ 760,875,652

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

Notas a los Estados Financieros

13. Bonos Ordinarios (continuación)

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

- Alianza Valores Comisionista de Valores
- BRC Investor Services SA
- Casa de Bolsa
- Editorial la República
- Superintendencia financiera de Colombia
- Valores Bancolombia
- Corredores Davivienda
- Bolsa de Valores

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco Itaú S.A. (a)	\$ 216,091,287	\$ 709,291
Banco de Bogotá S.A. (b)	100,514,898	93,596,973
Bancolombia S.A. (c)	69,069,348	366,437,285
Banco Colpatría Scotiabank (d)	52,222,207	113,354,801
Banco de Occidente S.A. (e)	10,872,964	28,233,562
Banco BBVA (f)	5,431,015	2,679,306
Banco Davivienda S.A. (g)	478,603	19,772,684
	\$ 454,680,322	\$ 624,783,902
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	\$ 3,940,532	\$ 7,068,061
Banco Occidente S.A. – Jardín Plaza	1,134,684	1,430,710
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	1,000,759	4,271
Bancolombia Leasing C-26 (h)	429,994	506,559
Bancolombia –Outlets	80,986	146,308
	6,586,955	9,155,909
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 461,267,277	\$ 633,939,811
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (c)	\$ 1,247,929,801	\$ 795,793,145
Banco de Bogotá S.A. (b)	297,081,892	195,248,280
Banco BBVA (f)	197,698,538	177,919,872
Banco Occidente S.A. (e)	76,661,512	19,266,624
Banco Colpatría Scotiabank (d)	69,684,528	50,586,575
Banco Davivienda S.A. (g)	49,999,282	119,684,528
Banco Itaú S.A. (a)	–	215,753,955
	\$ 1,939,055,553	\$ 1,574,252,979
Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia Leasing C-26 (h)	\$ 37,416,500	\$ 37,416,500
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	22,355,796	10,482,736
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	21,820,454	24,399,337
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	15,433,841	15,039,199
Bancolombia – Outlets	10,974,934	7,752,833
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	1,225,000	2,976,297
	109,226,525	98,066,902
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 2,048,282,078	\$ 1,672,319,881
Total Obligaciones financieras	\$ 2,509,549,355	\$ 2,306,259,692

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

Al 31 de diciembre de 2024 se adquirieron las siguientes obligaciones:

- (a) La variación de la deuda del Banco Itaú corresponde a la reclasificación de largo a corto plazo de tres créditos que se tienen con la entidad desde el 2020 y 2021, los cuales vencen en un periodo menor a un año.
- (b) Con el Banco de Bogotá se adquirieron 2 novaciones para la cancelación de créditos adquiridos con el Banco Colpatría Scotiabank, se novó 1 obligación con la misma entidad y se adquirió una nueva obligación el 13 de noviembre 2024.
- (c) En Bancolombia la variación neta corresponde al pago de obligaciones financieras con vencimiento a corto plazo, con abonos a capital de la obligación 9850001169 y novaciones de créditos, se adquirió 2 nuevas obligaciones para el pago de la serie A de la II emisión de bonos y para cancelar obligación 25630143862 del Banco de Occidente.
- (d) En banco Colpatría Scotiabank se cancelaron créditos a corto plazo con novaciones con entidades Banco de Bogotá y Banco de Occidente, se realizó novación de obligación 07000489400229522 de Davivienda.
- (e) Se adquirió 3 créditos nuevos a corto plazo donde los inmuebles con mayor participación son Nuestro Bogotá, Isagen y Elemento, se adquirió una novación para la cancelación de un crédito con Banco Colpatría Scotiabank y se novó obligación con la misma entidad haciendo una reclasificación de corto a largo plazo.
- (f) La variación en el corto plazo corresponde al incremento en los intereses de los créditos, en el largo plazo la variación corresponde a la adquisición de un nuevo crédito destinado para reparación, adecuación y mantenimiento de los activos inmobiliarios.
- (g) Con el Banco Davivienda se adquirió 1 novación para la cancelación de un crédito adquirido con la misma entidad, la variación de corto y largo plazo corresponde en gran parte a la reclasificación de un crédito que se tiene con la entidad desde el 2023 que tiene un vencimiento inferior a un año, se novó obligación con entidad banco Colpatría Scotiabank.
- (h) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 3.5%, el PEI participa en esta obligación en el 68,03% establecido en el Contrato de Leasing No. 256257.

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

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

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

31 de diciembre de 2024						
	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2025	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
Total			\$ 2,474,218,436	\$ 2,474,218,436	\$ 35,330,919	\$ 2,509,549,355

31 de diciembre de 2023						
	Vence hasta	Promedio ponderado de tasas de interés	Valor nominal	Valor capital en libros	Valor intereses en libros	Valor total en libros
Obligaciones financieras a corto plazo	2024	13.90%	\$ 600,835,233	\$ 600,835,233	\$ 33,104,578	\$ 633,939,811
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	15.74%	1,672,319,881	1,672,319,881	—	1,672,319,881
Total			\$ 2,273,155,114	\$ 2,273,155,114	\$ 33,104,578	\$ 2,306,259,692

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

Notas a los Estados Financieros

14. Obligaciones Financieras (continuación)

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

Obligaciones Financieras	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
< 1 año	\$ 461,267,277	\$ 633,939,811
Entre 1 y 5 años	924,353,905	1,530,249,448
> 5 años	1,123,928,173	142,070,433
	\$ 2,509,549,355	\$ 2,306,259,692

15. Cuentas por Pagar

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

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Impuestos (a)	\$ 16,730,084	\$ 14,130,868
Comisiones y honorarios (b)	8,034,769	16,114,378
Adecuación e instalación de oficinas	3,946,433	8,651,143
Proveedores (c)	3,474,363	3,562,632
Diversas (d)	3,343,260	3,732,126
Retenciones en la fuente	723,632	1,124,087
Adquisición de bienes y servicios nacionales (e)	250,000	4,725,000
	\$ 36,502,541	\$ 52,040,234
Operación conjunta		
Diversas (f)	\$ 12,171,312	\$ 7,684,913
Impuesto sobre las ventas	8,264,377	7,556,169
Proveedores	4,051,840	3,219,721
Honorarios	2,923,933	3,461,236
Retenciones en la fuente	1,323,249	1,026,551
Facturas por pagar	1,136,683	1,024,597
Impuesto al consumo	277,742	205,236
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	239,304	170,989
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	61,416	452,937
Prediales por pagar	42,565	31,859
Comisiones	—	89,073
	30,492,421	24,923,281
	\$ 66,994,962	\$ 76,963,515

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

- (a) Corresponde principalmente al saldo pendiente por pagar por concepto de impuesto a las ventas del VI bimestre 2024 e impuesto de industria y comercio.

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 16,553,540	\$ 13,410,446
Impuesto de industria y comercio	175,185	720,422
GMF por débitos contables	1,359	—
	\$ 16,730,084	\$ 14,130,868

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

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Comisión administradora inmobiliario (i)	\$ 5,801,381	\$ 13,467,100
Comisión fiduciaria	1,323,497	1,318,917
Otros honorarios	584,499	1,242,076
Otras comisiones	282,329	62,238
Otras comisiones fiduciarias	43,063	24,047
	\$ 8,034,769	\$ 16,114,378

- (i) Corresponde a la comisión por administración facturada en diciembre 2024, según el nuevo esquema. La disminución corresponde al pago de las comisiones al cierre de 2023 por concepto de; comisión pasivos largo plazo, pasivos corto plazo y comisión por patrimonio, liquidadas con el esquema anterior.

El 14 de diciembre de 2023, se llevó a cabo la reunión extraordinaria de segunda convocatoria de la Asamblea General de Inversionistas del PEI, en la que se aprobó el nuevo esquema de comisiones de la Administradora a partir del año 2024.

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

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Famoc Depanel S.A.S.	\$ 1,133,854	\$ 1,113,586
Civil Cas Construcciones S.A.S.	451,496	131,990
Unimanux Constructores S.A.S.	347,719	18,359
Tejando Colombia S.A.S.	263,043	13,817
Edificio C. Comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza	226,768	217,712
Otros	194,486	579,855
Mts Consultoría + Gestión S.A.S.	178,998	341,365
Impermeabilizaciones Y Cubiertas S.A.S.	124,301	—
Redi Spaces S.A.S.	82,963	—
Zona Franca del Caribe S.A. Operador de Zona Franca	63,264	—
Bau Arquitectos S.A.S.	60,627	969
Bajo Tierra Construcción Y Minería S.A.	60,423	—
Nueva Generación Constructora Para Industria S.A.S	59,884	—
Fortox S.A.	54,099	—
Aster Ingeniería S.A.S.	52,845	—
Ramírez Y Serna R Y S Ingeniería S.A.S.	49,500	85,143
Ingenium & Arquitectura S.A.S.	43,122	131,232
Consolutions Ingeniería S.A.S.	12,283	63,712
Electromec Ingeniería y Servicios S.A.S.	6,942	130,642
Econstrucciones S.A.S.	4,853	25,720
Grupo Civilec S.A.S.	2,893	29,182
Henkel Internacional S.A.S.	—	114,763
Deceval S.A.	—	110,830
Centro Comercial Santafé Medellín	—	82,289
High Lights S.A.	—	81,241
G&S Soluciones De Ingeniería S.A.S.	—	79,854
Baying S.A.S.	—	60,749
Presión Electricidad Ingeniería Y Servicios S.A.S.	—	52,910
Metalúrgica de Los Andes S.A.S.	—	50,338
Ingeniería y Arquitectura Prima S.A.S.	—	42,418
Servicios Bolívar Facilities S.A.S.	—	3,757
Empresas Públicas de Medellín	—	199
	\$ 3,474,363	\$ 3,562,632

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

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Cobertura Rivana	\$ 2,283,290	\$ 2,925,148
Cuentas por pagar mandatos	550,403	88,227
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	322,397	231,190
Otros	173,113	474,698
Provisiones de gastos con terceros	14,057	12,863
	\$ 3,343,260	\$ 3,732,126

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

Notas a los Estados Financieros

15. Cuentas por Pagar (continuación)

- (e) La variación corresponda al pago del saldo del inmueble Nuestro Bogotá. El saldo a 2024 corresponde al valor por pagar del inmueble Hada \$250,000.
- (f) Corresponde al saldo por pagar de las operaciones conjuntas por los pasivos generados por la operación:

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Hotel Calablanca Barú (i)	\$ 9,559,159	\$ 6,171,653
Jardín Plaza Cúcuta	1,194,438	709,150
Ideo Itagüí	919,709	71,795
P.A. C.C Outlets	303,469	285,216
City U	186,246	—
Boho	8,039	35,648
Jardín Plaza Cali	252	252
Ideo Cali	—	178,932
Tesoro Etapa 4	—	232,267
	\$ 12,171,312	\$ 7,684,913

- (i) Corresponde a los pasivos integrados al 31 de diciembre de 2024 principalmente por los siguientes conceptos; cuentas por pagar a proveedores, provisiones, ingresos de huéspedes sin legalizar y otros.

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

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Adquisición de bienes y servicios nacionales (i)	\$ 1,000,000	\$ 1,000,000

- (i) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Quadratto los cuales se cancelarán una vez se tenga el cumplimiento total de las cláusulas correspondientes.

16. Otros Pasivos

El siguiente es el detalle de otros pasivos corto plazo:

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Ingresos anticipados (a)	\$ 1,690,912	\$ 1,587,797
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (b)	761,320	2,668,555
Garantía proveedores	16,983	—
	2,469,215	4,256,352
En operación conjunta		
Otros pasivos (c)	8,722,994	6,581,748
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (d)	4,090,833	4,228,487
	12,813,827	10,810,235
	\$ 15,283,042	\$ 15,066,587

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

Notas a los Estados Financieros

16. Otros Pasivos (continuación)

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

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
General Motors Colmotores S.A. (1)	\$ 608,116	\$ –
Organización Internacional Para Las Migraciones OIM	542,097	348,253
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	458,723	416,425
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	72,824	66,640
Multiplika Plaza Central	7,313	6,479
Command Alkon Colombia S.A.S.	1,839	–
Siemens Energy S.A.S	–	750,000
	\$ 1,690,912	\$ 1,587,797

- (1) 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) La variación corresponde principalmente a la legalización de los anticipos de Alianza Fiduciaria por la cobertura de rentabilidad del inmueble Nuestro Bogotá.
- (c) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado por el P.A. el Tesoro Etapa 4, los cuales serán legalizados una vez se realice la entrega de los locales a los beneficiarios de área y el ingreso anticipado en el P.A. Atrio por el contrato de arrendamiento con Maple.
- (d) Corresponde a los saldos pendientes por legalizar de los anticipos recibidos para aplicar a cartera de la operación conjunta de los siguientes fideicomisos:

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ 4,036,907	\$ 2,622,403
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	53,926	829,930
Fideicomiso City U	–	245,938
P.A. C.C Outlets	–	229,881
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	–	136,951
Fideicomiso Tesoro etapa 4	–	128,125
Otras	–	35,259
	\$ 4,090,833	\$ 4,228,487

El siguiente es el detalle de otros pasivos largo plazo:

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Retenciones en garantía (i)	\$ 13,000,874	\$ 11,075,932
Retenciones en garantía en operación conjunta	1,861,351	479,938
	\$ 14,862,225	\$ 11,555,870

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

Notas a los Estados Financieros

16. Otros Pasivos (continuación)

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

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Garantía adquisición		
Comercial Nutresa S.A.S	\$ 3,138,061	\$ 2,896,326
Garantía arriendos PEI		
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	2,150,022	1,984,399
Otros terceros	988,090	277,335
Qualfon Colombia S.A.S.	683,781	631,107
Hada International S.A.	482,929	445,727
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	436,082	402,489
Genius Sport Services Colombia S.A.S.	383,004	353,500
Command Alkon Colombia S.A.S.	355,621	328,226
Neostella Colombia S.A.S.	353,317	326,100
Diebold Nixdorf Colombia S.A.S.	339,706	313,537
Blankfactor S.A.S.	336,265	310,361
Organización Internacional Para Las Migraciones OIM	335,001	309,195
Rush Street Interactive Colombia S.A.S.	323,292	298,387
Seguros del Estado S.A.	316,995	—
Lynxus Solutions S.A.S.	274,088	252,974
Sistemas Colombia	206,198	190,314
Siete Colinas Soluciones S.A.S.	132,039	121,868
Carrofacil de Colombia S.A.S.	90,161	83,216
Bienes y Bienes S.A.	81,526	75,245
Sinergy & Dynamics S.A.S.	73,832	—
Ultracom It S.A.S.	57,712	—
Firts Data Colombia Ltda	52,681	48,623
Valencia Villamizar Irene	—	2,451
Garantía arriendos Plaza Central		
Otros terceros	783,667	502,452
Axon Dispositivos Médicos S.A.S	114,054	105,268
Grupo Veza S.A.S.	96,409	—
Mecanelectro S.A.S.	90,332	83,373
Xg S.A.S	82,574	41,569
Vivell SAS	66,913	61,758
Sky High Fun Park S.A.S.	59,312	54,743
Tec Store Colombia S.A.S.	58,712	54,189
Industrias Ensueño S.A.S	58,498	53,992
Unidad Médica y de Diagnostico	—	143,796
Colmedica Medicina Prepagada S.A.	—	113,063
Grupo Los Valientes S.A.S	—	81,155
Dussan Gómez Carlos Fernando	—	64,520
Mussi Zapatos S.A.S.	—	47,806
Garantía servicios		
Arquitectura Y Concreto S.A.S.	—	12,810
Fortox S.A.	—	4,058
	\$ 13,000,874	\$ 11,075,932

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial

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

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

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

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

- (a) Mediante el Otrosí 16 del contrato de fiducia se realiza el cambio de renta fija a renta variable. Al 31 de diciembre de 2022 el número de unidades contiene el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de diciembre	
	2024	2023
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	405,629,579	405,629,579
Aportes prima en colocación (3)	2,436,534,772	2,436,534,772
Prima por readquisición de títulos (4)	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	280,641,067	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (6)	2,686,485,425	2,098,829,472
Utilidad del ejercicio	509,241,022	723,751,324
	\$ 6,347,908,339	\$ 5,974,762,688

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

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

Notas a los Estados Financieros

17. Patrimonio Especial (continuación)

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

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

(5) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF y su variación corresponde a la realización en la utilidad.

(6) 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 diciembre	
	2024	2023
Saldo distribuable	\$ 348,128,369	\$ 417,465,918
Saldo por valorización	2,338,357,056	1,681,363,554
	\$ 2,686,485,425	\$ 2,098,829,472

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

Acta No.	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución Utilidad
301	7-feb-2024	\$ 26,028,935
306	8-may-2024	27,013,583
310	15-ago-24	38,015,945
315	18-nov-24	45,036,908
		\$ 136,095,371

Durante el año 2023, se realizó la distribución de utilidades así:

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

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

Notas a los Estados Financieros

18. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Canon de arrendamiento (1)	\$ 587,357,502	\$ 515,743,329
Otros ingresos por arrendamientos (2)	81,511,847	73,101,544
Servicios hoteleros (3)	39,768,806	35,006,153
	\$ 708,638,155	\$ 623,851,026

- (1) La variación obedece principalmente al incremento de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos de inmuebles: Torre Corpbanca Calle 100, Torre Itaú, Port DavTorre CCl., Edificio Avianca Ceo., Torre Alianza Bogotá y Carvajal, Hada la Cayena, Amadeus y One Plaza. Así mismo, al incremento de los ingresos por operación conjunta especialmente de: C.C. Outlets, C.C. Jardín Plaza Cali, Jardín Plaza Cúcuta, Rivana, Nuestro Montería y Nuestro Bogotá.
- (2) Se presenta un incremento de otros ingresos derivados principalmente de los arrendamientos en las concesiones en centros comerciales principalmente en el inmueble Plaza Central. Así mismo, el incremento de ingresos percibidos en residencias universitarias City U.
- (3) Corresponde a la operación conjunta Hotel Calablanca Barú, brindando servicios hoteleros y de turismo.

19. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Servicios hoteleros (a)	\$ 22,614,908	\$ 20,266,016
Parqueadero (b)	13,758,491	12,727,885
Alquiler de espacios	9,262,388	7,394,192
Alquiler zonas comunes	7,735,660	6,254,390
Otros ingresos	6,220,520	4,981,701
Mercadeo	4,792,843	4,136,502
Cobertura por riesgo por no ocupación (c)	4,283,559	11,135,831
Multas (d)	1,371,235	1,114,141
	\$ 70,039,604	\$ 68,010,658

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

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

Notas a los Estados Financieros

19. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

- (c) Corresponde a los ingresos por flujo preferente y renta garantizada pactados en los contratos de comunidad y en las promesas de compraventa, como estrategia del administrador del vehículo para la estabilización de los nuevos activos, cobros realizados a Alianza, Nexus, Nagasi, Vinsa, Reiko y Guia grupo de Inversión.
- (d) Corresponden a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Multiplika Plaza Central	\$ 311,782	\$ 123,664
Adecco Servicios Colombia S.A.	279,324	—
Directv Colombia	178,290	317,437
Deloitte Y Touche Ltda	144,661	—
Multiplika S.A.S.	95,665	—
Fideicomiso City U	82,436	95,228
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	71,217	45,688
PAO Ideo Cali	66,319	5,248
PAO Nuestro Bogotá	62,601	68,655
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta	36,874	—
PAO Ideo Itagüí	20,993	4,154
Swiss Bakery Sas	18,000	—
PAO Residencias Universitarias Boho	3,073	10,577
Bejarano Gonzalez Jose David	—	2,553
Sistemas Colombia S.A.S.	—	346,319
Arquitectura y Construcciones S.A.	—	94,618
	\$ 1,371,235	\$ 1,114,141

20. Ingresos Arrendamientos Variables

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Canon de arrendamiento (1)	\$ 54,692,304	\$ 63,835,854
Concesión mensual	—	387,200
	\$ 54,692,304	\$ 64,223,054

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

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

Notas a los Estados Financieros

21. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Servicios hoteleros (1)	\$ 36,462,100	\$ 32,570,313
Adecuación de espacios (2)	10,045,756	8,809,579
Parqueaderos (3)	3,774,473	3,336,809
Servicios públicos	1,279,977	1,281,823
Avalúos	1,169,653	1,150,071
Otros gastos	301,937	364,200
	\$ 53,033,896	\$ 47,512,795

- (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 Corpbanca Calle 100, Wbp, Torre Pacific, One Plaza, Torre Alianza.
- (3) Corresponde principalmente al gasto de parqueadero de la operación de Plaza Central representando un 80.21% del gasto, Atlantis un 19.52% e Itau un 0.27%.

22. Prediales

El siguiente es un detalle gastos por impuestos prediales:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Predial	\$ 45,520,428	\$ 42,658,890

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

23. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Honorarios especializados	\$ 21,485,046	\$ 20,384,280

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 de los inmuebles como el Hotel Calablanca Barú y Atrio, Centros Comerciales como; Ideos (Itagüí y Cali), Jardín Plaza y C.C. Outlets.

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

Notas a los Estados Financieros

24. Cuota de Administración

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Cuota de administración (1)	\$ 10,491,984	\$ 10,663,398

- (1) La variación obedece principalmente a la disminución por IPC de las cuotas de administración de la operación conjunta y los cobros facturados en el patrimonio autónomo de los inmuebles: Nuestro Montería, Alfacer y Port Dav Edificio Salud Total.

25. Reparaciones y Mantenimiento

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Mantenimiento (1)	\$ 7,571,679	\$ 8,997,885
Servicios hoteleros	1,644,040	1,399,331
	\$ 9,215,719	\$ 10,397,216

- (1) Corresponde principalmente a los servicios de mantenimiento de los inmuebles Plaza Central, Jardín Plaza Cúcuta, Alfacer, One Plaza y Redetrans Bucaramanga.

26. Seguros

El siguiente es el detalle de los gastos por seguros:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Multirriesgo	\$ 5,746,884	\$ 5,270,978
Responsabilidad civil	322,497	398,693
Cumplimiento	120,725	106,499
Arrendamiento	95,583	143,333
Servicios hoteleros	85,624	77,477
Responsabilidad civil Terrorismo	69,918	—
Directivos	5,350	19,836
Otros	2,265	1,957
	\$ 6,448,846	\$ 6,018,773

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

Notas a los Estados Financieros

27. Deterioro y Condonaciones de Cartera, Neto

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Deterioro de cartera	\$ 1,672,681	\$ 7,615
Condonaciones y castigos de cartera	266,644	694,362
Recuperación de cartera	—	(877,300)
Operación conjunta		
Deterioro de cartera	580,489	141,157
Condonaciones y castigos de cartera	181,974	484,714
Recuperación de cartera	(6,730)	(340,949)
	\$ 2,695,058	\$ 109,599

28. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Honorarios (1)	\$ 28,874,011	\$ 25,319,104
Servicios de mandato (2)	13,734,310	12,137,876
Aseo y vigilancia (3)	11,754,280	10,455,942
Mantenimiento	7,366,927	5,470,715
Nómina (4)	7,047,242	6,277,822
Otros	6,793,621	5,997,269
Mercadeo	6,407,304	5,034,624
Servicios públicos	5,866,432	4,097,060
Seguros	—	45,357
Administración (5)	(18,670,822)	(16,824,093)
Fondo común de gastos (6)	(25,386,057)	(21,789,754)
	\$ 43,787,248	\$ 36,221,922

- (1) El incremento corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los Centros Comerciales Único (Cali, Barranquilla, Villavicencio y Neiva) y Plaza Central. Así mismo, los honorarios facturados por MTS por servicios prestados como mandatario en inmuebles como; Amadeus, Quadratto, Cittium, Carvajal y Megaport.
- (2) Corresponde principalmente al incremento de los gastos de la operación del Centro Comercial Plaza Central, City U y el Centro Comercial Jardín Plaza.
- (3) Corresponde a los gastos de aseo y vigilancia de la operación de los Centros Comerciales Outlets, Jardín Plaza y Jardín Plaza Cúcuta.

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

Notas a los Estados Financieros

28. Gastos Operativos Reembolsables, Netos (continuación)

- (4) Corresponde a los gastos de nómina de los operadores especializados del Centro Comercial Jardín Plaza y a las residencias universitarias como: City U y Boho.
- (5) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto de administración de los Centros Comerciales Outlets, Centro Comercial Jardín Plaza, Edificio Carvajal y Cittium.
- (6) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto del fondo común de gastos de los Centros Comerciales Plaza Central, Atlantis, Ideo Cali e Ideo Itagüí.

29. Gasto de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Comisión (1)	\$ 82,337,858	\$ 68,224,986
Honorarios (2)	5,269,718	6,196,218
Otros	2,736,514	1,915,358
Impuestos	2,153,920	1,742,067
Custodia de valores o títulos	1,316,124	964,351
Honorarios Revisoría Fiscal	429,598	381,749
Servicios hoteleros	142,565	138,584
Restaurantes	2,068	—
	\$ 94,388,365	\$ 79,563,313

- (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.

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Pei Asset Management S.A.S. (i)	\$ 67,080,557	\$ 53,133,510
Comisión fiduciaria	14,947,251	14,834,916
Comisión representación inversionistas	310,050	256,560
	\$ 82,337,858	\$ 68,224,986

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

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

Notas a los Estados Financieros

29. Gasto de Administración (continuación)

Comisión de Administración

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

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

Comisión por Desinversión

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

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

Comisión por Titularización

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

- (2) Corresponde a los honorarios del comité asesor, honorarios Facility y a los honorarios pagados a los Centros Comerciales Único por el uso de la marca.

30. TIS – Comisión Arrendamiento

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Comisión por arrendamiento (a)	\$ 1,382,970	\$ 2,834,050
Adecuaciones	793,057	1,129,336
	\$ 2,176,027	\$ 3,963,386

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

Notas a los Estados Financieros

31. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

- (a) Corresponde a la disminución 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, Plaza Central y Nuestros (Bogotá, Cartago y Montería).

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 348,097,387	\$ 656,993,502

La variación corresponde principalmente a la disminución de la inflación en el país durante el año, la cual afectó el valor razonable de los inmuebles. La valorización presenta una variación en el IPC pasando 9.28% en el año 2023 a 5.2% en el 2024, sin embargo, se continúa generando valoración de los inmuebles por las adquisiciones y capitalizaciones realizadas durante el 2024.

32. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Intereses de obligaciones financieras (a)	\$ 296,590,304	\$ 330,730,062
Intereses de bonos (a)	84,882,060	109,079,957
Otros (b)	4,451,815	(891,126)
Costo Amortizado Bonos	161,600	167,557
Servicios hoteleros	36,564	53,927
Intereses bancarios	(1,353,252)	(1,495,750)
	\$ 384,769,091	\$ 437,644,627

- (a) La variación se debe principalmente a la disminución en los indicadores económicos, 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 que durante el año 2024 tuvieron una disminución en comparación con el 2023. Adicionalmente en 2024 se generó un nuevo concepto de comisión de servicio a la deuda con Bancolombia.

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

Notas a los Estados Financieros

33. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Otros conceptos (a)	\$ 2,719,422	\$ 6,960,724
Utilidad (pérdida) neta en venta de propiedades de inversión	(211,694)	591,496
valoración derechos en PA	—	(62,569)
Alivios financieros (b)	(305,436)	(350,827)
	\$ 2,202,292	\$ 7,138,824

- (a) Corresponde a los ingresos generados por la coinversión El Tesoro, por concepto de entrega de oficinas. Adicionalmente.
- (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 2024, comparado con el año 2023, corresponde la finalización de algunos alivios por arrendamientos otorgados.

34. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2024	2023
Otros gastos (1)	\$ 143,669	\$ 1,150,037
Depreciación	273,343	177,504
	\$ 417,012	\$ 1,327,541

- (1) a variación obedece a otros gastos de inventario del inmueble del Tesoro Etapa 4.

35. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 están incluidos en las siguientes cuentas:

Fideicomitente

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, Pei Asset Management S.A.S. no es responsable de los resultados de la transacción que se origina mediante la constitución del Patrimonio Autónomo. Por lo tanto, Pei Asset Management S.A.S. no tiene responsabilidad alguna frente a los Inversionistas ni frente a la Fiduciaria.

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

Notas a los Estados Financieros

35. Partes Relacionadas (continuación)

Fideicomitente (continuación)

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

PEI Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar – comisiones (<i>Nota 15, literal a – (i)</i>)	\$ 5,801,381	\$ 13,467,100
Gastos anticipados (<i>Nota 10, literal e</i>)	–	1,270,000

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos de administración – comisiones (<i>Nota 29, literal 1 (i)</i>)	\$ 67,080,557	\$ 53,133,510
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.

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

Notas a los Estados Financieros

35. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor (continuación)

Al cierre del 31 de diciembre 2024 y 2023, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2024	2023
Honorarios Comité asesor	\$ 567,914	\$ 525,365

Coinversiones

El Patrimonio Autónomo participa conjuntamente a través de derechos fiduciarios en fideicomisos estructurados para administrar la operación de algunos inmuebles adquiridos por su tamaño e importancia, situación que le otorga derechos sobre los activos y obligaciones con respecto a los pasivos, relacionados con en cada contrato, Ver nota 2 Políticas Contables Significativas, numeral 2.2 Participaciones en Acuerdos Conjuntos.

36. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2024 el Patrimonio no presenta procesos jurídicos que sean materiales para efectos de los estados financieros.

37. Compromisos en Ingresos Futuros

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

Ingresos	Al 31 de diciembre de	
	2024	2023
< 1 año	\$ 590,045,155	\$ 534,656,209
Entre 1 y 5 años	1,581,599,549	1,369,046,411
> 5 años	863,720,667	948,592,900
	\$ 3,035,365,371	\$ 2,852,295,520

Los compromisos futuros relacionados con los pagos de las obligaciones financieras se observan en la nota 14 de obligaciones financieras.

38. Presentación Estados Financieros

Algunas de las cifras y revelaciones presentadas en el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2023 presentan reclasificaciones frente a la información publicada al corte del 31 de diciembre 2024.

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

Notas a los Estados Financieros

38. Presentación Estados Financieros (continuación)

Con estos cambios de presentación, se logra el mejoramiento de la comparabilidad de la información entre periodos apoyando a los inversionistas y a los demás usuarios de la información, en la mejora de la toma decisiones económicas, permitiendo un mejor entendimiento de la información revelada por el flujo normal del vehículo, considerando más apropiada la manera como se presentará a partir del año 2024, en línea con las mejores prácticas para los vehículos inmobiliarios.

A continuación, se presentan los cambios en la presentación del estado de situación financiera y Flujos de Efectivo.

Estado de situación Financiera:

Presentación inicial Estado de situación Financiera	Al 31 de diciembre 2023	Reclasificación	Nueva presentación al 31 de diciembre 2023
Cuentas por pagar	\$ 6,897,043	Otros pasivos	\$ 6,897,043
Ingresos anticipados	8,169,545	Otros pasivos	8,169,544
	<u>\$ 15,066,588</u>		<u>\$ 15,066,587</u>
Cuentas por pagar largo plazo	\$ 12,555,870	Cuentas por pagar largo plazo	\$ 1,000,000
		Otros pasivos largo plazo	11,555,870
	<u>\$ 12,555,870</u>		<u>\$ 12,555,870</u>

Estado de Flujo de efectivo:

Algunas cifras del estado de flujos de efectivo al 31 de diciembre de 2023 han sido reclasificadas entre las actividades de operación, acorde con su naturaleza para hacerlas comparativas con la información presentada al 31 de diciembre de 2024.

39. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2024 fueron aprobados por el Agente de Manejo el 4 de febrero de 2025.

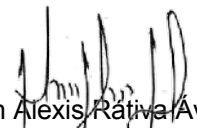
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Certificación de los Estados Financieros

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

Que para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2024 y 2023 del estado de resultados integrales, estado de cambios en el patrimonio especial y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros oficiales de Contabilidad.


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


Jhon Alexis Rativa Avila
Contador Público
Tarjeta Profesional 141989 – T