

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de  
2022 con Informe del Revisor Fiscal

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

**Estados Financieros Condensados**

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2022

**Índice**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia .....	1
Estados Financieros	
Estados Condensados de Situación Financiera .....	2
Estados Condensados de Resultados .....	3
Estados Condensados de Cambios en el Patrimonio Especial .....	4
Estados Condensados de Flujos de Efectivo .....	5
Notas a los Estados Financieros Condensados .....	6
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios .....	41



**Building a better  
working world**

## **Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia**

Señores:

Fiduciaria Corficolombiana:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-4-4241)

### **Introducción**

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado intermedio de situación financiera al 30 de junio del 2022 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio y de flujo de efectivo por el período de seis meses terminado en esa fecha; y otras notas explicativas. 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. Como consecuencia, no expreso una opinión de auditoría.

### **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 2022 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  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344-T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530

Bogotá D.C., Colombia  
5 de Agosto de 2022

**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

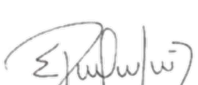
**Ernst & Young Audit S.A.S.**  
Barranquilla - Atlántico  
Calle 77B No 59 – 61  
Edificio Centro Empresarial  
Las Américas II Oficina 311  
Tel: +57 (605) 385 2201


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

**Estados Condensados de Situación Financiera**

	Notas	Al 30 de junio de 2022 (No auditados)	Al 31 de diciembre de 2021
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
<b>Activos</b>			
Efectivo		\$ 19,500,513	\$ 34,537,839
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	23,748,593	27,588,012
Inventarios	7	563,246	–
Cuentas por cobrar, neto	8	36,630,668	30,308,943
Otros activos	9	26,126,798	4,475,669
<b>Total Activos Corrientes</b>		<b>106,569,818</b>	<b>96,910,463</b>
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	8	1,187,051	1,284,973
Otros activos largo plazo	9	25,019,344	26,893,414
Propiedades de inversión	10	7,940,084,455	7,480,483,113
Propiedad y equipo		212,711	171,321
<b>Total Activos no Corrientes</b>		<b>7,966,503,561</b>	<b>7,508,832,821</b>
<b>Total Activos</b>		<b>\$ 8,073,073,379</b>	<b>\$ 7,605,743,284</b>
<b>Pasivo y Patrimonio Especial</b>			
<b>Pasivos</b>			
Bonos ordinarios	11	\$ 8,966,633	\$ 8,364,393
Obligaciones financieras corto plazo	12	746,206,825	292,102,514
Cuentas por pagar	13	67,062,748	74,713,827
Ingresos anticipados	14	30,319,549	30,167,467
<b>Total Pasivos Corrientes</b>		<b>852,555,755</b>	<b>405,348,201</b>
Bonos ordinarios largo plazo	11	882,623,625	882,540,534
Obligaciones financieras largo plazo	12	1,282,266,920	1,560,613,625
Cuentas por pagar largo plazo	13	15,728,898	13,360,012
Ingresos anticipados largo plazo	14	2,250,000	3,750,000
<b>Total Pasivos no Corrientes</b>		<b>2,182,869,443</b>	<b>2,460,264,171</b>
<b>Total Pasivos</b>		<b>3,035,425,198</b>	<b>2,865,612,372</b>
<b>Patrimonio especial</b>			
Aportes	15	2,864,170,090	2,866,269,338
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	15	282,813,857	282,813,857
Resultados acumulados	15	1,890,664,234	1,591,047,717
<b>Total Patrimonio Especial</b>		<b>5,037,648,181</b>	<b>4,740,130,912</b>
<b>Total Pasivos y Patrimonio Especial</b>		<b>\$ 8,073,073,379</b>	<b>\$ 7,605,743,284</b>

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

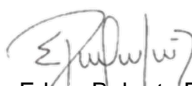
Marly Sarela Gallego Morales  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 92344–T  
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530  
 (Véase mi informe del 5 de agosto de 2022)

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

**Estados Condensados de Resultados**

Nota	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de		
	2022	2021	2022	2021	
(No auditados) (Expresado en miles de pesos)					
Ingresos por arrendamiento e incentivos	16	\$ 254,674,131	\$ 203,031,522	\$ 127,171,107	\$ 101,771,979
Ingresos arrendamientos variables	17	24,942,437	11,618,505	11,178,092	5,376,067
Otros ingresos operacionales	18	29,804,757	18,156,678	16,757,329	10,511,313
<b>Ingresos Operacionales</b>		<b>309,421,325</b>	232,806,705	<b>155,106,528</b>	117,659,359
Prediales e impuesto de valorización	19	19,834,704	16,073,839	9,533,793	7,642,014
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	20	14,408,730	1,335,875	6,056,467	1,114,406
Honorarios operadores	21	6,609,584	4,202,959	3,315,753	2,022,480
Cuota de administración	22	4,646,885	3,910,442	2,402,979	2,283,806
Seguros		2,401,139	2,008,873	1,240,602	1,052,359
Reparaciones y mantenimiento		1,880,445	1,679,725	884,168	925,529
Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	23	844,000	570,100	(255,313)	693,145
<b>Gastos Operativos</b>		<b>50,625,487</b>	29,781,813	<b>23,178,449</b>	15,733,739
Gastos operativos reembolsables, netos	24	13,788,333	11,760,130	7,351,246	6,382,639
<b>Total Gastos Operativos</b>		<b>64,413,820</b>	41,541,943	<b>30,529,695</b>	22,116,378
<b>Utilidad Bruta de las Rentas</b>		<b>245,007,505</b>	191,264,762	<b>124,576,833</b>	95,542,981
Gastos de administración	25	49,134,128	41,647,162	25,497,961	21,336,897
Tis – Comisión arrendamiento	26	1,653,563	488,460	808,583	232,105
<b>Gasto Administrativo del Portafolio</b>		<b>50,787,691</b>	42,135,622	<b>26,306,544</b>	21,569,002
Valoración propiedad de inversión, neta	27	332,676,017	16,597,994	191,209,707	63,902,359
Gastos otras comisiones	28	2,082,335	14,442,997	2,082,335	10,089,795
<b>Utilidad Generada por la Operación</b>		<b>524,813,496</b>	151,284,137	<b>287,397,661</b>	127,786,543
Otros Ingresos	29	571,865	6,610,285	382,235	(263,962)
Otros gastos	30	302,892	344,208	42,567	(304,184)
Gasto financiero, neto	31	103,435,599	51,078,097	58,403,712	24,444,443
<b>Utilidad del Ejercicio</b>		<b>421,646,870</b>	106,472,117	<b>229,333,617</b>	103,382,322
<b>Total Resultado Integral</b>		<b>\$ 421,646,870</b>	\$ 106,472,117	<b>\$ 229,333,617</b>	\$ 103,382,322

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  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 92344-T  
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
 (Véase mi informe del 5 de agosto de 2022)

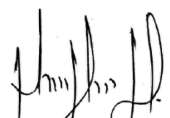
**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial**

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<i>(No auditados)</i> <i>(Expresados en miles de pesos)</i>							
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2020</b>	\$ 1,000	\$ 409,194,220	\$ 2,458,271,118	\$ 282,813,857	\$ 1,428,304,055	\$ 92,840,227	\$ 4,671,424,477
Resultados acumulados	-	-	-	-	92,840,227	(92,840,227)	-
Distribución de utilidades	-	(201,000)	(996,000)	-	(106,516,131)	-	(107,713,131)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	106,472,117	106,472,117
<b>Saldos al 30 de junio de 2021</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 408,993,220</b>	<b>\$ 2,457,275,118</b>	<b>\$ 282,813,857</b>	<b>\$ 1,414,628,151</b>	<b>\$ 106,472,117</b>	<b>\$ 4,670,183,463</b>
<b>Saldos al 31 de diciembre de 2021</b>	\$ 1,000	\$ 408,993,220	\$ 2,457,275,118	\$ 282,813,857	\$ 1,296,074,451	\$ 294,973,266	\$ 4,740,130,912
Resultados acumulados	-	-	-	-	294,973,266	(294,973,266)	-
Distribución de utilidades (Nota 15)	-	-	-	-	(122,030,353)	-	(122,030,353)
Restitución de aportes	-	(301,357)	(1,797,891)	-	-	-	(2,099,248)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	421,646,870	421,646,870
<b>Saldos al 30 de junio de 2022</b>	<b>\$ 1,000</b>	<b>\$ 408,691,863</b>	<b>\$ 2,455,477,227</b>	<b>\$ 282,813,857</b>	<b>\$ 1,469,017,364</b>	<b>\$ 421,646,870</b>	<b>\$ 5,037,648,181</b>

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

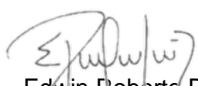
Marlly Sarela Gallego Morales  
 Revisor Fiscal  
 Tarjeta Profesional 92344-T  
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530  
 (Véase mi informe del 5 de agosto de 2022)

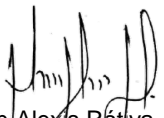
**Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)**  
**Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.**

**Estado Condensado de Flujos de Efectivo**

Notas	Por los seis meses terminados al 30 de junio de	
	2022	2021
	<i>(No auditado)</i> <i>(En miles de pesos)</i>	
<b>Actividades de operaciones:</b>		
Resultado del ejercicio	\$ 421,646,870	\$ 106,472,117
<b>Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:</b>		
Valorización propiedades de inversión, neto	27 (332,676,017)	(16,597,994)
Depreciación en operaciones conjuntas	30 33,334	29,488
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 23 278,399	830,584
Deterioro de cuentas por cobrar	8 y 23 844,648	–
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 23 (436,487)	–
Recuperación de cuentas por cobrar	8 y 23 –	(868,244)
Baja de propiedad de inversión	–	2,117,652
<b>Ajustes al capital de trabajo:</b>		
(Aumento) disminución cuentas por cobrar	8 (6,910,363)	5,682,665
Aumento otros activos	9 (19,777,059)	(25,815,771)
(Disminución) aumento ingresos recibidos por anticipado	14 (1,347,918)	22,803,139
Aumento inventarios	7 (563,246)	–
(Disminución) aumento cuentas por pagar	13 (5,282,193)	50,907,346
<b>Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación</b>	<b>55,809,968</b>	<b>145,560,982</b>
<b>Actividades de inversión:</b>		
Disminución en inversiones	6 3,839,419	83,584,965
Adquisición propiedad y equipo	(74,724)	–
Adquisición de propiedad de inversión (Inmuebles)	10 (126,925,325)	(431,725,249)
<b>Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión</b>	<b>(123,160,630)</b>	<b>(348,140,284)</b>
<b>Actividades de financiación:</b>		
Capital en titularización (restitución de aportes)	(2,099,248)	(1,197,000)
Emisión bonos	11 685,331	268,704
Aumento de obligaciones financieras, neto	12 175,757,606	319,646,075
Distribución de utilidades	15 (122,030,353)	(106,516,131)
<b>Flujo neto de efectivo provisto por en las actividades de financiación</b>	<b>52,313,336</b>	<b>212,201,648</b>
(Disminución) aumento neto de efectivo	(15,037,326)	9,622,346
Efectivo al inicio del período	34,537,839	12,609,061
<b>Efectivo al final del período</b>	<b>\$ 19,500,513</b>	<b>\$ 22,231,407</b>

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  
Revisor Fiscal  
Tarjeta Profesional 92344–T  
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530  
(Véase mi informe del 5 de agosto de 2022)

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

## Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de junio de 2022  
(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
Centro Rural Sofía Koppel de Pardo	También es beneficiario en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales (el “beneficio de la fundación”). El Centro Rural Sofía Koppel de Pardo será el único beneficiario de las sumas que queden en el Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación, luego de atender los pagos a los Inversionistas y al Fideicomitente.

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

- 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.
- Destinar las sumas de dinero que recaude la Fiduciaria por la colocación de los títulos únicamente para la adquisición de activos inmobiliarios.

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a junio de 2022. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de junio de 2022. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

### 2. Políticas Contables Significativas

#### Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los seis meses terminados el 30 de junio de 2022, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.



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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

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

**Bases de Preparación (continuación)**

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros del Patrimonio al 31 de diciembre de 2021.

**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 2021. El Patrimonio no ha adoptado anticipadamente ninguna otra norma, interpretación o enmienda que se haya emitido pero que aún no sea efectiva.

**3.1. Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia Emitidas Aun no Vigentes Mejoras 2018 – 2020**

**Mejoras 2018 – 2020**

**Modificaciones a las NIIF 9, NIC 39 y NIIF 7: Reforma de las Tasas de Interés de Referencia**

Las modificaciones proporcionan una serie de exenciones que se aplican a todas las relaciones de cobertura que se ven directamente afectadas por la reforma de la tasa de interés de referencia. Una relación de cobertura se ve afectada si la reforma da lugar a incertidumbre sobre el momento y o el importe de los flujos de efectivo basados en índices de referencia de la partida cubierta o del instrumento de cobertura.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023. El Patrimonio se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

**Modificaciones a la NIC 1: Clasificaciones de Pasivos como Corrientes o no Corrientes**

En enero de 2020, el IASB emitió las modificaciones del párrafo 69 al 76 de la NIC 1 para especificar los requisitos para clasificar los pasivos como corrientes o no corrientes. Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- El significado del derecho a diferir la liquidación de un pasivo
- Que el derecho a diferir la liquidación del pasivo debe otorgarse al cierre del ejercicio
- Que la clasificación no se ve afectada por la probabilidad de que la entidad ejerza su derecho a diferir la liquidación del pasivo
- Que únicamente si algún derivado implícito en un pasivo convertible representa en sí un instrumento de capital, los términos del pasivo no afectarían su clasificación

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021 el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**3.1 Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia Emitidas Aun no Vigentes (continuación)**

**Modificaciones a la NIIF 3: Referencia al Marco Conceptual**

En mayo de 2020, el IASB emitió las modificaciones a la NIIF 3 Combinaciones de negocios – Referencia al marco conceptual. Las modificaciones tienen como fin reemplazar la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros, emitida en 1989, por la referencia al Marco Conceptual para la Información Financiera, emitida en marzo de 2018, sin cambiar significativamente sus requisitos. El Consejo también agregó una excepción al principio de reconocimiento de la NIIF 3 para evitar el problema de las posibles ganancias o pérdidas del "día 2" derivadas de los pasivos y pasivos contingentes, las cuales entrarían en el alcance de la NIC 37 o la CINIIF 21 Gravámenes, en caso de ser incurridas por separado. Al mismo tiempo, el Consejo decidió aclarar los lineamientos existentes de la NIIF 3 con respecto a los activos contingentes que no se verían afectados por el reemplazo de la referencia al Marco para la Preparación y Presentación de Estados Financieros. Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021 el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

**Modificaciones a la NIC 37: Contratos Onerosos – Costos Incurridos en el Cumplimiento de un Contrato**

En mayo de 2020, el IASB emitió modificaciones a la NIC 37 para especificar qué costos debe incluir la entidad al evaluar si un contrato es oneroso o genera pérdidas. Las modificaciones señalan que se debe aplicar un "enfoque de costos directamente relacionados". Los costos que se relacionan directamente con un contrato para proporcionar bienes o servicios incluyen tanto los costos incrementales como una asignación de costos directamente relacionados con las actividades del contrato. Los costos generales y administrativos no se relacionan directamente con el contrato y deben excluirse, salvo que sean explícitamente atribuibles a la contraparte en virtud del contrato.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

**Modificación a la NIIF 9: Honorarios en la Prueba del '10 por Ciento' para Determinar la Baja en Cuentas de los Pasivos Financieros**

La modificación aclara que los honorarios que incluyen las entidades al evaluar si los términos de algún pasivo financiero nuevo o modificado son sustancialmente diferentes a los términos del pasivo financiero original. Estos honorarios incluyen sólo aquellos pagados o recibidos entre el prestatario y el prestamista, incluidos los honorarios pagados o recibidos por el prestatario o el prestamista a nombre del otro.

Las entidades deben aplicar la modificación a los pasivos financieros que sean modificados o intercambiados a partir del inicio del periodo anual en el que apliquen por primera vez esta modificación.

Las modificaciones fueron incorporadas mediante el decreto 938 de 2021, el cual regirá desde el 1 de enero de 2023.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**3.1. Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia Emitidas Aun no Vigentes (continuación)**

**Mejoras 2021**

**Modificaciones a la NIC 8: Definición de Estimaciones Contables**

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

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

Las modificaciones no han sido introducidas en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

**Modificaciones a la NIC 1: Información a Revelar Sobre Políticas Contables**

Las modificaciones aclaran los siguientes puntos:

- Se modifica la palabra “significativas” por “materiales o con importancia relativa”.
- Se aclara las políticas contables que se deben revelar en las notas a los estados financieros “una entidad revelará información sobre sus políticas contables significativas material o con importancia relativa.
- Se aclara cuando una política contable se considera material o con importancia relativa
- Incorpora el siguiente párrafo: “La información sobre políticas contables que se centra en cómo ha aplicado una entidad los requerimientos de las NIIF a sus propias circunstancias, proporciona información específica sobre la entidad que es más útil a los usuarios de los estados financieros que la información estandarizada o la información que solo duplica o resume los requerimientos de las Normas NIIF”.

Las modificaciones no han sido introducidas en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

**Modificaciones a la NIIF 16: Reducciones del Alquiler Relacionadas con la Covid-19 Más Allá del 30 de Junio de 2021**

En marzo de 2021, el IASB emitió modificaciones a la NIIF 16 para extender de hasta el 30 de junio de 2021 al 30 de junio de 2022, la solución práctica para los arrendatarios ocasionada por reducciones del alquiler que ocurran como consecuencia directa de la pandemia Covid-19.

Se reconocerá su efecto acumulado por la aplicación de dicha modificación, como un ajuste en el saldo de apertura de las ganancias acumuladas (u otro componente del patrimonio, según corresponda) al inicio del periodo anual sobre el que se informa en el que el arrendatario aplique por primera vez la modificación.

Las modificaciones no han sido introducidas en el marco contable colombiano por medio de decreto alguno a la fecha.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**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.

El proveedor de precios oficial para el portafolio propio de Fiduciaria Corficolombiana es Precia y de acuerdo con lo establecido en la metodología de Precia (información confidencial propiedad de Precia). Los precios promedio y estimado se calculan así:

**Precio Promedio**

Precio promedio: Precio sucio con tres decimales que se obtiene del promedio ponderado por cantidad de los precios sucios de las operaciones para un mismo título. El precio promedio sucio sólo se calcula con las operaciones celebradas que hayan pasado los filtros establecidos el día de los cálculos, teniendo en cuenta que sea un mismo título, sus características faciales y los mismos días al vencimiento.

Este precio promedio para efectos de valoración sólo tiene vigencia diaria. En consecuencia, si al día siguiente no se dan las condiciones para su cálculo, no se publicará el dato anterior y se procederá al cálculo y publicación del margen o precio estimado a través del margen y la tasa de referencia.

**Precio Estimado**

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee Precia. 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 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.

# 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)

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

- Las entradas de Nivel 1: son precios cotizados 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).

Al 30 de junio de 2022 la jerarquía de los precios se revelará así:

	<b>Jerarquía</b>	<b>Conclusión</b>
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 los activos y pasivos que tengan un mercado activo, el cual proporciona una medición más fiable del valor razonable y se utilizará sin ajustes a su valor.
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: <ul style="list-style-type: none"><li>• Los activos y pasivos que no tengan un mercado activo y que hayan sido valorado con el precio promedio o precio de mercado reportado por Precia.</li><li>• Los activos son valorados basados en el enfoque de ingresos, este se considera como la medida más exacta para la medida del valor de los activos que producen ingresos.</li></ul>
Nivel 3	Son datos de entrada no observables para el activo.	No se revelará ningún título en esta categoría. Se utilizarán variables no observables para determinar el valor razonable de los activos o pasivos que no tengan un mercado activo. Esta medición no incluye ajustes por riesgo y se determinará con base en aquello que los participantes del mercado incluirían para fijar el precio de un activo o un pasivo.

De otra parte, en Colombia no existe un mercado donde se coticen precios de los fondos de inversión colectiva. El valor de los aportes en un fondo de inversiones colectiva se mide a través de unidades que representan cuotas partes del valor patrimonial del respectivo fondo. El valor de la unidad, que representa los rendimientos que se han obtenido, se determina por el monto total de los recursos aportados más o menos los rendimientos de las inversiones que conforman el portafolio. Estos rendimientos están dados por la valoración de los activos que invierte el fondo y por tanto el nivel de jerarquía está determinado por los niveles de dichos activos.

**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)**

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:

	<u>Al 30 de</u> <u>Junio de 2022</u>	<u>Al 31 de</u> <u>Diciembre de 2021</u>
<b>Activos</b>		
<b>Instrumentos de Patrimonio</b>		
Fondos de inversión colectiva (Nota 6)	\$ 23,748,593	\$ 27,588,012
<b>Activos no Financieros</b>		
Propiedades de inversión (Nota 10, literal 1)	7,816,235,831	7,405,914,648
	<u>\$ 7,839,984,424</u>	<u>\$ 7,433,502,660</u>

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

**5. Administración y Gestión del Riesgo**

**Riesgos Estratégicos**

En 2021, se realizó una valoración de los riesgos a los que está expuesto el PEI con el fin de:

(i) actualizar los riesgos del portafolio identificados en los ejercicios realizados en años anteriores, (ii) entender los riesgos identificados, (iii) evaluar los riesgos alineados con la estrategia, y (iv) elaborar una hoja de ruta para mejorar el proceso de gestión de riesgos existentes.

Como resultado de la actualización y valoración a cierre de 2021 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 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 mercado objetivo 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 (10 años) 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 y aumentar la oferta en el mercado inmobiliario. De igual manera, con la identificación de los riesgos en el año 2020 y 2021 se diseñó un plan de transformación digital que abordara las necesidades habilitadoras del negocio y que soporte la estrategia.

Finalmente, en lo corrido de 2022 el administrador inmobiliario ha trabajado en la continuación del plan de trabajo, enfocado en el tratamiento y plan de acción de los riesgos que impidan la ejecución de la estrategia, con el objetivo de mitigar el impacto y disminuir la probabilidad de ocurrencia a través de la implementación conjunta de nuevos controles y el fortalecimiento de los controles existentes.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**6. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados**

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

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
<b>Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva</b>		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 9,701,132	\$ 12,690,956
FIC Old Mutual	145,810	142,885
FIC Sumar	86,548	85,055
FIC Corredores Davivienda	29,732	29,348
FIC Occirenta	132,865	129,741
FIC Fiducuenta	7,540	7,408
	<b>10,103,627</b>	<b>13,085,393</b>
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva operación conjunta.	<b>13,644,966</b>	<b>14,502,619</b>
	<b>\$ 23,748,593</b>	<b>\$ 27,588,012</b>

Al 30 de junio de 2022 no existen restricciones sobre las inversiones.

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

<b>Entidad</b>	<b>Calificadora</b>	<b>Calificación</b>
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Rating	AAAf/S2 (Col)
FIC Old Mutual	Fitch Ratings Colombia	S3/AAAf (col)
FIC Sumar	BRC Standard & Poor'S	F AAA /2/BRC1+
FIC Corredores Davivienda	BRC Investor Service	F AAA
FIC Occirenta	BRC Investor Services S.A.	AAA/2+
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A. SCV	S1/AAAf (col)

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.

**7. Inventarios**

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
<b>Operación Conjunta</b>		
Alimentos	\$ 233,719	\$ —
Bebidas	171,053	—
Suministros	158,474	—
	<b>\$ 563,246</b>	<b>\$ —</b>

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**8. Cuentas por Cobrar, Neto**

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Arrendamientos (a)	\$ 16,830,732	\$ 15,650,937
Impuestos	852,578	837,274
Anticipos de contratos y proveedores	2,067,450	1,278,669
Diversas (b)	20,818,616	11,553,544
Deterioro cuentas por cobrar (c)	<u>(16,583,412)</u>	<u>(14,776,894)</u>
	<b>23,985,964</b>	<b>14,543,530</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Giro de excedentes	1,594,787	1,152,044
Concesión mensual	4,364,842	6,719,815
Estimación renta variable	2,420,001	8,300,548
Estimación otros conceptos	166,367	175,610
Administración y fondo común de gastos	687,717	1,268,965
Diversas	1,738,782	340,320
Otras cuentas por cobrar	41,092	476,027
Comercial	183,686	161,483
Otros Servicios	1,589,915	472,655
Anticipos de contratos y proveedores	2,642,732	542,691
Deterioro cuentas por cobrar (d)	<u>(2,785,217)</u>	<u>(3,844,745)</u>
	<b>12,644,704</b>	<b>15,765,413</b>
	<b>\$ 36,630,668</b>	<b>\$ 30,308,943</b>

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

	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Arrendamientos (a) (1)	\$ 1,187,051	\$ 160,834
	<b>1,187,051</b>	<b>160,834</b>
<b>Arrendamientos Operación conjunta</b>		
Plaza Central (e) (1)	-	1,124,139
	-	1,124,139
	<b>\$ 1,187,051</b>	<b>\$ 1,284,973</b>
	<b>\$ 36,630,668</b>	<b>\$ 30,308,943</b>
Cuentas por cobrar a largo plazo	<b>1,187,051</b>	<b>1,284,973</b>
	<b>\$ 37,817,719</b>	<b>\$ 31,593,916</b>

(1) Desde el 1 de enero de 2022 el Fideicomiso de Operación Plaza Central donde PEI tenía el 100% de los derechos fiduciarios se liquidó pasando toda la operación, los activos y pasivos a registrarse directamente en el Patrimonio.



**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)**

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

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Alfacer del Caribe S.A (1)	\$ 8,011,274	\$ 8,011,274
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A (2)	3,058,255	3,197,089
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	943,406	893,208
Multiplika Plaza Central	907,903	–
Inversiones Toronto S.A.S.	748,635	–
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Otros terceros	660,505	815,691
Andirent S.A.S.	602,670	1,046,350
Multiplika S.A.S. – Atlantis	418,069	441,971
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	415,364	415,364
Uros Salud Integral S.A.S	291,551	291,551
Golfmaster S.A.S.	250,127	–
Estudio De Moda S.A.S.	228,885	–
Inversiones en Recreación Deporte y Salud S.A.	220,994	–
Laboratorio Franco Colombiano Lafrancol S.A.S	205,166	–
Grupo Ikigai S.A.S.	190,591	–
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	165,115	–
	<b>\$ 18,017,783</b>	<b>\$ 15,811,771</b>

(1) El cliente se encuentra en proceso de reorganización desde el 30 de septiembre de 2019 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9. En el año 2021 se recibieron inmuebles en dación de pago.

(2) Corresponde a la facturación comprendida entre enero y junio de 2022 menos los abonos en dicho periodo. Adicionalmente, el cliente se encuentra en proceso de reestructuración desde agosto de 2017 y su cartera se encuentra deteriorada al 100% bajo NIIF 9.

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

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Intereses moratorios	\$ 1,339,804	\$ 1,334,521
Administración y cuota fondo común de gastos	670,970	418,567
Servicios públicos	486,944	71,314
Otros servicios (i)	5,146,834	717,876
Otras	1,376,023	438,972
Cobertura de riesgo de no ocupación (ii)	10,358,109	7,519,903
Otras por cobrar a Fideicomitentes	362,774	978,764
Cuenta por cobrar adecuación espacios	458,899	–
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	618,259	73,627
	<b>\$ 20,818,616</b>	<b>\$ 11,553,544</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**8. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)**

(i) Corresponde principalmente a la facturación por concepto de multas del tercero Frontera Energy.

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

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Alianza Fiduciaria S.A. - Jardín Plaza Cúcuta	\$ 6,806,163	\$ 6,375,540
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Bogotá	2,385,172	483,672
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Cartago	1,125,819	619,735
Alianza fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	40,955	40,956
	<b>\$ 10,358,109</b>	<b>\$ 7,519,903</b>

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

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
<b>Saldo inicial</b>	\$ 14,776,894	\$ 21,093,186
Castigos de cartera	-	(533,267)
Saldos Plaza Central (1)	961,870	-
Recuperación de cartera	-	(5,783,025)
Deterioro	844,648	-
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 16,583,412</b>	<b>\$ 14,776,894</b>

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

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
<b>Saldo Inicial</b>	\$ 3,844,745	\$ 4,385,625
Recuperación de cartera	(436,487)	(1,894,052)
Saldos Plaza Central (1)	(961,870)	-
Integración	60,430	327,228
Deterioro	278,399	1,025,944
<b>Saldo Final</b>	<b>\$ 2,785,217</b>	<b>\$ 3,844,745</b>

(1) Desde el 1 de enero de 2022 el Fideicomiso de Operación Plaza Central donde PEI tenía el 100% de los derechos fiduciarios se liquidó pasando toda la operación, los activos y pasivos a registrarse directamente en el Patrimonio.

**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)**

(e) A continuación, detallamos la cartera a largo plazo de Plaza Central:

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Inversiones Toronto SAS	\$ -	\$ 613,025
Estudio de Moda SAS	-	159,562
Golfmaster SAS	-	111,634
Renatus TQ SAS	-	162,748
Club Central de Bolos SAS	-	52,851
Alivios financieros	-	24,319
	<b>\$ -</b>	<b>\$ 1,124,139</b>

**9. Otros Activos**

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

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Póliza multirriesgo (a)	\$ 2,249,985	\$ 513,709
Póliza responsabilidad civil (a)	182,907	34,512
Otros (b)	170,612	442,037
Otros gastos pagados por anticipado	35,614	-
Alivios Financieros (c) (1)	663,309	-
Pagos en especie	17,606	-
Impuesto predial	14,740,213	-
Incentivos por periodos de gracia (1)	967,925	96,344
Incentivos por aportes de obra (1)	816,066	273,513
	<b>19,844,237</b>	<b>1,360,115</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Seguros	531,139	434,656
Otros Activos	436,108	87,412
Impuesto predial	4,897,416	-
Alivios Financieros (c) (1)	-	1,049,894
Incentivos por periodos de gracia (1)	203,347	786,489
Incentivos por aportes de obra (1)	214,551	757,103
	<b>6,282,561</b>	<b>3,115,554</b>
	<b>\$ 26,126,798</b>	<b>\$ 4,475,669</b>

(1) Desde el 1 de enero de 2022 el Fideicomiso de Operación Plaza Central donde PEI tenía el 100% de los derechos fiduciarios se liquidó pasando toda la operación, los activos y pasivos a registrarse directamente en el Patrimonio.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**9. Otros Activos (continuación)**

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

	AI 30 de junio de 2022	AI 31 de diciembre de 2021
Gastos pagados por anticipado (d)	\$ 1,345,407	\$ 1,345,407
Otros gastos pagados por anticipado	-	18,536
Encargos en garantía (e)	11,036,570	11,502,930
Alivios Financieros	1,646,734	-
Incentivos por periodos de gracia	1,359,928	85,862
Incentivos por aportes de obra	7,576,079	547,566
	<b>\$ 22,964,718</b>	<b>\$ 13,500,301</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Encargos en garantía (e)	\$ 21,387	\$ 639,748
Alivios Financieros	-	1,876,114
Incentivos por periodos de gracia	318,883	1,619,955
Incentivos por aportes de obra	1,714,356	9,257,296
	<b>2,054,626</b>	<b>13,393,113</b>
	<b>\$ 25,019,344</b>	<b>\$ 26,893,414</b>
Otros activos corto plazo	\$ 26,126,798	\$ 4,475,669
Otros activos largo plazo	25,019,344	26,893,414
	<b>\$ 51,146,142</b>	<b>\$ 31,369,083</b>

(a) Al 30 de junio de 2022, el Patrimonio Autónomo cuenta con cuatro pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daños materiales.	LRCG-31477743-1	16/03/2022 / 15/03/2023	40,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil	LRCG-40197842-1	4/05/2022 / 15/03/2023	40,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil Directivos	DOFF-23054841-1	19/10/2021 / 18/10/2022	398,203,456
Chubb Seguros Colombia.	Multirriesgo	54800-54822	15/03/2022 / 15/03/2023	4,432,038,219

- (b) Corresponde a las pólizas de seguro adquiridas para los inmuebles Alfacer, Plaza central, Redetrans y Rivana.
- (c) Corresponde a la aplicación de la NIIF 16 alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria COVID 19 para Plaza Central.
- (d) Corresponde a los gastos pagados por anticipado a Pei Asset Management S.A.S. por la comisión de estructuración para la adquisición de los inmuebles los cuales se legalizan a medida que se titularicen los inmuebles, estos anticipos son no corrientes.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**9. Otros Activos (continuación)**

<b>Fecha de Desembolso</b>	<b>Gastos Anticipados Comisión Estructuración</b>	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
29/12/2016	Portafolio Davivienda	\$ 75,407	\$ 75,407
30/06/2017	Casa Atlantis	100,000	100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
		<b>\$ 1,345,407</b>	<b>\$ 1,345,407</b>

(e) 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.

**10. Propiedad de Inversión**

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Terrenos y edificios (1)	\$ 7,359,481,644	\$ 7,021,436,102
Construcciones en curso (2)	15,029,240	12,546,077
Anticipos (3)	73,333,186	33,663,888
	<b>7,447,844,070</b>	<b>7,067,646,067</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1)	294,379,472	283,488,729
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cúcuta (1)	89,516,929	86,088,812
Edificios - P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	48,631,476	2,272,572
Edificios - Plaza Central (1)	–	12,318,901
Edificios - City U (1)	24,226,310	309,532
Construcciones en curso - Jardín Plaza Cali (2)	4,564,943	694,988
Construcciones en curso - Jardín Plaza Cúcuta (2)	2,662,074	901,210
Construcciones en curso - Plaza Central (2)	–	2,412,737
Construcciones en curso - El tesoro Etapa 4 (2)	22,468,665	20,231,659
Construcciones en curso - Ideo Cali (2)	226,224	240,181
Construcciones en curso - Ideo Itagüí (2)	204,175	309,845
Construcciones en curso - P.A. C.C Outlets Consolidadora (2)	3,143,277	712,826
Anticipos - Plaza Central (3)	–	901,307
Anticipos - Ideo Cali (3)	16,813	–
Anticipos - Jardín Plaza (3)	329,113	–
Anticipos - City U (3)	31,250	26,041
Anticipos - P.A. C.C Outlets Consolidadora (3)	1,487,424	1,927,706
Anticipos - Ideo Itagüí (3)	352,240	–
	<b>492,240,385</b>	<b>412,837,046</b>
	<b>\$ 7,940,084,455</b>	<b>\$ 7,480,483,113</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

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

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

	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 7,021,436,102	\$ 6,073,108,952
Cesión a PEI Operación Plaza Central	12,318,901	-
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	7,533,727	845,266,889
Ventas del año	-	(3,730,388)
Bajas del año	-	(283,770)
Valorización, neta (b)	318,192,914	107,074,419
Saldo Final	<u>\$ 7,359,481,644</u>	<u>\$ 7,021,436,102</u>
<b>Operación conjunta</b>		
Saldo inicial	\$ 384,478,546	\$ 288,417,502
Cesión a PEI Operación Plaza Central	(12,318,901)	-
Adquisiciones del año - Plaza Central (a)	-	917,009
Adquisiciones del año - Jardín Plaza (a)	-	87,745,724
Adquisición centros comerciales Outlets (a)	46,194,661	-
Adquisición City U (a)	23,916,778	68,194
Bajas del año - Jardín Plaza (b)	-	(401,102)
Valorización - Plaza Central (b)	-	410,162
Valorización - Jardín Plaza Cali (b)	10,890,744	3,740,174
Valorización - Jardín Plaza Cúcuta (b)	3,428,117	3,455,526
Valorización - P.A. C.C Outlets Consolidadora (b)	164,242	125,357
Saldo Final	<u>456,754,187</u>	<u>384,478,546</u>
<b>Total Terrenos y Edificios</b>	<u>\$ 7,816,235,831</u>	<u>\$ 7,405,914,648</u>

(a) Durante el año 2022, el Patrimonio realizó las siguientes adquisiciones y mejoras:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos notariales	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso (i)	31/03/2022	\$ -	\$ -	\$ 7,591,297	\$ 7,591,297
Centros comerciales Outlets (ii)	2/05/2022	46,000,000	-	-	46,000,000
Centros comerciales Outlets 5% adicional (ii)	2/05/2022	137,091	-	-	137,091
City U (iii)	31/05/2022	23,411,158	505,620	-	23,916,778
		<u>\$ 69,548,249</u>	<u>\$ 505,620</u>	<u>\$ 7,591,297</u>	<u>\$ 77,645,166</u>

(i) Corresponde a la capitalización de facturas de otros inmuebles, reconocidas como construcción en curso para futuras activaciones de Capex.

(ii) El 2 de mayo de 2022 se realizó la activación del inmueble mediante contrato de cesión de derechos fiduciarios y beneficio firmado con fecha 29 de abril de 2022 entre las sociedades Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana SA) y Operadora de Comercio, transfiere al PEI una cuota correspondiente al 5% del derecho y dominio sobre el inmueble denominado Centros Comerciales Outlets.

(iii) El 31 de mayo de 2022 se realiza la compra del 10% adicional sobre el inmueble City U con efectos en los derechos fiduciarios de PA desde el 1 de junio de 2022.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

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

(b) El siguiente es el detalle de la valorización de la propiedad de Inversión:

	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Valorización neta	\$ 318,192,914	\$ 107,074,419
Valorización - Plaza Central	-	410,162
Valorización - Jardín Plaza Cali	10,890,744	3,740,174
Valorización - P.A. C.C Outlets Consolidadora	164,242	125,357
Valorización - Jardín Plaza Cúcuta	3,428,117	3,455,526
	<b>\$ 332,676,017</b>	<b>\$ 114,805,638</b>

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

	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 38,049,523	\$ 71,096,801
Adiciones del semestre (a)	17,840,372	35,186,983
Capitalizaciones (a)	(7,591,297)	(68,234,261)
<b>Saldo final</b>	<b>\$ 48,298,598</b>	<b>\$ 38,049,523</b>

(a) Las adiciones y capitalizaciones realizadas durante el año 2022, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2021	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2022
Alfacer – Barranquilla	\$ 496,850	\$ 482,043	\$ 977,850	\$ 1,043
Atlantis – Bogotá	685,342	2,105,481	-	2,790,823
Avianca	-	14,275	14,275	-
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	-	12,383	-	12,383
Centro Comercial Único Dosquebradas	287	-	-	287
Centro Comercial Único Pasto	696	-	-	696
Cesde – Medellín	10,056	-	10,056	-
Cittium – Tenjo	1,057,900	902,812	635,100	1,325,612
Davivienda Edificio Calle 18	-	44,443	44,443	-
Davivienda edificio el café Medellín	154,366	-	-	154,366
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	-	-	637,925
Deloitte – Bogotá	87,546	87,321	45,321	129,546
Emergía – Manizales	670,569	-	459,687	210,882
Fijar 93B – Bogotá	41,814	-	41,814	-
Ideo – Itagüí	281,123	-	-	281,123
Isagen – Medellín	230,601	110,845	285,738	55,708
Itaú – Bogotá	292,665	-	292,665	-
Jardín Plaza Cali	173,249	-	-	173,249
Koba – Ibaqué	-	31,378	-	31,378
LG – Yumbo El Cortijo	437,417	262,604	37,823	662,198
Nuestro Bogotá	2,246,643	-	-	2,246,643
Nuevos tramos	21,859	12,674	-	34,533
Quadratto – Tenjo	715,639	19,040	725,159	9,520

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

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

Inmueble	Saldo Final al 31 de diciembre de 2021	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2022
Redetrans – Mosquera	667,748	(12,085)	655,663	–
Rivana Etapa 1	4,757	527	1,953	3,331
Suppla – Bogotá	587,381	4,283	569,451	22,213
Suppla – Cali	40,514	134,668	40,514	134,668
Sanitas Popayan	–	173,627	–	173,627
Zona Franca del Pacifico	1,841,383	349,794	36,600	2,154,577
Ciplas – Bogotá	7,049	–	7,049	–
Éxito Poblado – Medellín	137,610	5,349	142,959	–
Redetrans La Estrella – Medellín	8,318	72,707	81,025	–
Éxito Itagüí	65,725	–	65,725	–
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	616,475	1,257,318	–	1,873,793
LG Palmira	240,481	25,818	266,299	–
Éxito Cedi – Bogotá	17,850	–	17,850	–
QBE – Bogotá	547	–	547	–
Torre Pacific – Bogotá	–	71,337	71,337	–
Davivienda Toberín	–	9,045	9,045	–
Bodytech – Cali	–	14,006	14,006	–
Carvajal – Bogotá	19,882	12,138	25,951	6,069
Plaza Central – Bogotá	–	3,813,059	1,910,012	1,903,047
One Plaza – Medellín	47,810	–	47,810	–
	12,546,077	10,016,890	7,533,727	15,029,240
<b>Operación conjunta</b>				
El Tesoro 4 – Medellín	20,231,659	2,237,006	–	22,468,665
Ideo – Cali	240,181	(13,957)	–	226,224
Plaza Central – Bogotá	2,412,737	(2,412,737)	–	–
Ideo – Itagüí	309,845	(105,670)	–	204,175
Jardín Plaza Cali	694,988	3,869,955	–	4,564,943
Jardín Plaza Cúcuta	901,210	1,760,864	–	2,662,074
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	712,826	2,488,021	57,570	3,143,277
	25,503,446	7,823,482	57,570	33,269,358
	\$ 38,049,523	\$ 17,840,372	\$ 7,591,297	\$ 48,298,598

(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:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de junio de 2022
Alfacer – Barranquilla	\$ –	\$ 244,824	\$ 142,008	\$ 102,816
Atlantis – Bogotá	–	5,964,120	1,902,213	4,061,907
Cesde – Medellín	–	23,333	–	23,333
Cittium – Tenjo	583,037	458,737	953,483	88,291
Diversity Medellín	131	6,019	6,150	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	44,835	–	44,835	–
Fijar 93B – Bogotá	6,019	662,811	–	668,830
Hada etapa 4 – Barranquilla	–	6,828,046	–	6,828,046
Itaú – Bogotá	5,935	5,935	11,869	1
Isagen – Medellín	–	84,437	38,170	46,267
Jardín Plaza Cúcuta	–	2,000,000	–	2,000,000
Koba – Ibagué	–	5,729	5,729	–



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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

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

<b>Propiedad Inversión Anticipos</b>	<b>Saldo Final al 31 de diciembre de 2021</b>	<b>Adiciones</b>	<b>Legalizaciones</b>	<b>Saldo Final al 30 de junio de 2022</b>
LG – Yumbo El Cortijo	122,600	–	122,600	–
LG Palmira	23,122	–	23,122	–
Nuestro Cartago	–	811,560	–	811,560
Sanitas Popayan	–	8,109,633	–	8,109,633
Suppla – Cali	12,565	37,303	49,868	–
Zona Franca del Pacifico	5,406	–	5,406	–
Davivienda Provenza	–	17	–	17
Plaza Central – Bogotá	–	1,384,904	1,279,821	105,083
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	32,850,228	17,627,164	–	50,477,392
	33,663,888	44,254,572	4,585,274	73,333,186
<b>Operación conjunta</b>				
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	1,927,706	1,118,566	1,558,848	1,487,424
Ideo – Cali	–	103,531	86,717	16,814
Jardín Plaza Cali	–	575,948	246,835	329,113
Plaza Central – Bogotá	901,307	(901,307)	–	–
Ideo – Itagüí	–	365,326	13,086	352,240
City U – Bogotá	26,041	5,208	–	31,249
	2,855,054	1,267,272	1,905,486	2,216,840
	\$ 36,518,942	\$ 45,521,844	\$ 6,490,760	\$ 75,550,026

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.

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Adquisiciones de construcciones en curso	\$ 17,840,372	\$ 35,186,983
Capitalizaciones del semestre de construcciones en curso	(7,591,297)	(68,234,261)
Adiciones de anticipos	45,521,844	629,908,987
Legalizaciones de anticipos	(6,490,760)	(881,309,316)
Adquisiciones/Mejoras terreno edificio	77,645,166	933,997,816
	\$ 126,925,325	\$ 649,550,209

Al 30 de junio de 2022, 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 a realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

<b>Inmueble</b>	<b>Participación Categoría</b>	<b>2023</b>		
		<b>Valor</b>	<b>Anticipos</b>	<b>Total</b>
Hada Barranquilla Lote 4 (GLA 7,946 m <sup>2</sup> )	100% Logístico	\$ 19,598,316	\$ 6,828,046	\$ 12,770,270
Sanitas Popayán (GLA 3,595 m <sup>2</sup> )	100% Especializado	15,357,818	8,109,633	7,248,185
<b>Saldo Pendiente por pagar</b>		\$ 34,956,134	\$ 14,937,679	\$ 20,018,455

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**11. Bonos Ordinarios**

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios:

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Intereses bonos (a)	<b>\$ 8,966,633</b>	<b>\$ 8,364,393</b>

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

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

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
Capital emisión de bonos	<b>\$ 883,995,000</b>	<b>\$ 883,995,000</b>
Costos de emisión (a)	<b>(1,371,375)</b>	<b>(1,454,466)</b>
	<b>\$ 882,623,625</b>	<b>\$ 882,540,534</b>

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

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

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

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

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

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

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**11. Bonos Ordinarios (continuación)**

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

<b>Serie</b>	<b>Subserie</b>	<b>Plazo</b>	<b>Fecha de Colocación</b>	<b>Spread Sobre IPC</b>	<b>Valor</b>
Serie A	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
					<b>\$ 500,000,000</b>

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.

**12. Obligaciones Financieras**

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

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
<b>Obligaciones financieras a corto plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 172,173,017	\$ 148,296,830
Bancolombia S.A.	203,980,101	98,260,665
Banco de Occidente S.A.	38,911,922	19,483,832
Banco Davivienda S.A.	70,820,471	-
Banco Colpatría Scotiabank	246,244,339	16,397,081
	<b>732,129,850</b>	<b>282,438,408</b>
<b>Obligaciones financieras a corto plazo en O.P</b>		
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	4,026,750	9,664,106
Banco Occidente - Jardín Plaza	10,050,225	-
	<b>14,076,975</b>	<b>9,664,106</b>
<b>Total obligaciones financieras a corto plazo</b>	<b>\$ 746,206,825</b>	<b>\$ 292,102,514</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**12. Obligaciones Financieras (continuación)**

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

	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo</b>		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 91,076,219	\$ 114,525,876
Bancolombia S.A. (a)	784,345,235	872,044,413
Banco Colpatría Scotiabank (b)	35,989,081	192,289,658
Banco Davivienda S.A. (c)	67,257,976	67,074,895
Banco Occidente	-	19,302,194
Banco Itau	216,242,058	216,135,943
	<b>1,194,910,569</b>	<b>1,481,372,979</b>
<b>Obligaciones financieras a largo plazo en O.P</b>		
Bancolombia Leasing C-26	37,708,778	37,616,312
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	12,143,852	-
Banco Occidente - Jardín Plaza	1,475,613	10,052,122
Banco Davivienda - Outlets	8,513,235	-
Banco Davivienda - Jardín Plaza	3,631,825	3,849,623
Banco Davivienda - Jardín Plaza Cúcuta	23,883,048	24,499,389
Bancolombia - Outlets	-	3,223,200
	<b>87,356,351</b>	<b>79,240,646</b>
<b>Total obligaciones financieras a largo plazo</b>	<b>\$ 1,282,266,920</b>	<b>\$ 1,560,613,625</b>

Al 30 de junio de 2022 se adquirieron las siguientes obligaciones:

- (a) Se adquirieron 4 créditos nuevos y 1 novación de la entidad financiera Bancolombia, destinados para la adquisición del 5% del total de los derechos fiduciarios del centro comercial Único, el pago de Flujo de Caja Distribuible del primer trimestre de 2022, la adquisición del 10% de City U y expansión de hada;
- (b) Corresponde a 2 créditos nuevos con Banco Colpatría Scotiabank, destinados para la expansión de Jardín Plaza zona norte y el pago del impuesto predial asociado a los activos inmobiliarios;
- (c) Corresponde a 1 novación de la entidad financiera Davivienda que inicialmente fue destinada a la adquisición de Nuestro Bogotá, Sanitas Versalles y el Tesoro etapa 4.

Al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés.

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 30 de junio de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

	30 de junio de 2022					
	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	2023	9.16%	\$ 739,928,913	\$ 739,928,913	\$ 6,277,912	\$ 746,206,825
Obligaciones financieras a largo plazo	2031	10.57%	1,270,817,503	1,270,817,503	11,449,417	1,282,266,920
<b>Total</b>			<b>\$ 2,010,746,416</b>	<b>\$ 2,010,746,416</b>	<b>\$ 17,727,329</b>	<b>\$ 2,028,473,745</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**12. Obligaciones Financieras (continuación)**

31 de diciembre de 2021						
	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	2022	4.62%	\$ 290,753,738	\$ 290,753,738	\$ 1,348,776	\$ 292,102,514
Obligaciones financieras a largo plazo	2031	5.90%	1,553,195,367	1,553,033,240	7,580,385	1,560,613,625
<b>Total</b>			<b>\$ 1,843,949,105</b>	<b>\$ 1,843,786,978</b>	<b>\$ 8,929,161</b>	<b>\$ 1,852,716,139</b>

**13. Cuentas por Pagar**

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

	Al 30 de junio de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Comisiones y honorarios (a)	\$ 11,989,495	\$ 25,155,702
Impuestos (b)	12,155,430	9,680,643
Arrendamientos	–	69
Proveedores	1,425,041	951,735
Adecuación e instalación de oficinas	554,868	4,894,333
Retenciones en la fuente	543,612	1,322,461
Adquisición de bienes y servicios nacionales (c)	6,725,000	6,725,000
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	9,610,162	6,045,501
Excedentes de caja recibidos	571,276	99,707
Diversas	2,534,747	2,323,496
	<b>46,109,631</b>	<b>57,198,647</b>
<b>Operación conjunta</b>		
Comisiones	90,228	26,990
Honorarios	1,927,786	1,800,569
Impuesto al valor agregado	4,681,570	6,745,049
Proveedores	2,138,318	3,505,373
Retenciones en la fuente	328,494	777,052
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	2,840,984	1,964,468
Cartera pendiente - No vinculados	–	54,293
Prediales por pagar	344,212	77,806
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	47,822	81,143
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	71,327	212,816
Facturas por pagar	1,386,111	749,028
Impuesto al consumo	77,636	–
Diversas (d)	7,018,629	1,520,593
	<b>20,953,117</b>	<b>17,515,180</b>
	<b>\$ 67,062,748</b>	<b>\$ 74,713,827</b>

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

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

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

	<b>Al 30 de junio 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre 2021</b>
Comisión administradora inmobiliario (i)	\$ 10,529,054	\$ 22,664,245
Comisión fiduciaria	1,023,888	933,940
Otros honorarios	382,104	637,000
Otras comisiones fiduciarias	10,710	890,095
Logan Valuation S.A.S.	43,739	30,422
	<b>\$ 11,989,495</b>	<b>\$ 25,155,702</b>

(i) De acuerdo con el contrato de Administración Inmobiliaria suscrito entre el Patrimonio Autónomo y Pei Asset Management, el Patrimonio Autónomo le pagará una comisión adicional del uno por ciento (1%) del valor de la operación de endeudamiento financiero de corto plazo y una comisión del cero punto cinco por ciento (0.5%) del valor de la operación de endeudamiento financiero de largo plazo utilizada por el Patrimonio Autónomo para (a) la adquisición de un Activo Inmobiliario financiado; o (b) la realización de una mejora. La variación corresponde al pago de la comisión cobrada por PEI AM sobre los pasivos a largo plazo.

(b) Corresponde al saldo pendiente por pagar por concepto de impuesto predial e Impuesto a las ventas por pagar.

	<b>Al 30 de junio 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre 2021</b>
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 11,053,887	\$ 8,859,768
Otros	861,708	576,015
Impuesto predial (*)	239,835	244,860
	<b>\$ 12,155,430</b>	<b>\$ 9,680,643</b>

(\*) Corresponde a la provisión del impuesto predial de los inmuebles Pasaje 1060, Salitre Plaza 2, QBE y Davivienda Copacabana.

(c) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Nuestro Bogotá por \$6,725,000.

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

	<b>Al 30 de junio 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre 2021</b>
Retenciones en garantía (i)	\$ 11,047,649	\$ 11,515,740
Diversas (ii)	3,398,670	-
Retenciones en garantía en operación conjunta (i)	282,579	844,272
Adquisición de bienes y servicios nacionales (iii)	1,000,000	1,000,000
	<b>\$ 15,728,898</b>	<b>\$ 13,360,012</b>

(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.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

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

- (ii) Corresponde a los pagarés de la cobertura por rentabilidad de Rivana a favor de QBO Constructores S.A.S y B&B Constructores S.A los cuales se pagarán en partes iguales durante los próximos 5 años.
- (iii) 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.
- (d) Corresponde al saldo por pagar de las operaciones conjuntas por los pasivos generados por la operación:

	<b>Al 30 de junio 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre 2021</b>
Jardín Plaza Cúcuta (a)	\$ 2,627,699	\$ 1,057,769
Hotel Calablanca Barú	2,025,182	–
Tesoro Etapa 4	1,871,005	94,338
City U	269,186	–
Outlets	167,202	300,593
Ideo Cali	40,798	26,635
Ideo Itagüí	17,557	41,237
Nuestro Bogotá	–	21
	<b>\$ 7,018,629</b>	<b>\$ 1,520,593</b>

- (a) Corresponde a los pasivos generados por la operación del Centro Comercial Jardín Plaza Cúcuta por la obra del local H&M.

**14. Ingresos Anticipados**

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	<b>Al 30 de junio 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre 2021</b>
Siemens S.A.	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	792,779	750,595
Industria Gráfica Latinoamerica S.A.	349,046	349,046
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	138,752	138,751
ATC sitios de colombia S.A.S.	–	63,521
Jose David Bejarano Gonzales	–	772
Gtd Colombia S.A.S.	19,438	18,222
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	12,241	–
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	14,961	–
American Airlines Sucursal Colombiana	26,599	24,812
Otros	3,901	48,501
	<b>4,357,717</b>	<b>4,394,220</b>
En operación conjunta (1)	<b>25,961,832</b>	<b>25,773,247</b>
	<b>\$ 30,319,549</b>	<b>\$ 30,167,467</b>

- (1) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado integrados por el P.A. el Tesoro Etapa 4, los cuales serán legalizados durante el 2022, una vez se realizó la entrega de los locales a los beneficiarios de obra.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**14. Ingresos Anticipados (continuación)**

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados de largo plazo:

	<u>Al 30 de junio 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>
Siemens S.A.	<u>\$ 2,250,000</u>	<u>\$ 3,750,000</u>

Corresponde a Ingresos anticipados de Siemens S.A. por un valor inicial de \$30,000,000 el cual se amortiza en cuotas fijas mensuales de \$250,000 durante 10 años de acuerdo con contrato de arrendamiento firmado el 31 de marzo de 2014.

La siguiente es la maduración de los ingresos anticipados a largo plazo:

	<u>De 1 a 3 años</u>	<u>Más de 3 años</u>
Maduración ingresos anticipados (Siemens)	<u>\$ 2,250,000</u>	<u>\$ -</u>

**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 2022 y de 31 de diciembre de 2021 los títulos del patrimonio autónomo son:

	<u>Al 30 de junio 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>
No. Unidades	<u>\$ 431,422</u>	<u>\$ 431,422</u>
Valor Unidad	<u>\$ 11,677</u>	<u>\$ 10,987</u>

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	<u>Al 30 de junio 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>
Aportes en dinero (1)	<u>\$ 1,000</u>	<u>\$ 1,000</u>
Aportes valor nominal (2)	<u>408,691,863</u>	<u>408,993,220</u>
Aportes prima en colocación (3)	<u>2,455,477,227</u>	<u>2,457,275,118</u>
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	<u>282,813,857</u>	<u>282,813,857</u>
Resultados de ejercicios anteriores (5)	<u>1,469,017,364</u>	<u>1,296,074,451</u>
Utilidad del ejercicio (5)	<u>421,646,870</u>	<u>294,973,266</u>
	<u>\$ 5,037,648,181</u>	<u>\$ 4,740,130,912</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**15. Patrimonio Especial (continuación)**

- (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. Su variación corresponde a restitución de capital por \$301,357 según aprobaciones realizadas en las actas de comité asesor No.263 del 11 de febrero de 2022.

A continuación, detallamos la variación en el valor nominal de los títulos:

	<u>Al 30 de junio 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre 2021</u>
Saldo inicial capital en titularización	\$ 2,866,269,338	\$ 2,867,466,338
Restitución de aportes	<b>(2,099,248)</b>	(1,197,000)
	<b>\$ 2,864,170,090</b>	<b>\$ 2,866,269,338</b>

- (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 a la fecha. Su variación corresponde a la distribución de utilidades por \$1,797,891 según aprobaciones realizadas en actas de comité asesor No.263 del 11 de febrero de 2022.
- (4) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF.
- (5) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuible a los inversionistas. su variación corresponde al traslado de la utilidad de 2021 y a la distribución de utilidades realizada por \$122,030,353, correspondientes a los periodos de diciembre 2021 y el primer trimestre de 2022 por \$61,652,413 y \$60,377,940 respectivamente, según aprobaciones realizadas en actas de comité asesor No.263, No.269 del 11 de febrero de 2022 y el 03 de mayo de 2022 respectivamente.

**16. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos**

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

	<b>Por los seis meses terminados al</b>		<b>Por los tres meses terminados al</b>	
	<b>30 de junio de</b>		<b>30 de junio de</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Canon de arrendamiento (1)	\$ 218,111,755	\$ 183,197,142	\$ 110,793,676	\$ 91,435,921
Otros ingresos por arrendamientos (2)	26,916,765	19,834,380	13,440,620	10,336,058
Servicios hoteleros (3)	9,645,611	-	2,936,811	-
	<b>\$ 254,674,131</b>	<b>\$ 203,031,522</b>	<b>\$ 127,171,107</b>	<b>\$ 101,771,979</b>

- (1) Los ingresos por arrendamientos presentan un incremento que obedece principalmente a la reactivación económica de los inmuebles de la categoría comercial, los cuales disminuyeron los índices de vacancia generando así un incremento en los ingresos por arrendamientos.
- (2) Se presenta un incremento de los ingresos derivados de los arrendamientos de las residencias universitarias.
- (3) Corresponde al inicio de la etapa operativa del Hotel Calablanca en Barú.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**17. 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	
	2022	2021	2022	2021
Canon de arrendamiento (1)	\$ 24,764,249	\$ 11,373,057	\$ 11,085,974	\$ 5,256,288
Concesión mensual	178,188	245,448	92,118	119,779
	<b>\$ 24,942,437</b>	<b>\$ 11,618,505</b>	<b>\$ 11,178,092</b>	<b>\$ 5,376,067</b>

(1) La variación obedece al incremento de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos variables de los inmuebles: Plaza Central, Centros Comerciales Outlets y Carvajal.

**18. 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	
	2022	2021	2022	2021
Multas (a)	\$ 7,099,943	\$ 9,034,602	\$ 4,424,342	\$ 4,771,681
Servicios hoteleros (b)	5,898,583	–	3,570,088	–
Parqueadero (c)	4,600,486	2,427,003	2,381,177	1,352,611
Cobertura por riesgo por no ocupación (d)	4,237,291	3,700,265	1,862,789	2,763,709
Otros ingresos	2,189,197	868,592	733,998	489,725
Alquiler zonas comunes	2,202,749	1,213,566	1,198,536	641,305
Mercadeo	1,552,088	912,650	799,816	492,282
Alquiler de espacios	2,024,420	–	1,786,583	–
	<b>\$ 29,804,757</b>	<b>\$ 18,156,678</b>	<b>\$ 16,757,329</b>	<b>\$ 10,511,313</b>

(a) Para el año 2022 corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo de los terceros Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia, Almacenes Éxito, Stanley Black & Decker, entre otros. Para el año 2021 Corresponde a la facturación de la sanción por terminación anticipada de contrato en 2020 del tercero Frontera Energy Colombia Corp. Sucursal Colombia.

(b) Corresponde a los servicios prestados por el Hotel Calablanca Barú relacionados con bar, restaurante y alojamiento.

(c) Corresponde a los parqueaderos de visitantes y por mensualidades del centro comercial Plaza Central.

(d) Corresponde a los ingresos por flujo preferente y renta garantizada pactados en los contratos de comunidad y en las promesas de compraventa, como estrategia del administrador de vehículo para la estabilización de los nuevos activos.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**19. 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	
	2022	2021	2022	2021
Predial (*)	\$ 19,834,699	\$ 16,062,586	\$ 9,533,788	\$ 7,642,004
Valorización	5	11,253	5	10
	<b>\$ 19,834,704</b>	<b>\$ 16,073,839</b>	<b>\$ 9,533,793</b>	<b>\$ 7,642,014</b>

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

**20. 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	
	2022	2021	2022	2021
Servicios hoteleros (1)	\$ 9,823,559	\$ -	\$ 3,006,681	\$ -
Adecuación de espacios (2)	1,878,562	-	1,878,562	-
Parqueaderos	1,324,859	148,117	867,203	91,597
Servicios públicos	815,316	120,832	241,016	107,015
Avalúos	432,743	1,024,677	65,889	901,214
Otros gastos	133,691	42,249	(2,884)	14,580
	<b>\$ 14,408,730</b>	<b>\$ 1,335,875</b>	<b>\$ 6,056,467</b>	<b>\$ 1,114,406</b>

(1) El incremento obedece a los servicios prestados por el Hotel Calablanca Barú.

(2) Corresponde a los gastos derivados del contrato de adecuación de espacios del inmueble Rivana Business Park.

**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	
	2022	2021	2022	2021
Honorarios especializados (1)	<b>\$ 6,609,584</b>	\$ 4,202,959	<b>\$ 3,315,753</b>	\$ 2,022,480

(1) El incremento obedece principalmente a los honorarios cobrados por Multiplika en la gestión de los inmuebles Atlantis y Plaza Central, y de las coinversiones.

**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	
	2022	2021	2022	2021
Cuota de administración (1)	<b>\$ 4,646,885</b>	\$ 3,910,442	<b>\$ 2,402,979</b>	\$ 2,283,806

1) El incremento obedece principalmente a las cuotas de administración de la operación conjunta facturadas en el patrimonio autónomo de operación Atrio torre norte y Nuestro Bogotá.

**23. 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	
	2022	2021	2022	2021
Deterioro de cartera	<b>\$ 844,648</b>	\$ –	<b>\$ (56,674)</b>	\$ (1,958)
Condonaciones y castigos de cartera	<b>151,965</b>	74,265	<b>104</b>	45,651
Recuperación de cartera	<b>–</b>	(868,244)	<b>–</b>	(77,467)
<b>Operación conjunta</b>				
Deterioro de cartera	<b>278,399</b>	830,584	<b>34,043</b>	181,997
Recuperación de cartera	<b>(436,487)</b>	–	<b>(238,261)</b>	11,427
Condonaciones y castigos de cartera	<b>5,475</b>	533,495	<b>5,475</b>	533,495
	<b>\$ 844,000</b>	\$ 570,100	<b>\$ (255,313)</b>	\$ 693,145

**24. Gastos Operativos Reembolsables, Netos**

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2022	2021	2022	2021
Honorarios	<b>\$ 9,889,981</b>	\$ 8,774,139	<b>\$ 4,970,823</b>	\$ 4,350,078
Servicios de mandato (1)	<b>5,052,069</b>	4,602,517	<b>2,692,370</b>	2,610,527
Aseo y vigilancia	<b>4,040,388</b>	3,148,829	<b>2,090,423</b>	1,764,288
Mercadeo	<b>2,479,171</b>	1,941,599	<b>1,356,413</b>	977,682
Mantenimiento	<b>2,094,785</b>	1,400,702	<b>1,139,224</b>	684,636
Nómina (2)	<b>2,049,411</b>	1,400,690	<b>1,010,547</b>	711,260
Otros	<b>1,735,729</b>	1,372,937	<b>1,007,897</b>	219,421
Servicios públicos	<b>1,633,775</b>	1,503,145	<b>824,198</b>	807,679
Servicios hoteleros	<b>753,431</b>	–	<b>753,431</b>	–
Administración	<b>(7,299,991)</b>	(5,116,419)	<b>(4,185,804)</b>	(2,219,805)
Fondo común de gastos	<b>(8,640,416)</b>	(7,268,009)	<b>(4,308,276)</b>	(3,523,127)
	<b>\$ 13,788,333</b>	\$ 11,760,130	<b>\$ 7,351,246</b>	\$ 6,382,639

(1) El incremento corresponde al concepto de servicio de mandato de Multiplika inmueble Plaza Central.

(2) El incremento corresponde principalmente a los cobros realizados por Accor Hotels como administrador del Hotel Calablanca en Barú.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**25. Gastos de Administración**

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2022	2021	2022	2021
Comisión (1)	\$ 43,823,050	\$ 38,240,625	\$ 22,784,688	\$ 19,280,188
Honorarios (2)	3,858,175	2,136,874	2,507,662	1,471,252
Impuestos	646,048	528,842	341,019	271,161
Otros	478,091	184,115	290,168	121,239
Custodia de valores o títulos	318,429	556,706	–	193,057
Servicios hoteleros	10,335	–	(425,576)	–
	<b>\$ 49,134,128</b>	<b>\$ 41,647,162</b>	<b>\$ 25,497,961</b>	<b>\$ 21,336,897</b>

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

	Por los seis meses terminados al 30 de junio de		Por los tres meses terminados al 30 de junio de	
	2022	2021	2022	2021
Pei Asset Management S.A.S.	\$ 37,514,277	\$ 32,515,106	\$ 19,530,127	\$ 16,322,038
Comisión fiduciaria	6,224,410	5,552,507	3,214,061	2,868,661
Comisión fiduciaria externa	71,111	64,088	33,000	33,615
Comisión representación inversionistas	13,252	108,924	7,500	55,874
	<b>\$ 43,823,050</b>	<b>\$ 38,240,625</b>	<b>\$ 22,784,688</b>	<b>\$ 19,280,188</b>

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

**26. 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	
	2022	2021	2022	2021
Adecuaciones	\$ 1,108,176	\$ 421,509	\$ 678,272	\$ 216,229
Comisión por arrendamiento (a)	545,387	66,951	130,311	15,876
	<b>\$ 1,653,563</b>	<b>\$ 488,460</b>	<b>\$ 808,583</b>	<b>\$ 232,105</b>

- (a) Corresponde a facturación de comisión pagada a terceros por la intermediación en contratos de arrendamiento.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

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

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

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Valoración neta propiedad de inversión	<b>\$332,676,017</b>	\$ 16,597,994	<b>\$191,209,707</b>	\$ 63,902,359

La variación correspondió principalmente a los efectos del Covid 19, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el segundo trimestre de 2022 dada la reactivación económica se presenta un aumento en el IPC pasando 3.30% en el 2Q del 2021 a 9.07% en el 2Q del 2022, incremento que tiene un impacto positivo en la valoración de los inmuebles por IPC.

**28. Gastos Otras Comisiones**

El siguiente es el detalle de gastos otras comisiones:

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Comisión por adquisición de Inmuebles	<b>\$ 2,082,335</b>	\$ 14,442,997	<b>\$ 2,082,335</b>	\$ 10,089,795

Durante el primer semestre de 2021 se adelantó un mayor número de adquisiciones de inmuebles que en el año 2022, lo cual representa un menor gasto de comisiones por adquisición.

**29. Otros Ingresos**

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	<b>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</b>		<b>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</b>	
	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Derechos fiduciarios	<b>\$ 624,602</b>	\$ 620,292	<b>\$ 624,602</b>	\$ 2
Otros conceptos (a)	<b>563,228</b>	1,109,327	<b>56,251</b>	645,801
Alivios financieros (b)	<b>(615,965)</b>	4,880,666	<b>(298,618)</b>	(909,765)
	<b>\$ 571,865</b>	\$ 6,610,285	<b>\$ 382,235</b>	\$ (263,962)

- (a) Corresponde a los ingresos por recolección de escombros, unidad de gestión de activos, recobro de servicios públicos y material reciclable.
- (b) Para el año 2022, 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. Para el primer semestre del año 2021, corresponde al reconocimiento inicial de estos alivios por arrendamientos otorgados por el COVID-19.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**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	
	2022	2021	2022	2021
Otros gastos	\$ 269,558	\$ 314,720	\$ 26,137	\$ (318,928)
Depreciación	33,334	29,488	16,430	14,744
	<b>\$ 302,892</b>	<b>\$ 344,208</b>	<b>\$ 42,567</b>	<b>\$ (304,184)</b>

**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	
	2022	2021	2022	2021
Otros intereses (a)	\$ 60,429,112	\$ 18,382,539	\$ 35,996,066	\$ 8,269,875
Intereses de bonos (a)	37,968,307	28,775,510	19,568,124	14,731,434
Intereses bancarios	3,227,004	2,194,451	1,791,784	540,503
Otros	1,700,348	1,725,597	936,910	902,631
Servicios hoteleros	110,828	—	110,828	—
	<b>\$103,435,599</b>	<b>\$51,078,097</b>	<b>\$58,403,712</b>	<b>\$24,444,443</b>

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

**32. Partes Relacionadas**

Los saldos de las partes relacionadas a 30 de junio de 2022 y de 2021, 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 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

El patrimonio autónomo con esta entidad no registra ninguna operación adicional al aporte inicial.

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**32. Partes Relacionadas (continuación)**

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

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

**Pei Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario**

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

	<u>Al 30 de junio de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>		
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 13, literal a)	\$ 10,529,054	\$ 22,664,245
Gastos anticipados (Nota 9, literal d)	<u>1,345,407</u>	<u>1,345,407</u>

	<u>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</u>		<u>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
<b>Pei Asset Management S.A.S.</b>				
Gastos de administración – comisiones (Nota 25, literal 1)	<u>\$ 37,514,277</u>	<u>\$ 32,515,106</u>	<u>\$ 19,530,127</u>	<u>\$ 16,322,038</u>

**Comité Asesor**

Al cierre del 30 de junio de 2022 y de 2021, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	<u>Por los seis meses terminados al 30 de junio de</u>		<u>Por los tres meses terminados al 30 de junio de</u>	
	<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Honorarios Comité asesor	<u>\$ 80,308</u>	<u>\$ 112,907</u>	<u>\$ 30,116</u>	<u>\$ 61,497</u>



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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**33. Compromisos**

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

<b>Ingresos</b>	<b>Al 30 de junio de 2022</b>	<b>Al 31 de diciembre de 2021</b>
< 1 año	\$ 471,588,180	\$ 415,587,862
1<años<5	1,273,212,943	1,142,241,388
> 5 años	932,142,607	819,105,433
	<b>\$ 2,676,943,730</b>	<b>\$ 2,376,934,683</b>

**34. Presentación Estados Financieros**

Algunas de las cifras y revelaciones presentadas en el estado de resultados al 30 de junio de 2022 no auditado presentan reclasificaciones frente a la información publicada a este corte. Con estos cambios de presentación, se logra el mejoramiento de la comparabilidad de la información entre periodos apoyando a los inversionistas y a los usuarios de la información, en la mejora de la toma decisiones económicas, permitiendo un mejor entendimiento de la información revelada por el flujo normal del vehículo, considerando más apropiada la manera como se presentará a partir del año gravable 2022, en línea con las mejores prácticas para los vehículos inmobiliarios. El gerente Inmobiliario y la Fiduciaria consideran que estos ajustes no afectan la razonabilidad de la información publicada anteriormente y los resultados del vehículo se mantienen inalterados.

A continuación, se presentan los cambios en la presentación del estado de resultados. En las columnas denominadas “Presentación inicial estado de resultados integral al 30 de junio de 2021” y “Saldo al 31 de junio de 2021” se indica la clasificación de las partidas y el saldo presentado anteriormente. En las columnas “Reclasificación” y “Presentación actual estado de resultados integral al 30 de junio de 2021” se relaciona la nueva clasificación de la partida y el valor presentado en el estado financiero actual:

<b>Presentación inicial estado de resultados integral al 30 de junio de 2021</b>	<b>Saldo al 30 de junio de 2021</b>	<b>Reclasificación</b>	<b>Presentación actual estado de resultados integral al 30 de junio de 2021</b>
	\$ 235,348,305	Ingresos por arrendamiento e incentivos	\$ 202,725,748
		Ingresos Arrendamientos Variables	11,618,505
Ingresos por uso de inmuebles PEI		Gastos operativos reembolsables, netos	10,296,908
		Otros ingresos operacionales	5,826,478
		Otros Ingresos	4,880,666
	24,873,406	Otros ingresos operacionales	12,536,547
		Gastos operativos reembolsables, netos	8,011,858
Otros Ingresos		Otros Ingresos	3,162,410
		Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	856,817
		Ingresos por arrendamiento e incentivos	305,774

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

**Notas a los Estados Financieros Condensados**

**34. Presentación Estados Financieros (continuación)**

Presentación inicial estado de resultados integral al 30 de junio de 2021	Saldo al 30 de junio de 2021	Reclasificación	Presentación actual estado de resultados integral al 30 de junio de 2021
Valoración propiedad de inversión	16,597,994	Valoración propiedad de inversión, neta	16,597,994
Ingresos por intereses	648,420	Gasto financiero, neto	648,420
<b>Total Ingreso</b>	<b>\$ 277,468,125</b>		<b>\$ 277,468,125</b>
	<b>\$ 52,853,545</b>	Gastos de administración	<b>\$ 38,240,625</b>
Comisiones		Gastos otras comisiones	14,442,997
		Tis – Comisión arrendamiento	66,951
		Gastos operativos reembolsables, netos	66,138
		Gasto financiero, neto	23,461
		Parqueaderos, avalúos y otros gastos	13,373
Intereses	49,721,685	Gasto financiero, neto	49,689,355
	34,310,034	Gastos operativos reembolsables, netos	32,330
		Gastos operativos reembolsables, netos	21,395,212
		Cuota de administración	3,910,442
		Seguros	2,008,873
		Reparaciones y mantenimiento	1,679,725
		Otros Ingresos	1,432,791
Otros Gastos		Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	1,426,917
		Gastos de administración	1,024,670
		Tis – Comisión arrendamiento	421,509
		Otros Gastos	344,208
		Parqueaderos, avalúos y otros gastos	338,258
		Otros ingresos operacionales	206,347
		Honorarios operadores	118,916
		Gasto financiero, neto	2,156
		Prediales e impuesto de valorización	10
Impuestos	18,601,901	Prediales e impuesto de valorización	16,073,829
		Gasto financiero, neto	2,011,545
	15,508,843	Gastos de administración	516,527
Honorarios		Gastos operativos reembolsables, netos	8,575,216
		Honorarios operadores	4,084,043
		Gastos de administración	1,865,340
		Parqueaderos, avalúos y otros gastos	984,244
<b>Total Gasto</b>	<b>170,996,008</b>		<b>170,996,008</b>
<b>Utilidad del Ejercicio</b>	<b>\$ 106,472,117</b>		<b>\$ 106,472,117</b>

**35. Aprobación de Estados Financieros**

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de junio de 2022 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 19 de Julio de 2022.

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

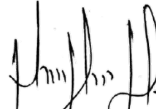
**Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios**

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 2022 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