

FORMATO DE ACTA		
Código: PA01-FMT-033	Versión: 2	
Página 1 de 9		

ACTA No. 02

Tema: Comité Fiduciario FIDEICOMISO PANORAMICA cod. 99894

Fecha Reunión: 03/12/2024	Hora Inicio: 10:00 am	Hora Final: 11:42.a.m	Lugar de Reunión: Fiducentral Sala Virtual
-------------------------------------	---------------------------------	---------------------------------	--

PARTICIPANTES				
Nombre	Cargo	Rol dentro de la reunión		
CAMILO CAÑIZARES	Presidente del Comité	Miembro con Voz y Voto		
MANUEL BUSQUETS SEBASTIAN RAMOS CALDERON	Miembros Principales del Comité	Miembro con Voz y Voto		
MARIA CAROLINA OROZCO LISETH TATIANA DÍAZ	Miembros Suplentes del Comité	Miembro con Voz y Voto		
OLGA JUDITH QUIROGA RONCANCIO	Coordinador de Operaciones- Fiduciaria Central	Secretario		

ORDEN DEL DIA

1. Verificación Quórum
2. Aprobación del orden del día
3. Contrato auditor
4. Informe financiero - Fiduciaria Central
5. Proceso cambio de contrato
6. Devolución fara
7. Devolución utilidades retenidas a operación
8. Reunión con inversionistas
9. Asamblea extraordinaria
10. Propositiones y varios

DESARROLLO DE LA REUNIÓN

En la ciudad de Bogotá, a las 10:00 a.m. del día 3 de diciembre de 2024, se reunieron por conferencia Virtual efectuada desde Fiduciaria Central el Camilo Cañizares (Presidente del Comité), los señores Manuel Busquets, y Sebastian Ramos Calderon (Miembros Principales del Comité), las señoras Carolina Orozco y Liseth Tatiana Díaz (Miembros Suplentes del Comité), y por Fiduciaria Central como secretario Olga Judith Quiroga Roncancio (Coordinador de operaciones - Fiduciaria Central).

1. Verificación del Quórum

El comité se reunirá cuando lo convoque LA FIDUCIARIA, a solicitud del presidente del Comité o dos (2) de sus miembros, en forma escrita mediante carta, correo electrónico, telegrama o fax, con no menos de tres (3) días hábiles de anticipación a la fecha de la reunión. El Comité podrá deliberar válidamente con la presencia de tres (3) de sus miembros. Las decisiones del Comité serán adoptadas por mayoría simple de los miembros presentes en la respectiva reunión. Las reuniones se efectuarán por regla general en la ciudad de Bogotá, sin perjuicio que, de manera excepcional, el mismo Comité programe alguna reunión en la misma sede del PROYECTO.

FORMATO DE ACTA		 Fiduciaria Central
Código: PA01-FMT-033	Versión: 2	
Página 2 de 9		

Se realizó la verificación de los integrantes del comité, se constató que existe Quorum para deliberar y decidir.

Una vez verificado el Quorum y cumpliéndose el mismo, se aprueba la orden del día iniciando la cesión del comité fiduciario del Fideicomiso Panorámica – Código Contable: 99894.

2. Aprobación del orden del día

El Comité aprueba el Orden del día propuesto.

3. Contrato auditor

El sr. Camilo Cañizares informa que de acuerdo con lo indicado por la Asamblea que el Auditor iniciara con su labor a inicio del año 2024, pero con el inicio de las obras en la terraza, teniendo en cuenta que la terraza ha estado cerrada entre un 70% u 80% y por temas de costos, aun no se ha suscrito contrato con el Auditor.

En referencia a la suscripción del contrato de Auditoria, el Operador y el presidente del Comité informan que el contrato quede suscrito en diciembre de 2024 o en las 3 primeras semanas del mes de enero de 2025 una vez terminadas las obras en la terraza.

4. Informe financiero - Fiduciaria Central

Se procede a dar informe financiero de los encargos del fideicomiso al día presente 3 de diciembre

ENCARGOS	SALDO DISPONIBLE
encargo Operación 1002087441	53.483.599,91
encargo FARA 1002094718	17.204.676,23
TOTAL	70.688.276,14

Toma la voz la señora Lizbeth Johana por parte de contabilidad para continuar con el informe financiero con corte del 31 de octubre de 2024.

Estado de Situación Financiera – Octubre 2024		 Fiduciaria Central Somos AAA
EFFECTIVO Y EQUIVALENTES DE EFFECTIVO		
	Octubre 2024	
Participación en fondos de inversión (1)	82.827.403,31	
Bancos Nacionales	102.772,34	
Total Efectivo y Equivalente al Efectivo	82.930.175,65	

(1) Corresponde al valor de la participación que el fideicomiso tiene en el fondo de inversión Colectiva Fiduciaria Central al 31 de Octubre de 2024.

Elaboró: Director de Gestión Humana y Recursos Físicos
Fecha: Julio 6 de 2011

Revisó: Especialista de Calidad
Fecha: Julio 7 de 2011

Aprobó: Gerente de Gestión Humana y Recursos Físicos
Fecha: Julio 7 de 2011

FORMATO DE ACTA

Código: PA01-FMT-033

Versión: 2

Página 3 de 9



Estado de Situación Financiera – Octubre 2024



PROPIEDADES DE INVERSIÓN

	<u>Octubre 2024</u>
Propiedad de Inversión (1)	3.670.366.965,00
Total Propiedades de Inversión	<u>3.670.366.965,00</u>

(1) Corresponde a los recursos invertidos en la fase de adecuación del proyecto que dan derecho a los participes.

Estado de Situación Financiera – Octubre 2024



CUENTAS POR COBRAR

	<u>Octubre 2024</u>
Cuentas Por Cobrar Rentabilidad Gestor De Operación (1)	445.466.602,08
Diversas	3.332.379,45
Total cuentas por cobrar	<u>448.798.981,53</u>

(1) Corresponde a los recursos que el Operador debe girar al Fideicomiso.

Estado de Situación Financiera – Octubre 2024



CUENTAS POR PAGAR

	<u>Octubre 2024</u>
Diversas (1)	334.222.686,21
Total de Cuentas por Pagar	<u>334.222.686,21</u>

(1) Cuentas por pagar a Sandia Ventures Group S.A.S., por gastos realizados directamente por ellos que el Fideicomiso les debe reintegrar.

Elaboró: Director de Gestión Humana y Recursos Físicos
Fecha: Julio 6 de 2011

Revisó: Especialista de Calidad
Fecha: Julio 7 de 2011

Aprobó: Gerente de Gestión Humana y Recursos Físicos
Fecha: Julio 7 de 2011

FORMATO DE ACTA		
Código: PA01-FMT-033	Versión: 2	
Página 4 de 9		

Estado de Situación Financiera – Octubre 2024



PATRIMONIOS ESPECIALES

	Octubre 2024
Aportes en dinero (1)	50.452.548,51
Derechos Fiduciarios (2)	3.670.366.965,92
Fondos De Reserva Reposición De Activos	16.455.479,00
Total Patrimonios Especiales	3.737.274.993,43

(1) Corresponde a pago de la rentabilidad del fideicomiso vigencia 2024
(2) Representa el patrimonio constituido con los aportes de los partícipes lo cual está representado en 235 derechos fiduciarios.

Estado de Situación Financiera – Octubre 2024



RESULTADOS ACUMULADOS DEL EJERCICIO

	Octubre 2024
Resultado acumulado de Ejercicios Anteriores	12.212.679,52
Resultado del Ejercicio	118.385.763,02
Total Resultado Acumulado del Ejercicio	130.598.442,54

Esta cuenta presenta el resultado acumulado con información por parte de Sandia Ventures Group con corte al 31 de diciembre de 2023, más lo registrado directamente en el fideicomiso con corte a octubre de 2024 por los ingresos y gastos por valoración de las inversiones, gastos por arrendamiento y servicios públicos.

Estado de Resultados Integrales – Octubre 2024



RESULTADO DE OPERACION

UTILIDADES ENTRAGADAS POR EL GESTOR	445.466.602,08
INGRESOS FIDEICOMISO	15.135.725,91
Valoracion Fondos De Inversion	4.950.046,55
Reintegro Arrendamientos	10.182.144,90
Intereses Ahorros	3.534,46
GASTOS FIDEICOMISO	342.216.564,97
Servicios Bancarios	48.507,52
Arrendamientos	274.572.590,11
Servicios Publicos	64.832.241,00
Impuestos	918.726,34
Asamblea y simposios	1.844.500,00
UTILIDAD DEL EJERCICIO	118.385.763,02

El señor Camilo Cañizares tiene la inquietud, ¿cuantos son los fondos disponibles de **FARA** de utilidades a la fecha?

Elaboró: Director de Gestión Humana y Recursos Físicos Fecha: Julio 6 de 2011	Revisó: Especialista de Calidad Fecha: Julio 7 de 2011	Aprobó: Gerente de Gestión Humana y Recursos Físicos Fecha: Julio 7 de 2011
--	---	--

FORMATO DE ACTA

Código: PA01-FMT-033

Versión: 2

Página 5 de 9



ENCARGOS	SALDO DISPONIBLE
encargo Operación 1002087441	53.483.599,91
encargo FARA 1002094718	17.204.676,23
TOTAL	70.688.276,14

En momento en el que soliciten el giro debe haber aprobación por parte del comité y se indica que a los recursos se les efectuara el descuento de retención por utilidades y descuentos por concepto de GMF.

Para realizar el giro de los recursos que se encuentran en el encargo FARA se requieren las facturas y la aprobación del comité.

5. Proceso cambio de contrato

El señor Camilo Cañizares presidente del comité indica que en la primera reunión efectuada con la fiduciaria fueron informados los parámetros para la elaboración de la modificación al contrato. El comité elabora el borrador del Otrosí al contrato fiduciario y remiten el borrador para revisión. El presidente del comité pregunta: ¿nosotros ya pasamos el proyecto general tenemos la idea en cuanto a la redacción del proyecto final (lo adelantamos nosotros y se lo pasamos a ustedes como fiduciaria o lo adelantamos nosotros y lo pasamos a asamblea)?

Toma la palabra Olga Quiroga coordinadora de Operaciones Fiduciaria Central indicando que se le dio respuesta al correo electrónico el 25 de noviembre de 2024 donde se le indica que fue y que no fue aprobado por el comité. El comité de negocios de Fiduciaria Central hace salvedades y solicita la siguiente información: contrato de auditor, valoración de las marcas, informe de veedor ya que no se tiene el Auditor Contratado dando informe de como este proyecto. también el acta de asamblea del 30 de abril de 2024 la cual fue recibida en Fiduciaria Central.

Ya para finalizar el tema se hace mención el comité debe remitir el borrador del otrosí junto con la documentación requerida en el correo del 25 de noviembre de 2024, para que este sea aprobado por el comité de negocios y revisado por el Área encargada.

En referencia a la valoración de las marcas el señor Camilo Cañizares presidente del comité informa que por tema de presupuesto no ve viable realizar la valoración de las marcas.

6. Devolución de FARA

Al corte de 31 de octubre de 2024 están al día con los pagos a favor de **FARA**.

FORMATO DE ACTA

Código: PA01-FMT-033

Versión: 2

Página 6 de 9



FARA + OBRA:

	FARA 1% ingreso por la operación	Fara Girado a Fiduciaria	Reembolso Fara a Operación
nov 23	\$ 3.077.040	\$ 3.077.040	
dic 23	\$ 9.104.641	\$ 9.104.641	
ene 24	\$ 4.321.551	\$ 4.321.551	
feb 24	\$ 2.976.317	\$ 2.976.317	
mar 24	\$ 3.813.331	\$ 3.813.331	
abr 24	Perdida operacional - No provisionado		
may 24	Perdida operacional - No provisionado		
jun 24	\$ 3.543.367	\$ 3.543.367	\$ 7.303.728
jul 24	Perdida operacional - No provisionado		
ago 24	Perdida operacional - No provisionado		
sept 24	\$ 2.692.849	\$ 2.692.849	
oct 24	Perdida operacional - No provisionado		
TOTAL	\$ 29.529.096	\$ 29.529.096	\$ 7.303.728
Resumen			
Fara Desde inicio generado	\$ 29.529.096		
Fara Girado por el operador a l	\$ 29.529.096		
Reembolso Fara girado al Oper	\$ 7.303.728	girado el 21/06/2024	
Fara por Reembolsar	\$ 22.225.368	Necesario para obra Pisos Terraza	

LINK
FACTURAS:

NOTA: Este cuadro está hasta octubre, falta sumar el gasto de Obra de Noviembre y Diciembre que se encuentra relacionado en el link.

El Operador informa que se han girado a la fiduciaria recursos para adición al encargo del Fara por valor de \$29.529.096,00 de los cuales se han girado al Operador \$7.303.728,00 y el 3 de diciembre de 2024 el operador remitió el soporte de consignación del FARA por valor de \$2.692.000,00.

La Fiduciaria informa que los recursos que se han adicionado al encargo FARA, se incluye la adición del 3 de diciembre de 2024 por valor de \$2.692.000,00, que se encuentra en trámite de adición:

3.077.740,00
9.104.640,00
1.243.811,00
6.789.648,00
3.543.367,00
2.692.849,00
26.452.055,00

Validadas las cifras se evidencia que el Operador tenía adicional un registro de \$3.077.041 por esta razón se evidencia una diferencia entre la información de la Fiduciaria y el Operador.

Para realizar el pago del Fara es necesario la aprobación del Comité y validación de las facturas. Se hace aclaración que las facturas enviadas para pago del Fara, se realizó devolución de las facturas en el mes de octubre ya que presenta inconsistencias. A la fecha del presente comité sin el Operador no ha remitido respuesta.

Pregunta Olga Quiroga coordinadora de Operaciones de fiduciaria Central ¿tienen algún valor por aprobar por parte de FARA?

El señor Camilo Cañizares responde es necesario que todos los recursos que se encuentren en encargo FARA dejando solamente el valor por cancelación del encargo y descontar los impuestos a que den a lugar.

Una vez validad la información por parte de la dra. Sandra Bernal Contadora de Sandia indica que los

Elaboró: Director de Gestión Humana y Recursos Físicos
Fecha: Julio 6 de 2011

Revisó: Especialista de Calidad
Fecha: Julio 7 de 2011

Aprobó: Gerente de Gestión Humana y Recursos Físicos
Fecha: Julio 7 de 2011

FORMATO DE ACTA

Código: PA01-FMT-033

Versión: 2

Página 7 de 9



aportes que se han realizado al encargo de FARA en de \$26.452.055,00

7. Devolución utilidades retenidas a operación

Toma la palabra la señora Sandra Bernal Contadora de Sandia Ventures (Operador) explicando el cuadro excedente faltantes por recaudo de operación indicando que la parte operativa tiene una pérdida de \$29.340.694:

EXCEDENTES / FALTANTES RECAUDO OPERACIÓN:

	FARA 1% INGRESO	CAJA 5%	UTILIDAD	TOTAL FIDEICOMISO
nov-23	\$3.077.040			
dic-23	\$9.104.641			
ene-24	\$4.321.551	\$21.607.753	\$31.493.192	\$57.422.495
feb-24	\$2.976.317	\$14.881.587	\$17.762.387	\$35.620.291
mar-24	\$3.813.331	\$9.689.125	\$0	\$13.502.457
abr-24			-\$10.352.608	-\$10.352.608
may-24			-\$21.518.657	-\$21.518.657
jun-24	\$3.543.367	\$7.291.117	\$0	\$10.834.484
jul-24			-\$7.560.892	-\$7.560.892
ago-24			-\$13.206.160	-\$13.206.160
sept-24	\$2.692.849	\$2.611.692	\$0	\$5.304.541
oct-24			-\$25.957.955	-\$25.957.955
TOTAL	\$29.529.096	\$56.081.274	-\$29.340.694	\$44.087.995
GIRADO a Fiduciaria	\$29.529.096	\$56.081.274	\$ 50.443.826	\$136.054.196
USADO	-\$7.303.728	-\$52.038.540		
DISPONIBLE	\$22.225.368	\$4.042.734		-\$91.966.201

Observaciones

Caja Operativa se toma en TOTAL FIDEICOMISO por que se gira de la Utilidad

Marzo - Resultado Positivo pero lo que queda se distribuye entre Caja y Fara

Junio - Resultado Positivo pero lo que queda se distribuye entre Caja y Fara

Septiembre - Resultado Positivo pero lo que queda se distribuye entre Caja y Fara

Total Fideicomiso 44 mill por que hemos girado: 50,443,826 mill + CAJA OPERATIVA que tiene en Cuenta el Operador

Se han Girado a Operación

Fara	\$	29.529.096	
Caja	\$	56.081.274	
Excedentes	\$	50.443.826	
	\$	136.054.196	

El Resultado del Ejercicio a Octubre 2024 corresponde a PERDIDA de \$29,340,694 sin embargo la operación le ha girado al Fideicomiso \$50,443,826 de los meses de enero y febrero 2024.

En conclusión el dinero que tiene el Fideicomiso debe ser reintegrado a la Operación para cubrir las pérdidas acumuladas

El señor Camilo Cañizares presidente del comité informa que las utilidades que tienen en el encargo de operación se usaron en temas de obras esas utilidades hay que devolverlas al Operador, conforme lo aprobado en la Asamblea de Beneficiarios de fecha 30 de abril de 2024:

¿Autorizamos reservar lo correspondiente a los excedentes de utilidad sujetos de repartición durante los próximos 3 trimestres para mantener un fondo que nos permita atender cualquier contingencia de necesidades económicas siempre y cuando el operador haga la debida diligencia para que los recursos y la operación sea autosostenible cualquier necesidad adicional este debidamente justificada, el ejercicio de operación no las logré cubrir estos excedentes de utilidad dejados en calidad de reserva y que al final del periodo de contingencia no se sean dispersados en su totalidad en el último trimestre del año?

Olga Quiroga Coordinadora de Operaciones Fiduciaria Central ¿Con base en que se va a sustentar el giro al Operador? El señor Camilo Cañizares presidente del comité informa los recursos se usaron para atender obras de infraestructura y atender coyuntura de las obras.

¿Los miembros del comité aprueban el giro al operador por un valor de **\$50.443.826** menos retenciones, correspondiente a las utilidades de los 3 primeros trimestres del año 2024?

Los miembros del comité aprueban

Elaboró: Director de Gestión Humana y Recursos Físicos
Fecha: Julio 6 de 2011

Revisó: Especialista de Calidad
Fecha: Julio 7 de 2011

Aprobó: Gerente de Gestión Humana y Recursos Físicos
Fecha: Julio 7 de 2011

FORMATO DE ACTA		
Código: PA01-FMT-033	Versión: 2	
Página 8 de 9		

Camilo Cañizares - aprueba
 Carolina Orozco - aprueba
 Manuel Busquets - ausente
 Sebastian Ramos - aprueba
 Liceth Días - ausente

Se solicita la justificación del porque se deben realizar la devolución de los recursos del encargo de Operación al Operador, mediante comunicación formal suscrita por el Operador y Miembros del Comité.

8. Reunión con los inversionistas

El señor Camilo Cañizares indica que es necesaria una reunión informal con los inversionistas donde se toquen temas como análisis de lo que ha pasado estos meses, con las obras, que ha pasado con las cuentas por que no se repartieron las utilidades del primer trimestre. por otra parte, exponer los cambios contemplados al contrato fiduciario.

El Presidente del comité indica que validaran la agenda y notificaran si requieren o no acompañamiento de la Fiduciaria únicamente de la dirección y Coordinación de Operaciones, no se requiere acompañamiento del Área Financiera. Por parte de la Fiduciaria queda pendiente que el comité informe la posible fecha, temas a tratar y plataforma a utilizar.

9. Asamblea extraordinaria

El señor Camilo Cañizares Se refiere que la asamblea extraordinaria seria descartada por temas de tiempo y temporada de diciembre de 2024, esta será reemplazada por la asamblea ordinaria.

La Coordinadora Contable Lisbeth Chia informa que se realizara la consulta con la Gerente Financiera para programar la Asamblea a finales del mes de Febrero de 2025 y se confirmaría vía correo electrónico.

10. Propositiones y varios

La doctora Sandra Bernal Contadora de Sandia Ventures aclara por qué se realizó el pago con diferencia en el mes de diciembre de 2023, he indica que el FARA para el mes de enero fue de \$6.026.901 el cual se consigno un total de \$9.104.641 por lo cual en el mes de marzo de 2024 el FARA es de \$4.321.551 y se consignaron \$1.243.811 ajustando el valor girado de más, dejando los valores sin diferencias y las cuentas del Fara al día.

En conclusión los recursos del encargo del FARA presentan el siguiente movimiento:

TOTAL APORTES	26.452.055,00
PAGO EFECTUADO EN JUNIO DE 2024	7.303.728,00
SALDO	19.148.327,00

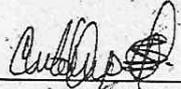
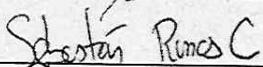
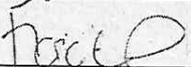
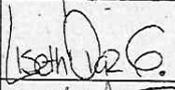
FORMATO DE ACTA		
Código: PA01-FMT-033	Versión: 2	
Página 9 de 9		

FARA MES	VALOR FARA MESESUAL 1%	VALOR EFECTIVAMENTE PAGADO FARA	FECHA
NOVIEMBRE	3.077.740	3.077.740	21/12/2023
DICIEMBRE	6.026.901	3.104.641	05/02/2024
ENERO	4.321.551	1.543.811	22/03/2024
FEBRERO	2.976.317	2.976.317	29/04/2024
MARZO	2.913.331	2.913.331	29/04/2024
ABRIL			
MAYO			
REEMBOLSO FIDUCIARIA PARA MAYO	7.303.728	7.303.728	21/06/2024
JUNIO	3.543.367	3.543.367	01/10/2024
JULIO			
AGOSTO			
SEPTIEMBRE	2.692.849	2.692.849	09/12/2024
OCTUBRE			
NOVIEMBRE			
DICIEMBRE			
TOTAL FARA	31.330.709	31.330.709	

NOTA: Para el FARA de Diciembre se pago doblemente el FARA de Noviembre, por para el FARA de Enero el mayor valor consignado en Diciembre.

Siendo las 11:42 A.M del 3 de diciembre de 2024 se da por se da por terminado el presente comité fiduciario

COMPROMISOS DE LA REUNIÓN		
Descripción del Compromiso	Cargo del Responsable	Fecha prevista de cumplimiento

FIRMAS		
Nombre	Cargo	Firma
CAMILO CAÑIZARES	Presidente del Comité	
MANUEL BUSQUETS	Miembro Principal del Comité	
SEBASTIAN RAMOS CALDERON	Miembro Principal del Comité	
CAROLINA OROZCO	Miembro Suplente del Comité	
LISETH TATIANA DÍAZ	Miembro Suplente del Comité	
OLGA JUDITH QUIROGA RONCANCIO	Coordinador de Operaciones- Fiduciaria Central	

Elaboró: Director de Gestión Humana y Recursos Físicos Fecha: Julio 6 de 2011	Revisó: Especialista de Calidad Fecha: Julio 7 de 2011	Aprobó: Gerente de Gestión Humana y Recursos Físicos Fecha: Julio 7 de 2011
--	---	--