

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Por el periodo de seis meses, terminados al 30 de junio de 2024
con Informe del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros Condensados

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

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros	
Estado Condensado de Situación Financiera	3
Estado Condensado de Resultados Integrales	4
Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial	5
Estado Condensado de Flujos de Efectivo	6
Notas a los Estados Financieros Condensados	7
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios.....	57

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores
Fiduciaria Corficolombiana:
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Introducción

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

Alcance de la Revisión

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

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

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

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

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

Conclusión

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

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2024.08.06
19:23:40 -05'00'

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

Bogotá D.C., Colombia
6 de agosto de 2024

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

Estado Condensado de Situación Financiera

	Notas	Al 30 de junio de 2024 (No Auditados)	Al 31 de diciembre de 2023
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo y equivalentes de efectivo	6	\$ 67,762,273	\$ 52,055,308
Inventarios	7	1,007,320	1,085,276
Cuentas por cobrar, neto	8	34,904,032	35,572,015
Otros activos	9	31,007,277	6,171,141
Propiedades de Inversión	10	1,400,461	9,045,069
Total Activos Corrientes		136,081,363	103,928,809
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	8	1,571,058	1,975,240
Otros activos largo plazo	9	26,614,523	28,841,751
Propiedades de inversión	10	9,385,304,138	9,144,435,927
Propiedad y equipo		1,119,022	1,002,640
Total Activos no Corrientes		9,414,608,741	9,176,255,558
Total Activos		\$ 9,550,690,104	\$ 9,280,184,367
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	11	\$ 131,837,232	\$ 133,700,363
Obligaciones financieras	12	636,877,478	633,939,811
Cuentas por pagar	13	70,287,485	83,860,557
Ingresos anticipados	14	9,779,194	8,169,545
Total Pasivos Corrientes		848,781,389	859,670,276
Bonos ordinarios largo plazo	11	760,959,203	760,875,652
Obligaciones financieras largo plazo	12	1,727,287,679	1,672,319,881
Cuentas por pagar largo plazo	13	12,978,064	12,555,870
Total Pasivos no Corrientes		2,501,224,946	2,445,751,403
Total Pasivos		3,350,006,335	3,305,421,679
Patrimonio especial			
Aportes	15	2,842,165,351	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	15	280,641,067	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	15	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados	15	3,048,501,877	2,822,580,796
Total Patrimonio Especial		6,200,683,769	5,974,762,688
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 9,550,690,104	\$ 9,280,184,367

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2024)

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2024.08.06
19:23:56 -05'00'

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

Estado Condensado de Resultados Integrales

Notas	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de		
	2024	2023	2024	2023	
(No auditados)					
(Expresado en miles de pesos)					
Ingresos por arrendamiento e incentivos	16	\$ 346,594,177	\$ 301,132,617	\$ 172,647,930	\$ 151,949,488
Otros ingresos operacionales	17	34,342,698	31,573,815	18,659,262	15,764,412
Ingresos arrendamientos variables	18	22,584,549	28,517,598	8,857,445	12,082,443
Ingresos Operacionales		403,521,424	361,224,030	200,164,637	179,796,343
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	19	23,968,874	22,327,502	13,837,435	11,641,464
Prediales e impuesto de valorización	20	22,685,100	21,338,564	11,284,840	10,341,661
Honorarios operadores	21	11,164,111	9,779,637	4,618,724	4,234,193
Cuota de administración	22	5,499,724	5,268,732	2,864,894	2,802,768
Seguros	23	3,200,076	2,870,940	1,661,792	1,468,058
Reparaciones y mantenimiento		2,670,697	3,372,768	1,914,699	2,434,039
Deterioro (Recuperación) y condonaciones de cartera, neto	24	841,356	(140,944)	337,286	40,974
Gastos Operativos		70,029,938	64,817,199	36,519,670	32,963,157
Gastos operativos reembolsables, netos	25	20,424,683	16,619,723	11,377,817	8,558,866
Total Gastos Operativos		90,454,621	81,436,922	47,897,487	41,522,023
Utilidad Bruta de las Rentas		313,066,803	279,787,108	152,267,150	138,274,320
Gastos de administración	26	45,130,819	37,629,792	23,398,234	19,720,144
Tis – Comisión arrendamiento	27	1,118,720	1,324,704	300,616	282,595
Gasto Administrativo del Portafolio		46,249,539	38,954,496	23,698,850	20,002,739
Valoración propiedad de inversión, neta	28	214,994,094	460,707,254	91,069,949	210,232,583
Utilidad generada de la operación		481,811,358	701,539,866	219,638,249	328,504,164
Otros Ingresos	29	1,851,007	1,081,873	821,403	356,371
Otros gastos	30	452,730	69,856	372,720	40,222
Gasto financiero, neto	31	204,246,036	212,096,158	97,992,227	111,383,645
Utilidad del Periodo		278,963,599	490,455,725	122,094,705	217,436,668
Total Resultado Integral		\$ 278,963,599	\$ 490,455,725	\$ 122,094,705	\$ 217,436,668

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2024)

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2024.08.06
19:24:11 -05'00'

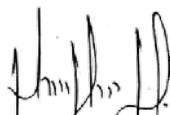
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<i>(No auditados) (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	—	—	—	—	—	(26,028,935)	—	(26,028,935)
Resultado del periodo	—	—	—	—	—	—	490,455,725	490,455,725
Saldos al 30 de junio de 2023	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,135,946,392	\$ 490,455,725	\$ 5,778,584,009
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 <i>(Nota 15)</i>	—	—	—	—	—	(53,042,518)	—	(53,042,518)
Resultado del periodo	—	—	—	—	—	—	278,963,599	278,963,599
Saldos al 30 de junio de 2024	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 2,769,538,278	\$ 278,963,599	\$ 6,200,683,769

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


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

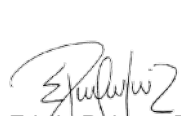
MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES
 Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2024.08.06
19:24:32 -05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 6 de agosto de 2024)

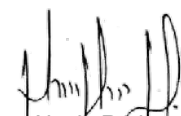
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

Notas	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023
	(No auditado) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones:		
Resultado del periodo	\$ 278,963,599	\$ 490,455,725
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	28 (214,994,094)	(460,707,254)
Gasto por intereses	12 y 31 202,223,748	213,817,655
Depreciación en operaciones conjuntas	30 153,000	69,856
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	24 407,086	122,553
Deterioro de cuentas por cobrar	24 266,050	78,333
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	24 (40,035)	(238,230)
Recuperación de cuentas por cobrar	24 (70,032)	(132,245)
Amortización costo de bonos	31 83,549	83,091
Pérdida por venta de inmuebles	30 261,234	-
Ajustes al capital de trabajo:		
Disminución (Aumento) cuentas por cobrar	509,096	(3,180,135)
(Aumento) otros activos	(22,608,908)	(24,169,092)
Disminución (Aumento) inventarios	77,956	(287,585)
Aumento ingresos recibidos por anticipado	1,609,649	215,433
(Disminución) cuentas por pagar	(13,150,878)	(20,247,641)
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación	233,691,020	195,880,464
Actividades de inversión:		
Adquisiciones propiedad y equipo	(269,382)	(237,251)
Mejoras / Adquisiciones propiedad de inversión	10 (18,384,999)	(36,510,147)
Flujo neto de efectivo (usado) en actividades de inversión	(18,654,381)	(36,747,398)
Actividades de financiación:		
Pago de intereses	12 (197,622,427)	(215,673,587)
Constitución obligaciones financieras	12 99,919,649	78,999,971
Amortización de capital	12 (48,584,378)	(11,477,851)
Distribución de utilidades	15 (53,042,518)	(26,028,935)
Flujo neto de efectivo (usado) en las actividades de financiación	(199,329,674)	(174,180,402)
Aumento (Disminución) neta de efectivo y equivalentes de efectivo	15,706,965	(15,047,336)
Efectivo al inicio del período	6 52,055,308	64,387,413
Efectivo y equivalentes de efectivo al final del período	6 \$ 67,762,273	\$ 49,340,077

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2024.08.06 19:24:59 -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 6 de agosto de 2024)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período del 1 de enero al 30 de junio de 2024
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

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

El objeto del Patrimonio Autónomo es la transferencia a la Fiduciaria a título de fiducia mercantil irrevocable, de los Bienes 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 junio de 2024. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de junio de 2024. El Patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

Otro sí 17

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

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otro sí 17 (continuación)

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

$$Comisión_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.125\%}{365}$$

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

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

$$Comisión_t = \sum_{i=1}^n \text{Activos Totales del PA PEI}_i \times \frac{0.15\%}{365}$$

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

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

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

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

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

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

4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

4.1. Estimaciones de Valor Razonable

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

Un mercado activo es un mercado en el cual las transacciones para activos o pasivos se llevan a cabo con la frecuencia y el volumen suficientes con el fin de proporcionar información de precios de manera continua.

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

Precio Promedio

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Promedio (continuación)

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

Precio Estimado

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee Precia. La Fiduciaria utiliza una variedad de métodos que se basan en condiciones de mercado existentes a la fecha de cierre de cada ejercicio. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

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

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

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de Junio de 2024	Al 31 de Diciembre de 2023
Activos		
Instrumentos de Patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 57,929,811	\$ 37,951,791
Activos no Financieros		
Propiedades de inversión (Nota 10, literal 1)	9,338,863,192	9,105,143,996
	\$ 9,396,793,003	\$ 9,143,095,787

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

5. Administración y Gestión del Riesgo

Riesgos Estratégicos

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

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

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

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

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

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo

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

	Al 30 de Junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Efectivo (a)	\$ 9,832,462	\$ 12,139,449
Inversiones a valor razonable (b)	57,929,811	37,951,791
TIDIS	—	1,964,068
	\$ 67,762,273	\$ 52,055,308

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

	Al 30 de Junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Banco de Occidente	\$ 3,310,015	\$ 3,535,053
Banco Colpatría	849,084	107,373
Banco Davivienda	214,103	180,614
Banco Itaú	99,885	142,300
Banco Av Villas	53,474	56,929
Bancolombia	1,982	17,540
Banco de Bogotá	1,091	1,091
Banco BBVA	210	5,110
	\$ 4,529,844	\$ 4,046,010
 Bancos en operación conjunta	 \$ 4,818,814	 \$ 7,787,446
Caja menor en operación conjunta	483,804	305,993
	5,302,618	8,093,439
	\$ 9,832,462	\$ 12,139,449

(b) Inversiones a valor razonable

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 36,895,270	\$ 16,753,096
FIC Skandia Efectivo	4,509,674	358,477
FIC Occirenta	121,659	115,855
FIC Itau Money Market	101,718	—
FIC Fiducuenta	9,595	9,150
FIC Sumar	9,510	9,070
FIC interés Corredores Davivienda	2,412	2,302
	\$ 41,649,838	\$ 17,247,950
 Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (i)	\$ 16,279,973	\$ 20,703,841
	\$ 57,929,811	\$ 37,951,791

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

6. Efectivo y Equivalentes de Efectivo (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Valor Plus – Único	\$ 5,502,567	\$ 8,082,273
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	2,506,411	1,281,670
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	1,514,604	1,542,474
FIC Valor Plus – Rivana	1,386,646	1,310,218
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	857,302	746,926
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	763,742	930,973
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	705,050	708,693
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	697,983	2,083,164
FIC Valor Plus – City U	675,341	1,455,387
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	554,140	446,901
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	529,191	893,932
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	271,750	481,878
FIC Alianza – Studen Living Cañasgordas (Boho)	228,438	172,641
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	85,350	565,312
Credicorp Capital Fiduciaria S.A	1,310	1,256
FIC Valor Plus – C-26	138	133
Fideicomiso Activos II	10	10
	\$ 16,279,973	\$ 20,703,841

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

7. Inventarios

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Operación Conjunta (a)		
Bebidas	\$ 364,057	\$ 380,942
Alimentos	350,662	405,982
Suministros	292,601	298,352
	\$ 1,007,320	\$ 1,085,276

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

8. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Cuentas por cobrar a corto plazo (1)	\$ 34,904,032	\$ 35,572,015
Cuentas por cobrar a largo plazo (2)	1,571,058	1,975,240
	\$ 36,475,090	\$ 37,547,255

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Diversas (a)	\$ 11,615,437	\$ 8,085,765
Arrendamientos (b)	7,996,775	6,439,414
Anticipos de contratos y proveedores	959,477	259,667
Impuestos (c)	57,212	769,058
Deterioro cuentas por cobrar (d)	(4,972,933)	(4,776,915)
	\$ 15,655,968	\$ 10,776,989
Operación conjunta		
Diversas (e)	\$ 5,128,266	\$ 4,401,687
Anticipos de contratos y proveedores	4,577,641	4,198,625
Concesión mensual	4,745,921	3,603,798
Otros Servicios (f)	3,314,069	2,216,495
Estimación renta variable	2,593,793	10,724,210
Administración y fondo común de gastos	650,154	366,807
Comercial	241,545	166,780
Estimación otros conceptos	93,078	121,913
Otras cuentas por cobrar	42,913	635,030
Cuentas en participación operación conjunta	7,583	—
Giro de excedentes	—	139,529
Deterioro cuentas por cobrar (g)	(2,146,899)	(1,779,848)
	19,248,064	24,795,026
	\$ 34,904,032	\$ 35,572,015

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 1,110,030	\$ 1,424,369
Arrendamientos (b)	461,028	550,871
	\$ 1,571,058	\$ 1,975,240

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Otras (i)	\$ 5,612,980	\$ 684,130
Otros servicios (ii)	1,211,912	1,519,975
Intereses moratorios	791,041	619,750
Servicios públicos	745,194	211,298
Cuenta por cobrar adecuación espacios	728,158	541,395
Cobertura de riesgo de no ocupación (iii)	723,620	2,612,604
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	687,897	929,818
Administración y cuota fondo común de gastos	587,949	437,904
Otras por cobrar a Fideicomitentes	526,686	528,891
	\$ 11,615,437	\$ 8,085,765

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Bancolombia S.A. (1)	\$ 4,400,000	\$ —
Chubb Seguros	490,777	—
Municipio de Medellín	333,151	343,784
Mts Consultoría + Gestión S.A.S	308,210	177,102
Otros terceros	80,842	15,218
Tesoro Etapa 4	—	148,026
	\$ 5,612,980	\$ 684,130

(1) Corresponde a el saldo pendiente por cobrar de la factura PEI 43371 por la venta del inmueble Bodega Redetrans Yumbo a Bancolombia S.A.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

(ii) A continuación, el detalle de otros servicios:

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Grupo Seratta S.A.S.	\$ 650,097	\$ 650,097
Colombia Movil S.A.	122,592	—
Mts Consultoría + Gestión S.A.S.	100,382	134,685
Otros terceros	88,484	215,782
Multiplika S.A.S. – Atlantis	82,057	167,384
Multiplika – Plaza Central	79,018	88,555
Biferia S.A.S.	69,099	—
Centro comercial Nuestro Montería	20,183	—
Alianza Fiducia S.A.	—	263,472
	\$ 1,211,912	\$ 1,519,975

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Residencias Universitarias Boho	\$ 521,262	\$ —
Megaport	202,358	202,358
Nuestro Bogotá	—	2,410,246
	\$ 723,620	\$ 2,612,604

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A. (*)	\$ 3,164,259	\$ 3,075,399
Famoc Depanel S.A.S.	913,079	—
Multiplika Plaza Central	724,244	1,117,818
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Inversiones Toronto S.A.S.	628,843	682,999
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	512,214	—
Cesde S.A.S.	508,196	—
Otros terceros	353,821	197,729
Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.	145,868	—
Andirent S.A.S.	132,255	—
Accedo Colombia S.A.S.	112,017	—
Multiplika S.A.S. – Atlantis	105,728	342,074
Estudio De Moda S.A.S.	105,141	101,420
Sky High Fun Park S.A.S.	98,225	—
Mapfre Seguros Generales De Colombia S.A.	97,461	—
Metlife Colombia Seguros De Vida S.A.	86,661	79,302
Abc Corporation S.A.S.	70,518	—
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	—	357,326
Grupo Ikigai S.A.S	—	151,787
Organización Internacional Para Las Migraciones	—	185,158
	\$ 8,457,803	\$ 6,990,285

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

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

(d) A continuación, detallamos el deterioro de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 4,776,915	\$ 5,646,600
Deterioro de cartera	266,050	7,615
Recuperación de cartera	(70,032)	(877,300)
Saldo final	\$ 4,972,933	\$ 4,776,915

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 4,075,835	\$ 3,607,147
Cuentas por cobrar de mandato (ii)	886,090	589,477
Cuentas por distribuir	90,025	170,989
Servicios públicos	53,498	18,200
Intereses moratorios	22,818	15,874
	\$ 5,128,266	\$ 4,401,687

(i) Corresponde al IVA descontable de la operación conjunta de 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) A junio de 2024 corresponde principalmente a la cuenta por cobrar del mandato de Hotel Calablanca Barú por \$2,858,317, cartera de otros conceptos de City U por \$105,105 y Outlets por \$118,753 y las demás coinversiones por \$231,894. Para el 2023 corresponden principalmente a la cuenta por cobrar del mandato de Hotel Calablanca Barú por \$1,778,127; cartera de otros conceptos de Jardín Plaza Calí por \$171,429 y las demás coinversiones por \$266,939.

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 1,779,848	\$ 1,979,640
Deterioro	407,086	141,157
Recuperación de cartera	(40,035)	(340,949)
Saldo final	\$ 2,146,899	\$ 1,779,848

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Otros activos corto plazo (1)	\$ 31,007,277	\$ 6,171,141
Otros activos largo plazo (2)	26,614,523	28,841,751
	\$ 57,621,800	\$ 35,012,892

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto predial	\$ 16,962,368	\$ —
Póliza multirriesgo (a)	3,597,545	1,288,225
Incentivos por aportes de obra	1,175,543	1,323,818
Incentivos por periodos de gracia	1,093,609	1,103,973
Alivios financieros (b)	287,248	305,436
Otros (c)	235,288	461,293
Póliza responsabilidad civil (a)	132,177	49,123
Pagos en especie	10,024	17
	\$ 23,493,802	\$ 4,531,885
Operación conjunta		
Impuesto predial	\$ 5,554,297	\$ —
Seguros	890,810	560,798
Incentivos por periodos de gracia	452,247	492,714
Incentivos por aportes de obra	322,446	320,222
Otros Activos	293,675	265,522
	7,513,475	1,639,256
	\$ 31,007,277	\$ 6,171,141

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Encargos en garantía (d)	\$ 11,448,068	\$ 11,123,494
Incentivos por aportes de obra	7,956,317	8,496,479
Incentivos por periodos de gracia	2,947,538	3,203,552
Alivios financieros	996,390	1,134,662
Gastos pagados por anticipado (e)	—	1,270,000
	\$ 23,348,313	\$ 25,228,187
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 2,045,874	\$ 2,165,518
Incentivos por periodos de gracia	1,220,336	1,448,046
	3,266,210	3,613,564
	\$ 26,614,523	\$ 28,841,751

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos (continuación)

- (a) Al 30 de junio de 2024, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Chubb Seguros Colombia.	Multirriesgo	1539 / 1530	23/04/2024 al 22/04/2025	\$ 5,530,925,679
Zurich Colombia seguros S.A.	Responsabilidad civil	LRCG-138960013-1	15/03/2024 al 14/03/2025	40,000,000

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

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

10. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Propiedades de inversión corto plazo (1)	\$ 1,400,461	\$ 9,045,069
Propiedades de inversión largo plazo (2)	9,385,304,138	9,144,435,927
	\$ 9,386,704,599	\$ 9,153,480,996

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Terrenos y edificios (1)	\$ 8,617,403,889	\$ 8,405,464,752
Construcciones en curso (2)	27,492,807	24,389,289
Anticipos (3)	3,629,671	390,340
	\$ 8,648,526,367	\$ 8,430,244,381
Operación conjunta		
Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1)	\$ 482,101,138	\$ 467,098,579
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1)	120,578,674	119,183,287
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho) (1)	28,646,837	27,588,761
Edificios – P.A C.C. Outlets (1)	62,891,738	59,001,543
Edificios – City U (1)	25,464,275	25,464,275
Edificios – Ideo Itagüí (1)	768,191	768,191
Edificios – Nuestro Cartago (1)	433,842	–
Edificios – Ideo Cali (1)	398,602	398,602
Edificios – Atrio (1)	156,599	156,599
Edificios – Hotel Calablanca Barú (1)	19,407	19,407
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2)	6,459,421	6,570,245
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2)	5,163,561	3,070,370
Construcciones en curso – PA. C.C Outlets Consolidadora (2)	1,276,017	3,247,282
Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2)	477,517	419,158
Construcciones en curso – Ideo Cali (2)	343,548	202,515
Construcciones en curso – City U (2)	192,478	–
Construcciones en curso – Calablanca (2)	144,794	56,006
Construcciones en curso – Student Living Cañasgordas (Boho) (2)	62,270	62,270
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2)	–	61,648
Construcciones en curso – Nuestro Cartago (2)	–	433,842
Anticipos – P.A. C.C Outlets Consolidadora (3)	553,014	66,510
Anticipos – Hotel Barú Calablanca (3)	286,769	286,769
Anticipos – Ideo Itagüí (3)	142,997	–
Anticipos – Ideo Cali (3)	142,847	31,052
Anticipos – Jardín Plaza (3)	73,235	4,635
	736,777,771	714,191,546
	\$ 9,385,304,138	\$ 9,144,435,927

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial	\$ 8,405,464,752	\$ 7,741,913,565
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	11,241,442	75,814,930
Traslado propiedad de inversión corto plazo	(1,400,461)	(9,045,069)
Traslado Éxito Cedi	–	1,902,198
Traslado a inventario	–	(1,250,254)
Valorización, neta (b)	202,098,156	596,129,382
Saldo Final	<u>\$ 8,617,403,889</u>	<u>\$ 8,405,464,752</u>
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 699,679,244	\$ 510,175,918
Adquisición Torre Médica Jardín Plaza Cali (a)	3,930,112	–
Adquisición Jardín Plaza Norte Etapa 2 (a)	–	98,344,741
Mejoras P.A. C.C Outlets Consolidadora (a)	2,747,587	7,533,930
Mejoras Jardín Plaza (a)	1,701,784	10,756,883
Mejoras Nuestro Cartago (a)	433,842	–
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta (a)	70,796	415,827
Mejoras Jardín Plaza Norte Etapa 2 (a)	–	9,568,302
Mejoras City U (a)	–	1,210,748
Mejoras Ideo Itagüí (a)	–	533,342
Mejoras Atrio (a)	–	156,599
Mejoras Ideo Cali (a)	–	99,427
Mejoras Hotel Calablanca Barú (a)	–	19,407
Valorización – Jardín Plaza Cali (b)	9,370,665	38,349,501
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (b)	1,324,593	21,061,055
Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora (b)	1,142,604	830,205
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho) (b)	1,058,076	623,359
Saldo Final	<u>721,459,303</u>	<u>699,679,244</u>
Total Terrenos y Edificios	<u>\$ 9,338,863,192</u>	<u>\$ 9,105,143,996</u>

(a) Durante el primer semestre del 2024, el Patrimonio realizó las siguientes adquisiciones y mejoras:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso 2024 (i)		\$ –	\$ 15,887,690	\$ 15,887,690
Adquisición Torre Médica Jardín Plaza (ii)	13/06/2024	3,930,112	307,761	4,237,873
		<u>\$ 3,930,112</u>	<u>\$ 16,195,451</u>	<u>\$ 20,125,563</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Durante el año 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 trasladadas a la propiedad de inversión.
- (ii) Corresponde a la adquisición realizada de Torre Médica Jardín Plaza Cali con matrícula inmobiliaria No. 370–1028690 de los módulos VI, VII y de los parqueaderos 203 al 211 ubicados en Parking Deck 3, sobre el cual, el 13 de junio de 2024 por medio de contrato de compraventa con código registral 0125 celebrado entre Fiduciaria de Occidente S.A. y Alianza Fiduciaria S.A. (Parte vendedora) y Fiduciaria Corficolombiana S.A. como vocera y administradora del Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza 2101 (Parte compradora). El inmueble se encuentra ubicado en la carrera 100 #16–321 de la ciudad de Cali, Valle del Cauca.
- (b) El siguiente es el detalle de la valorización de la propiedad de Inversión:

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Valorización de inmuebles propios	\$ 202,098,156	\$ 596,129,382
Valorización – Jardín Plaza Cali	9,370,665	38,349,501
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	1,324,593	21,061,055
Valorización – P.A. C.C Outlets	1,142,604	830,205
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	1,058,076	623,359
	<u>\$ 214,994,094</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 Condensados

10. Propiedad 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:

	<u>Al 30 de junio de 2024</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2023</u>
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 38,512,625	\$ 55,051,588
Adiciones (*)	19,295,239	47,755,529
Capitalizaciones (*)	(16,195,451)	(64,294,492)
Saldo final	\$ 41,612,413	\$ 38,512,625

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas en el primer semestre 2024, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2024
Alfacer – Barranquilla	\$ 943,716	\$ 175,101	\$ (411,210)	\$ 707,607
Alfacer Lote zona A	111,428	–	(111,428)	–
Alfacer Lote zona D	76,501	–	(76,501)	–
Atlantis – Bogotá	2,572,435	208,599	(504,538)	2,276,496
Atrio – Bogotá	459,106	–	(459,106)	–
Bodegas LG Palmira	95,283	76,509	(171,792)	–
Bodytech – Cali	12,338	14,711	–	27,049
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	–	40,329	–	40,329
Cesde – Medellín	15,887	99,109	(15,887)	99,109
Cinemark El Tesoro	383,358	–	(383,358)	–
Cittium – Tenjo	4,021,253	2,111,987	(4,330,072)	1,803,168

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Construcciones en curso (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2024
Davivienda C.C Panorama	3,706	—	—	3,706
Davivienda CC Salitre Plaza	—	42,590	—	42,590
Davivienda CC Salitre Plaza II	—	23,945	—	23,945
Davivienda Edificio Calle 18	121,494	86,792	(121,494)	86,792
Davivienda Edificio Colseguros	10,280	—	—	10,280
Davivienda Edificio El Café Medellín	—	132,628	—	132,628
Davivienda Torre Bolívar	—	774,485	—	774,485
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	—	—	637,925
Davivienda Torre Suramericana	—	774,485	—	774,485
Divercity CC Santa Fe	582,612	61,958	(623,963)	20,607
Elemento – Bogotá	454,315	5,199,970	—	5,654,285
Estra – Medellín	—	14,349	—	14,349
Éxito Belén – Medellín	—	3,028	—	3,028
Éxito Cedi – Bogotá	109,035	—	(109,035)	—
Éxito Itagüí	—	9,511	—	9,511
Éxito Poblado – Medellín	147,314	312,061	(459,375)	—
Fijar 93B – Bogotá	106,716	—	(106,716)	—
Hada	241,301	98,869	(101,005)	239,165
Hada la Cayena Etapa 4	19,222	—	—	19,222
Isagen – Medellín	877,468	1,450,552	(989,808)	1,338,212
Jardín Plaza Cali	173,249	—	(173,249)	—
Koba – Ibagué	—	25,290	—	25,290
LG – Yumbo El Cortijo	—	67,283	—	67,283
Nuevos tramos	60,087	—	(60,087)	—
Nutresa Aguachica	—	30,280	—	30,280
Nutresa Cartagena	28,948	—	—	28,948
Nutresa Pasto	15,912	17,196	(15,912)	17,196
Nutresa Valledupar	—	27,923	—	27,923
Plaza Central – Bogotá	662,674	780,002	(948,432)	494,244
Port Dav Edificio Salud Total Ph	1,556	—	—	1,556
Port Dav Edificio Seguros Bolívar	—	5,091	—	5,091
Quadratto – Tenjo	—	119,150	(119,150)	—
Redetrans – Bucaramanga	14,590	1,619	(14,589)	1,620
Redetrans La Estrella – Medellín	5,175,002	196,888	—	5,371,890
Redetrans – Medellín	27,387	27,358	(54,745)	—
Redetrans – Mosquera	157,472	—	(157,472)	—
Student Living Cañasgordas (Boho)	555	—	—	555
Suppla – Cali	235,305	104,630	(317,878)	22,057
Torre Corpbanca Calle 100	5,483,602	838,406	(216,001)	6,106,007
Torre Pacific – Bogotá	27,114	18,795	(27,114)	18,795
Xerox – Bogotá	3,741	295,347	(3,741)	295,347
Zona Franca del Pacifico	215,489	67,475	(157,784)	125,180
	\$ 24,389,289	\$ 14,344,960	\$ (11,241,442)	\$ 27,492,807

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Construcciones en curso (continuación)

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2023	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2024
Operación conjunta				
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	\$ 56,006	\$ 88,788	\$ –	\$ 144,794
City U – Bogotá	–	192,478	–	192,478
El Tesoro 4 – Medellín	6,570,245	(110,824)	–	6,459,421
Ideo – Cali	202,515	141,033	–	343,548
Ideo – Itagüí	419,158	58,359	–	477,517
Jardín Plaza Cali	3,070,370	3,794,975	(1,701,784)	5,163,561
Jardín Plaza Cúcuta	61,648	9,148	(70,796)	–
Nuestro Cartago	433,842	–	(433,842)	–
P.A.C.C. Outlets Consolidadora	3,247,282	776,322	(2,747,587)	1,276,017
Student Living Cañasgordas (Boho)	62,270	–	–	62,270
	14,123,336	4,950,279	(4,954,009)	14,119,606
Total construcciones en curso	\$ 38,512,625	\$ 19,295,239	\$ (16,195,451)	\$ 41,612,413

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

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 856,112	\$ 1,073,113	\$ (985,509)	\$ 943,716
Alfacer Lote zona A	–	111,428	–	111,428
Alfacer Lote zona D	–	105,510	(29,009)	76,501
Amadeus – Bogotá	–	18,354	(18,354)	–
Atlantis – Bogotá	219,864	3,084,328	(731,757)	2,572,435
Atrio – Bogotá	4,604,063	1,420,478	(5,565,435)	459,106
Bodegas LG Palmira	–	208,588	(113,305)	95,283
Bodytech – Cali	–	12,338	–	12,338
Bodytech – Dosquebradas	–	10,288	–	10,288
Bogotá Locales 8013	80,619	–	(80,619)	–
C.C Milenio Plaza –Bogotá	5,201	–	(5,201)	–
C.C Nuestro Cartago	2,161,536	147,157	(2,215,068)	93,625
Carvajal – Bogotá	–	26,061	(26,061)	–
Cesde – Medellín	45,939	15,508	(45,560)	15,887
Cinemark El Tesoro	–	383,358	–	383,358
Cittium – Tenjo	201,733	4,527,256	(707,736)	4,021,253
Davivienda Alhambra	–	45,499	(45,499)	–
Davivienda C.C Panorama	–	3,706	–	3,706
Davivienda C.C Plaza Imperial	–	4,356	(4,356)	–
Davivienda Edificio Calle 18	21,529	121,494	(21,529)	121,494
Davivienda Edificio Colseguros	–	262,053	(251,773)	10,280
Davivienda Edificio El Café Medellín	154,366	–	(154,366)	–

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Construcciones en curso (continuación)

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Construcciones en curso (continuación)

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

(3) El siguiente es el detalle de los anticipos otorgados para la propiedad de inversión, los cuales se desembolsan según lo establecido en la promesa de compraventa de cada inmueble que está en proceso de adquisición:

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo inicial anticipos	\$ 779,306	\$ 107,170,858
Adiciones anticipos	8,572,658	39,477,419
Legalizaciones	(4,523,431)	(145,868,971)
Saldo final	\$ 4,828,533	\$ 779,306

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Anticipos (continuación)

El siguiente es el detalle de los anticipos al 30 de junio de 2024:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2024
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ 467,636	\$ –	\$ 470,003
Amadeus	–	1,135,170	–	1,135,170
Bodega Redetrans Medellin	–	23,430	–	23,430
Carvajal	–	363,975	–	363,975
Centro Logistico El Cortijo	5,033	16,962	(5,033)	16,962
Cesde – Medellín	938	15,786	–	16,724
Cittium	187,334	922,701	(92,886)	1,017,149
Davivienda Provenza	17	–	–	17
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	10,504	–	–	10,504
Exito El Poblado	92,817	92,817	(185,634)	–
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Isagen	9,331	531,429	(379,809)	160,951
Itaú Medellín	–	40,499	–	40,499
Koba Ibague	–	7,525	(1,520)	6,005
Nutresa Pasto	–	4,335	–	4,335
Plaza Central – Bogotá	19,834	353,935	(313,679)	60,090
Port Dav Edificio Calle 18	–	21,880	–	21,880
Quadratto – Tenjo	–	35,452	(35,452)	–
Redetrans La Estrella	44,842	24,900	–	69,742
Suppla – Cali	–	24,572	(24,572)	–
Torre Pacific	–	23,131	–	23,131
Xerox	–	137,471	(87,719)	49,752
Zona Franca del Pacifico	678	122,029	–	122,707
	\$ 390,340	\$ 4,365,635	\$ (1,126,304)	\$ 3,629,671

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Anticipos (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2023	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2024
Operación conjunta				
Hotel Calablanca Barú	\$ 286,769	\$ –	\$ –	\$ 286,769
Ideo – Cali	31,052	221,819	(110,024)	142,847
Ideo – Itagüí	–	167,226	(24,229)	142,997
Jardín Plaza –Cali	4,635	3,291,757	(3,223,157)	73,235
P.A Centro Comercial Único				
Barranquilla	21,690	53,364	(20,670)	54,384
P.A Centro Comercial Único Cali	10,937	457,137	–	468,074
P.A Centro Comercial Único				
Neiva	1,691	–	(1,691)	–
P.A Centro Comercial Único				
Villavicencio	32,192	15,720	(17,356)	30,556
	388,966	4,207,023	(3,397,127)	1,198,862
Total Anticipos	\$ 779,306	\$ 8,572,658	\$ (4,523,431)	\$ 4,828,533

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

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	\$ 2,367	\$ 456,127	\$ (456,127)	\$ 2,367
Atlantis – Bogotá	–	36,612	(36,612)	–
Centro Logístico El Cortijo	–	52,487	(47,454)	5,033
Cesde – Medellín	938	–	–	938
Cinemark El Tesoro	–	114,082	(114,082)	–
Cittium	–	967,210	(779,876)	187,334
Davivienda Alhambra	–	13,627	(13,627)	–
Davivienda Provenza	17	–	–	17
Davivienda Edificio Calle 18	–	36,150	(36,150)	–
Davivienda Edificio Colseguros	–	66,227	(66,227)	–
Diversity Medellín	–	210,050	(210,050)	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	–	106,068	(95,564)	10,504
Exito El Poblado	–	163,055	(70,238)	92,817
Éxito Itagüí	6,635	–	–	6,635
Hada	–	112,469	(112,469)	–
Hada etapa 4 – Barranquilla	10,014,288	15,658,712	(25,673,000)	–
Hotel Calablanca Barú	286,769	(286,769)	–	–
Isagen	–	257,301	(247,970)	9,331
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	83,236,717	15,108,024	(98,344,741)	–

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Anticipos (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Adiciones y Reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2023
LG Palmira	—	15,351	(15,351)	—
Nuestro Bogota	—	782,690	(782,690)	—
Nuestro Cartago	207,672	270,900	(478,572)	—
Plaza Central – Bogotá	210,688	755,843	(946,697)	19,834
QBE	—	4,849	(4,849)	—
Sanitas Popayan	12,526,496	2,208,431	(14,734,927)	—
Redetrans La Estrella	—	88,952	(44,110)	44,842
Seguros del Estado – Bogotá	—	41,796	(41,796)	—
Suppla – Cali	—	95,331	(95,331)	—
Zona Franca del Pacifico	678	44,406	(44,406)	678
Xerox	—	208,470	(208,470)	—
	\$ 106,503,275	\$ 37,588,451	\$ (143,701,386)	\$ 390,340
Operación conjunta				
City U – Bogotá	\$ 37,758	\$ 306,000	\$ (343,758)	\$ —
Hotel Calablanca Barú	—	286,769	—	286,769
Ideo – Cali	—	130,650	(99,598)	31,052
Ideo – Itagüí	—	373,852	(373,852)	—
Jardín Plaza – Cali	337,330	—	(332,695)	4,635
P.A Centro Comercial Único				
Barranquilla	137,189	332,889	(448,388)	21,690
P.A Centro Comercial Único Cali	—	215,277	(204,340)	10,937
P.A Centro Comercial Único Neiva	—	1,691	—	1,691
P.A Centro Comercial Único				
Villavicencio	155,306	241,840	(364,954)	32,192
	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 anualmente contado desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Al 30 de junio de 2024, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

Desembolsos para realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 30 de junio de	
	2024	2023
Mejoras / Adquisiciones propiedad de inversión	\$ 18,384,999	\$ 36,510,147

11. Bonos Ordinarios

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Capital emisión de bonos	\$ 122,000,000	\$ 122,000,000
Intereses bonos	9,837,232	11,700,363
	\$ 131,837,232	\$ 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.

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

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Capital emisión de bonos	\$ 761,995,000	\$ 761,995,000
Costos de emisión (a)	(1,035,797)	(1,119,348)
	\$ 760,959,203	\$ 760,875,652

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

11. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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

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

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

12. Obligaciones Financieras

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco Itaú S.A. (a)	\$ 216,175,864	\$ 709,291
Banco Colpatría Scotiabank (b)	114,905,260	113,354,801
Banco de Bogotá S.A. (c)	106,850,810	93,596,973
Banco Davivienda S.A. (d)	89,397,027	19,772,684
Bancolombia S.A. (e)	85,827,424	366,437,285
Banco de Occidente S.A. (f)	14,506,996	28,233,562
Banco BBVA (g)	4,476,723	2,679,306
	\$ 632,140,104	\$ 624,783,902
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	\$ 1,912,615	\$ 7,068,061
Banco Occidente S.A. – Jardín Plaza	1,269,148	1,430,710
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	998,865	4,271
Bancolombia Leasing C-26 (h)	445,662	506,559
Bancolombia – Outlets	111,084	146,308
	4,737,374	9,155,909
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 636,877,478	\$ 633,939,811

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (e)	\$1,090,612,662	\$ 795,793,145
Banco BBVA (g)	197,698,537	177,919,872
Banco de Bogotá S.A. (c)	188,998,700	195,248,280
Banco Colpatría Scotiabank (b)	50,586,575	50,586,575
Banco Davivienda S.A. (d)	50,000,000	119,684,528
Banco Occidente S.A. (f)	46,661,512	19,266,624
Banco Itaú S.A. (a)	–	215,753,955
	\$ 1,624,557,986	\$ 1,574,252,979
Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia Leasing C-26 (h)	\$ 37,416,500	\$ 37,416,500
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	23,148,487	24,399,337
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	21,522,796	10,482,736
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	14,040,526	15,039,199
Bancolombia – Outlets	6,601,384	7,752,833
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	–	2,976,297
	102,729,693	98,066,902
Total obligaciones financieras a largo plazo	1,727,287,679	1,672,319,881
Total Obligaciones financieras	\$ 2,364,165,157	\$ 2,306,259,692

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

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

- (a) La variación de la deuda de corto y largo plazo del Banco Itaú, corresponde a la reclasificación de dos créditos que se tienen con la entidad desde el 2020, los cuales vencen en un periodo menor a un año.
- (b) Se adquirieron 5 novaciones donde los inmuebles con mayor participación son Nuestro Bogotá, Torre Alianza y Jardín plaza zona norte 2.
- (c) Se adquirieron dos novaciones donde los inmuebles con mayor participación son Nuestro Bogotá y Atrio.
- (d) La variación de la deuda de corto y largo plazo del Banco Davivienda, corresponde a la reclasificación de un crédito que se tienen con la entidad desde el 2023, el cual vence en un periodo menor a un año.
- (e) La variación en el corto plazo corresponde al desembolso de un nuevo crédito para reposición de caja del pago de prediales y la reposición de caja por pago de Nuestro Bogotá; y la novación de 3 créditos de largo plazo para cancelación de créditos de corto plazo adquiridos con la misma entidad.
- (f) Se adquirieron dos créditos nuevos donde los inmuebles con mayor participación son Nuestro Bogotá e Isagen.
- (g) La variación en el corto plazo corresponde al incremento de 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 activos inmobiliarios.
- (h) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 3.5%, el PEI participa en esta obligación en el 68,03% establecido en el Contrato de Leasing No. 256257.

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

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

30 de junio 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	12.30%	\$ 597,202,708	\$ 597,202,708	\$ 39,674,770	\$ 636,877,478
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	13.00%	1,727,287,679	1,727,287,679	—	1,727,287,679
Total			\$ 2,324,490,387	\$ 2,324,490,387	\$ 39,674,770	\$ 2,364,165,157

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
< 1 año	\$ 636,877,478	\$ 633,939,811
Entre 1 y 5 años	721,278,624	1,530,249,448
> 5 años	1,006,009,055	142,070,433
	\$ 2,364,165,157	\$ 2,306,259,692

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

	Al 30 de Junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Gasto intereses de obligaciones financieras (Nota 31)	\$ 156,803,581	\$ 158,537,862
Gasto intereses emisión de Bonos (Nota 31)	45,420,167	55,279,793
Aumento de la deuda	202,223,748	213,817,655
Constituciones Obligaciones Financieras	99,919,649	78,999,971
Pago capital obligaciones financieras	(48,584,378)	(11,477,851)
Pago de intereses obligaciones financieras	(150,339,131)	(160,708,354)
Pago intereses de Bonos	(47,283,296)	(54,965,233)
Pago de la deuda	\$ (246,206,805)	\$ (227,151,438)

13. Cuentas por Pagar

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuestos (a)	\$ 14,150,068	\$ 14,130,868
Comisiones y honorarios (b)	7,689,619	16,114,378
Adecuación e instalación de oficinas	6,131,777	8,651,143
Proveedores (c)	5,629,091	3,562,632
Diversas (d)	5,177,439	3,732,126
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	1,105,147	2,668,555
Retenciones en la fuente	484,748	1,124,087
Adquisición de bienes y servicios nacionales	—	4,725,000
	\$ 40,367,889	\$ 54,708,789

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Operación conjunta		
Diversas (e)	\$ 10,589,909	\$ 7,684,913
Impuesto al valor agregado	5,979,037	7,556,169
Proveedores	4,198,582	3,219,721
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (f)	4,177,338	4,228,487
Honorarios	2,837,130	3,461,236
Facturas por pagar	1,178,244	1,024,597
Retenciones en la fuente	437,897	1,026,551
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	202,039	452,937
Impuesto al consumo	162,463	205,236
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	90,025	170,989
Comisiones	46,565	89,073
Prediales por pagar	20,367	31,859
	29,919,596	29,151,768
	\$ 70,287,485	\$ 83,860,557

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 14,063,886	\$ 13,410,446
Impuesto de industria y comercio	86,182	720,422
	\$ 14,150,068	\$ 14,130,868

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Comisión administradora inmobiliario	\$ 5,547,515	\$ 13,467,100
Comisión fiduciaria	1,320,066	1,318,917
Otros honorarios	553,155	1,242,076
Otras comisiones	241,037	62,238
Otras comisiones fiduciarias	27,846	24,047
	\$ 7,689,619	\$ 16,114,378

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Chubb Seguros	\$ 3,223,943	\$ 21,690
Famoc Depanel S.A.	780,765	1,113,586
Redi Spaces	428,641	—
Impermeabilizaciones Y Cubiertas	194,860	—
Edificio Centro Comercio Y De Entretenimiento Atlantis Plaza – PH	194,667	217,712
Otros proveedores	171,311	572,519
Civil Cas Construcciones S.A.S.	103,909	131,990
Fortox	80,521	—
Suma Soluciones	75,476	—
Ingeniería Especializada	53,724	—
Hidrocivil Y Acabados	53,300	4,005
Inversiones En Recreación Deporte Y Salud	52,494	—
MTS Administración Total S.A.S.	44,382	341,365
Zona Franca Del Caribe – Operador De Zona Franca	42,239	—
Comercial Y Servicios Larco.	35,522	—
Ramirez Y Serna R Y S Ingeniería S.A.S.	33,655	85,143
Ingenium & Arquitectura S.A.S.	23,770	131,232
Grupo Civilec S.A.S.	13,788	29,182
G&S Soluciones De Ingeniería S.A.S.	10,965	79,854
Servicios Bolivar Facilities S.A.S.	6,927	3,757
Tejando Colombia S.A.S.	3,547	13,817
Bau Arquitectos S.A.S.	685	969
Electromec Ingeniería Y Servicios S.A.S.	—	130,642
Henkel Internacional S.A.S.	—	114,763
Deceval S.A.	—	110,830
Centro Comercial Santafé Medellín	—	82,289
High Lights S.A.	—	81,241
Consolutions Ingeniería S.A.S.	—	63,712
Baying S.A.S.	—	60,749
Presion Electricidad Ingeniería Y Servicios S.A.S.	—	52,910
Metalurgica De Los Andes S.A.S.	—	50,338
Ingeniería y Arquitectura Prima S.A.S.	—	42,418
Econstrucciones S.A.S.	—	25,720
Empresas Públicas de Medellín	—	199
	\$ 5,629,091	\$ 3,562,632

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

(d) Los saldos adeudados por concepto de diversas corresponden principalmente a:

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Cobertura Rivana	\$ 3,321,860	\$ 2,925,148
Cuentas por pagar mandatos	849,970	88,227
Otros	663,332	474,698
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	291,376	231,190
Provisiones de gastos con terceros	33,918	12,863
Garantía proveedores	16,983	—
	\$ 5,177,439	\$ 3,732,126

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ 9,311,770	\$ 6,171,653
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta	718,513	709,150
P.A. C.C. Outlets	384,027	285,216
Fideicomiso de Operación City U	142,416	—
Patrimonio Autónomo Boho Cali	20,357	35,648
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cali	11283	252
Fideicomiso Tesoro etapa 4	1,543	232,267
Fideicomiso Ideo Cali	—	178,932
Fideicomiso de Operación Ideo Itagüí	—	71,795
	\$ 10,589,909	\$ 7,684,913

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ 2,748,017	\$ 2,622,403
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	811,661	829,930
Fideicomiso City U	259,702	245,938
P.A. C.C Outlets	126,385	229,881
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	92,873	136,951
Fideicomiso Tesoro etapa 4	76,184	128,125
Otras (i)	62,516	35,259
	\$ 4,177,338	\$ 4,228,487

(i) Corresponde a los anticipos recibidos para aplicar a cartera de seis coinversiones con saldo inferior a \$100,000.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Retenciones en garantía (i)	\$ 11,365,708	\$ 11,075,932
Adquisición de bienes y servicios nacionales (ii)	1,000,000	1,000,000
Retenciones en garantía en operación conjunta	612,356	479,938
	\$ 12,978,064	\$ 12,555,870

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Garantía adquisición		
Comercial Nutresa	\$ 3,019,361	\$ 2,896,326
Garantía arriendos PEI		
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	2,068,696	1,984,399
Qualfon Colombia	657,916	631,107
Hada International	464,662	445,727
Km2 Solutions Colombia	419,587	402,489
Genius Sport Services Colombia	368,517	353,500
Command Alkon Colombia	342,169	328,226
Neostella Colombia	339,953	326,100
Diebold Nixdorf Colombia	326,856	313,537
Blankfactor	323,545	310,361
Organización Internacional Para Las Migraciones OIM	322,329	309,195
Rush Street Interactive Colombia	311,063	298,387
Otros terceros	295,464	139,498
Lynxus Solutions	263,721	252,974
Sistemas Colombia	198,398	190,314
Mecanelectro	143,692	137,837
Siete Colinas Soluciones	127,045	121,868
Carrofacil de Colombia	86,751	83,216
Bienes y Bienes	78,442	75,245
Firts Data Colombia Ltda	50,688	48,623
Valencia Villamizar Irene	2,555	2,451
Garantía arriendos Plaza Central		
Otros terceros	517,723	475,006
Axon Dispositivos Medicos	109,740	105,268
Mecanelectro	86,915	83,373
Dussan Gomez Carlos Fernando	67,261	64,520
Vivell	64,382	61,758
Sky High Fun Park	57,069	54,743
Tec Store Colombia	56,491	54,189
Industrias Ensueño	56,286	53,992
Salgueros	50,894	27,446
Grupo Veza	43,935	—

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Xg	43,602	41,569
Unidad Médica y de Diagnostico	-	143,796
Colmedica Medicina Prepagada	-	113,063
Grupo Los Valientes	-	81,155
Mussi Zapatos	-	47,806
Garantía servicios		
Arquitectura Y Concreto	-	12,810
Fortox	-	4,058
	\$ 11,365,708	\$ 11,075,932

- (ii) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Quadratto por \$1,000,000 los cuales se cancelarán una vez se tenga el cumplimiento total de las cláusulas correspondientes.

14. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
General Motors Colmotores S.A.	\$ 556,475	\$ -
Organización Internacional para las Migraciones	501,892	348,253
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	430,432	416,425
Mapfre Seguros Generales De Colombia S.A.	81,900	-
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	72,824	66,640
Mapfre Colombia Vida Seguros S.A.	61,289	-
American Airlines Sucursal Colombiana	33,875	-
Gtd Colombia S.A.S.	24,512	-
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	18,204	-
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	14,894	-
Multiplika Plaza Central	6,479	6,479
Credimapfre S.A.S.	4,095	-
Mapfre Servicios Exequiales S.A.S.	3,823	-
Siemens S.A.	-	750,000
	1,810,694	1,587,797
En operación conjunta (1)	7,968,500	6,581,748
	\$ 9,779,194	\$ 8,169,545

- (1) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado integrados por el P.A. el Tesoro Etapa 4, Fideicomiso Hotel Calablanca, Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta, Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza y el Patrimonio Autónomo Residencias Universitarias Boho Cali, los cuales serán legalizados durante el 2024.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Patrimonio Especial

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

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

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
No. Unidades	42,810,749	42,810,749
Valor Intrínseco Unidad	\$ 145	\$ 140

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	405,629,579	405,629,579
Aportes prima en colocación (3)	2,436,534,772	2,436,534,772
Prima por readquisición de títulos (4)	29,375,474	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	280,641,067	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (6)	2,769,538,278	2,098,829,472
Utilidad del ejercicio	278,963,599	723,751,324
	\$ 6,200,683,769	\$ 5,974,762,688

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Patrimonio Especial (continuación)

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

Fecha	No. de Títulos	Títulos Readquiridos	Readquisición al Costo	Valor real de la Adquisición	Utilidad	Prorratio Readquisición	Prima de Readquisición
Sep-22	43,142,200	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -	\$ -
Oct-22	43,129,325	12,875	1,578,839	505,751	1,073,088	127	1,072,961
Nov-22	43,107,698	21,627	2,677,730	804,294	1,873,436	950	1,872,487
Dic-22	42,810,749	296,949	37,378,563	10,913,046	26,465,517	35,490	26,430,026
		<u>\$ 331,451</u>	<u>\$ 41,635,132</u>	<u>\$ 12,223,091</u>	<u>\$ 29,412,041</u>	<u>\$ 36,567</u>	<u>\$ 29,375,474</u>

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

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

	Al 30 de junio 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Saldo distribuable	\$ 431,181,222	\$ 417,465,918
Saldo por valorización	2,338,357,056	1,681,363,554
	<u>\$ 2,769,538,278</u>	<u>\$ 2,098,829,472</u>

Distribución utilidades 2024:

Acta No.	Fecha Comité Asesor	Valor Distribución Utilidad
301	7-feb-2024	\$ 26,028,935
306	8-may-2024	27,013,583
		<u>\$ 53,042,518</u>

Distribución utilidades 2023:

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

16. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Canon de arrendamiento (1)	\$ 288,862,080	\$ 248,852,963	\$ 144,856,960	\$ 127,388,580
Otros ingresos por arrendamientos (2)	39,042,391	34,398,588	19,100,198	16,604,795
Servicios hoteleros (3)	18,689,706	17,881,066	8,690,772	7,956,113
	\$ 346,594,177	\$ 301,132,617	\$ 172,647,930	\$ 151,949,488

- (1) La variación obedece principalmente al incremento de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos de inmuebles a: Banco Davivienda S.A., Almacenes Éxito S.A., Suppla S.A., Tampa Cargo S.A. e Isagen S.A. principalmente. Así mismo, al incremento de los ingresos por operación conjunta especialmente del C.C. Outlets.
- (2) Se presenta un incremento de otros ingresos derivados de los arrendamientos en las concesiones en centros comerciales principalmente en el inmueble Plaza Central y Atlantis. Así mismo, el incremento de ingresos percibidos en residencias universitarias City U.
- (3) Corresponde a la operación conjunta del Hotel Calablanca en Barú, brindando servicios hoteleros y de turismo.

17. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Servicios hoteleros (a)	\$ 10,044,463	\$ 10,671,330	\$ 4,953,429	\$ 5,122,422
Parqueadero (b)	6,327,309	5,868,594	3,313,675	3,042,602
Otros ingresos (c)	4,333,554	1,392,397	3,458,725	745,338
Alquiler de espacios	4,022,416	3,755,833	2,163,859	1,893,694
Alquiler zonas comunes	3,483,616	2,957,853	1,813,883	1,532,798
Cobertura por riesgo por no ocupación (d)	3,109,674	4,601,525	1,580,108	2,429,122
Mercadeo	2,291,185	1,872,752	1,190,398	968,030
Multas (e)	730,481	453,531	185,185	30,406
	\$ 34,342,698	\$ 31,573,815	\$ 18,659,262	\$ 15,764,412

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

17. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

- (c) Para lo corrido del 2024 corresponde principalmente a la recuperación de gastos por pago de siniestros realizados por Chubb Seguros por \$2,755,641, aprovechamientos hoteleros en operación conjunta por \$365,937, intereses de mora \$275,335 y demás ingresos por \$936,641. Para 2023 corresponde principalmente a aprovechamientos hoteleros por \$227,225; intereses de mora por \$256,052 y demás ingresos por \$909.090.
- (d) Corresponde a la disminución de los ingresos por flujo preferente y renta garantizada pactadas en los contratos de comunidad y en las promesas de compraventa, como estrategia del administrador de vehículo para la estabilización de los inmuebles.
- (e) Para el año 2024 corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Multiplika Plaza Central	\$ 270,731	\$ 23,025	\$ 57,585	\$ –
Deloitte Y Touche Ltda.	144,661	–	–	–
Fideicomiso City U	76,729	65,201	20,750	20,825
PAO Ideo Cali	66,319	300	–	–
PAO Nuestro Bogotá	54,673	20,088	28,070	948
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza	51,982	22,170	42,390	7,477
Fideicomiso Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta	24,567	–	14,545	–
Swiss Bakery Sas	18,000	–	–	–
PAO Ideo Itagüí	15,277	4,154	15,277	–
Multiplika S.A.S	6,568	–	6,568	–
PAO Residencias Universitarias Boho	974	1,156	–	1,156
Directv Colombia	–	317,437	–	–
	\$ 730,481	\$ 453,531	\$ 185,185	\$ 30,406

18. Ingresos Arrendamientos Variables

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Canon de arrendamiento (1)	\$ 22,584,549	\$ 28,342,287	\$ 8,857,445	\$ 11,996,313
Concesión mensual	–	175,311	–	86,130
	\$ 22,584,549	\$ 28,517,598	\$ 8,857,445	\$ 12,082,443

- (1) La disminución corresponde principalmente a los cánones de arrendamientos variables recibidos por parte de los Centros Comerciales y demás inmuebles: Outlets, Jardín Plaza, Carvajal, Nuestro Bogotá, Plaza Central y Atlantis.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

19. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Servicios hoteleros (1)	\$ 16,626,529	\$ 15,216,759	\$ 9,608,211	\$ 7,533,192
Adecuación de espacios	4,408,612	3,953,103	2,878,773	2,370,937
Parqueaderos	1,818,755	1,555,614	914,612	909,051
Servicios públicos	517,351	643,543	226,362	319,554
Avalúos	484,257	671,817	410,611	324,116
Otros gastos	113,370	286,666	(201,134)	184,614
	\$ 23,968,874	\$ 22,327,502	\$ 13,837,435	\$ 11,641,464

(1) El incremento corresponde principalmente a los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nomina, servicios, suministros y equipos de operación en el restaurante y bares del hotel.

20. Prediales e Impuesto de Valorización

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Predial (*)	\$ 22,685,100	\$ 21,329,372	\$ 11,284,840	\$ 10,341,661
Valorización	—	9,192	—	—
	\$ 22,685,100	\$ 21,338,564	\$ 11,284,840	\$ 10,341,661

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

21. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Honorarios especializados (1)	\$ 11,164,111	\$ 9,779,637	\$ 4,618,724	\$ 4,234,193

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

22. Cuota de Administración

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Cuota de administración (1)	\$ 5,499,724	\$ 5,268,732	\$ 2,864,894	\$ 2,802,768

(1) El incremento obedece principalmente a las cuotas de administración de la operación conjunta facturadas a los patrimonios autónomos de operación de: Atrio, Nuestro Bogotá, Nuestro Montería, Centro Comercial Santa Fe de Medellín, Zona Franca del Caribe, Zona Franca Permanente la Cayena, Edificio Deloitte y Nuestro Cartago.

23. Seguros

El siguiente es el detalle de los gastos por seguros:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Multirriesgo	\$ 2,855,405	\$ 2,434,763	\$ 1,486,805	\$ 1,224,989
Responsabilidad civil	162,824	241,225	66,263	145,447
Cumplimiento	57,167	54,539	29,932	21,090
Arrendamiento	46,217	90,974	23,109	45,738
Servicios hoteleros	42,134	38,185	21,053	25,026
Responsabilidad civil Terrorismo	32,468	—	32,468	—
Directivos	2,947	10,298	1,705	5,290
Otros	914	956	457	478
	\$ 3,200,076	\$ 2,870,940	\$ 1,661,792	\$ 1,468,058

24. Deterioro de Cartera

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Deterioro de cartera	\$ 266,050	\$ 78,333	\$ 54,148	\$ 19,980
Condonaciones y castigos de cartera	265,816	—	265,816	—
Recuperación de cartera	(70,032)	(132,245)	(57,500)	41,948
Operación conjunta				
Deterioro de cartera	407,086	122,553	66,715	5,432
Condonaciones y castigos de cartera	12,471	28,645	(11,837)	17,224
Recuperación de cartera	(40,035)	(238,230)	19,944	(43,610)
	\$ 841,356	\$ (140,944)	\$ 337,286	\$ 40,974

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

25. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los Seis Meses Terminados		Por los Tres Meses Terminados	
	al 30 de junio de		al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Honorarios (1)	\$ 14,019,869	\$ 12,293,766	\$ 6,947,204	\$ 6,207,130
Servicios de mandato (2)	6,464,928	5,721,229	3,700,664	3,114,586
Aseo y vigilancia (3)	5,672,801	4,916,676	2,850,574	2,509,335
Nómina	3,725,190	3,038,979	1,803,592	1,422,956
Mantenimiento	3,318,637	2,423,133	1,998,213	1,291,725
Mercadeo	3,120,177	2,412,230	2,025,510	1,338,776
Otros	3,056,848	2,537,620	1,483,038	1,264,560
Servicios públicos	2,886,008	2,100,835	1,525,032	1,154,527
Administración (4)	(9,240,878)	(7,956,034)	(4,690,344)	(4,298,165)
Fondo común de gastos (5)	(12,598,897)	(10,868,711)	(6,265,666)	(5,446,564)
	\$ 20,424,683	\$ 16,619,723	\$ 11,377,817	\$ 8,558,866

- (1) Corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los Centros Comerciales Único (Cali, Barranquilla, Villavicencio), y Plaza Central. Así mismo, los honorarios facturados por MTS por servicios prestados como mandatario en los inmuebles de Cittium, Carvajal y Megaport.
- (2) Corresponde a los gastos de la operación de la Residencia Universitaria City U y de los Centros Comerciales Plaza Central y Jardín Plaza.
- (3) Corresponde a los gastos de la aseo y vigilancia de los Centros Comerciales Jardín Plaza, Jardín Plaza Cúcuta y Único (Cali, Barranquilla, Neiva, Villavicencio y Yumbo).
- (4) Corresponde principalmente a los ingresos cobrados por concepto de administración de Cittium, Carvajal, Megaport, Amadeus y Quadratto y de los Centros Comerciales: Atlantis Plaza, Ideo Itagüí, Jardín Plaza Cali, el Tesoro etapa 4.
- (5) 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.

26. Gastos de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los Seis Meses Terminados		Por los Tres Meses Terminados	
	al 30 de junio de		al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Comisión (1)	\$ 40,571,050	\$ 32,397,951	\$ 21,265,725	\$ 16,341,721
Honorarios (2)	2,314,477	3,027,611	1,155,896	1,806,332
Impuestos	814,705	845,886	358,565	476,602
Custodia de valores o títulos	642,294	313,888	215,549	313,888
Otros	545,380	964,942	281,481	738,614
Honorarios Revisoría Fiscal	178,999	20,461	89,499	—
Servicios hoteleros	61,846	59,053	29,451	42,987
Restaurantes	2,068	—	2,068	—
	\$ 45,130,819	\$ 37,629,792	\$ 23,398,234	\$ 19,720,144

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

26. Gastos de Administración (continuación)

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Pei Asset Management S.A.S. (i)	\$ 33,102,186	\$ 25,205,486	\$ 17,808,310	\$ 12,643,535
Comisión fiduciaria	7,308,964	7,189,965	3,377,465	3,698,186
Comisión representación inversionistas	159,900	2,500	79,950	—
	\$ 40,571,050	\$ 32,397,951	\$ 21,265,725	\$ 16,341,721

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

Comisión de Administración

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

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

Comisión por Desinversión

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

26. Gastos de Administración (continuación)

Comisión por Titularización

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

(2) Corresponde a la disminución de los honorarios de Calablanca.

27. Tis – Comisión Arrendamiento

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Comisión por arrendamiento (a)	\$ 761,486	\$ 923,639	\$ 128,603	\$ 123,167
Adecuaciones	357,234	397,752	172,013	156,906
Servicios hoteleros	—	3,313	—	2,522
	\$ 1,118,720	\$ 1,324,704	\$ 300,616	\$ 282,595

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

28. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 214,994,094	\$ 460,707,254	\$ 91,069,949	\$ 210,232,583

La variación corresponde principalmente a la disminución de la inflación en el país, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el segundo trimestre de 2024 presenta una variación en el IPC pasando 12.13% en el 2Q del 2023 a 7.16% en el 2Q del 2024. Sin embargo, se mantiene una valoración positiva de los inmuebles durante el 2024.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

29. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Otros conceptos (a)	\$ 2,007,468	\$ 1,374,722	\$ 897,064	\$ 456,097
Valoración derechos en PA	—	(63,469)	—	14,164
Alivios financieros (b)	(156,461)	(229,380)	(75,661)	(113,890)
	<u>\$ 1,851,007</u>	<u>\$ 1,081,873</u>	<u>\$ 821,403</u>	<u>\$ 356,371</u>

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

30. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Pérdida en venta de inmuebles				
(a)	\$ 261,234	\$ —	\$ 261,234	\$ —
Depreciación	153,000	69,856	85,074	40,974
Otros gastos	38,496	—	26,412	(752)
	<u>\$ 452,730</u>	<u>\$ 69,856</u>	<u>\$ 372,720</u>	<u>\$ 40,222</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

31. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de		Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
	2024	2023	2024	2023
Intereses de obligaciones financieras (a)	\$156,803,581	\$158,537,862	\$ 75,556,855	\$ 83,376,026
Intereses de bonos (a)	45,420,167	55,279,793	21,431,577	28,049,772
Otros	4,871,268	3,162,391	2,828,799	2,539,842
Costo amortizado bonos	83,549	83,091	41,774	41,775
Servicios hoteleros	14,574	23,845	7,092	11,555
Intereses bancarios	(2,947,103)	(4,990,824)	(1,873,870)	(2,635,325)
	\$204,246,036	\$212,096,158	\$ 97,992,227	\$111,383,645

(a) La variación se debe principalmente a la disminución en el IPC de las obligaciones financieras y los bonos del PEI debido a que se encuentran indexados a la inflación.

32. Partes Relacionadas

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

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

	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

32. Partes Relacionadas (continuación)

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

	Al 30 de junio de 2024		Al 31 de diciembre de 2023	
Pei Asset Management S.A.S.				
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 13, literal b)	\$	5,547,515	\$	13,467,100
Gastos anticipados (Nota 9, literal e)		–		1,270,000
		Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de	Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de	
		2024	2023	2024
Pei Asset Management S.A.S.				2023
Gastos de administración – comisiones (Nota 26, numeral 1, (i))	\$	33,102,186	\$	25,205,486
			\$	17,808,310
			\$	12,643,535

Comité Asesor

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

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

	Por los Seis Meses Terminados al 30 de junio de 2024	2023	Por los Tres Meses Terminados al 30 de junio de 2024	2023
Honorarios Comité asesor	\$ 155,116	\$ 113,555	\$ 86,865	\$ 79,488

33. Compromisos Futuros

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

Ingresos	Al 30 de junio de 2024	Al 31 de diciembre de 2023
< 1 año	\$ 546,969,652	\$ 534,656,209
Entre 1 y 5 años	1,425,525,152	1,369,046,411
> 5 años	861,832,571	948,592,900
	<u>\$ 2,834,327,375</u>	<u>\$ 2,852,295,520</u>

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

34. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2024 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 19 de julio de 2024.

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

Certificación de los Estados Financieros Condensados

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

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



Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal



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