

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Al 30 de septiembre de 2022 y por el período
de nueve meses terminado a esa fecha
con Informe de Revisión del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros Condensados

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

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia	1
Estados Financieros	
Estados Condensados de Situación Financiera	2
Estados Condensados de Resultados Integrales	3
Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial	4
Estado Condensado de Flujos de Efectivo	5
Notas a los Estados Financieros Condensados	6
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios.....	46



**Building a better
working world**

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia

Señores:

Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-4-4241)

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre del 2022 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio especial y de flujo de efectivo por el período de nueve 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 septiembre del 2022 y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de nueve 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
4 de noviembre 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

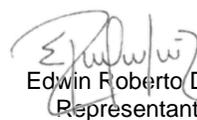
Ernst & Young Audit S.A.S.
Barranquilla - Atlántico
Calle 77B No 59 – 61
Edificio Centro Empresarial
Las Américas II Oficina 311
Tel: +57 (605) 385 2201

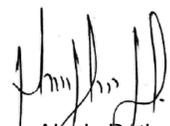
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estados Condensados de Situación Financiera

	Notas	Al 30 de septiembre de 2022 (No auditados)	Al 31 de diciembre de 2021
<i>(Expresado en miles de pesos)</i>			
Activos			
Efectivo		\$ 17,467,233	\$ 34,537,839
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	6	17,088,872	27,588,012
Inventarios	7	2,606,231	-
Cuentas por cobrar, neto	8	38,263,905	30,308,943
Otros activos	9	15,426,599	4,475,669
Total Activos Corrientes		90,852,840	96,910,463
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	8	2,614,906	1,284,973
Otros activos largo plazo	9	25,928,974	26,893,414
Propiedades de inversión	10	8,282,862,324	7,480,483,113
Propiedad y equipo		449,082	171,321
Total Activos no Corrientes		8,311,855,286	7,508,832,821
Total Activos		\$ 8,402,708,126	\$ 7,605,743,284
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	11	\$ 11,449,291	\$ 8,364,393
Obligaciones financieras corto plazo	12	581,386,649	292,102,514
Cuentas por pagar	13	69,180,704	74,713,827
Ingresos anticipados	14	30,993,353	30,167,467
Total Pasivos Corrientes		693,009,997	405,348,201
Bonos ordinarios largo plazo	11	882,665,859	882,540,534
Obligaciones financieras largo plazo	12	1,584,517,370	1,560,613,625
Cuentas por pagar largo plazo	13	16,397,582	13,360,012
Ingresos anticipados largo plazo	14	1,500,000	3,750,000
Total Pasivos no Corrientes		2,485,080,811	2,460,264,171
Total Pasivos		3,178,090,808	2,865,612,372
Patrimonio especial			
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	2,077,633,371	1,591,047,717
Total Patrimonio Especial		5,224,617,318	4,740,130,912
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 8,402,708,126	\$ 7,605,743,284

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

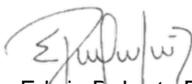
Marly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344-T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
 (Véase mi informe del 4 de noviembre de 2022)

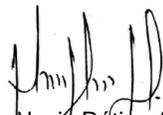
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estados Condensados de Resultados Integrales

Nota	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de		
	2022	2021	2022	2021	
(No auditados) (Expresado en miles de pesos)					
Ingresos por arrendamiento e incentivos	16	\$ 388,840,981	\$ 310,489,430	\$ 134,166,850	\$ 107,457,908
Ingresos arrendamientos variables	17	38,991,526	20,405,014	14,049,089	8,786,509
Otros ingresos operacionales	18	54,527,939	25,811,919	24,723,182	7,655,241
Ingresos Operacionales		482,360,446	356,706,363	172,939,121	123,899,658
Prediales e impuesto de valorización	19	29,665,478	24,375,198	9,830,774	8,301,359
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	20	25,085,090	1,913,061	9,922,929	577,186
Honorarios operadores	21	12,279,998	6,389,116	5,670,414	2,186,157
Cuota de administración	22	6,564,874	6,483,214	1,917,989	2,572,772
Seguros		3,692,914	3,037,301	1,291,775	1,028,428
Reparaciones y mantenimiento		3,828,395	3,053,346	1,947,950	1,373,621
Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	23	(6,533,493)	(4,236,765)	(7,377,493)	(4,806,865)
Gastos Operativos		74,583,256	41,014,471	23,204,338	11,232,658
Gastos operativos reembolsables, netos	24	22,509,221	18,799,140	9,474,319	7,039,010
Total Gastos Operativos		97,092,477	59,813,611	32,678,657	18,271,668
Utilidad Bruta de las Rentas		385,267,969	296,892,752	140,260,464	105,627,990
Gastos de administración	25	71,959,653	64,385,583	22,825,525	22,738,421
Tis – Comisión arrendamiento	26	3,008,068	1,904,878	1,354,505	1,416,418
Gasto Administrativo del Portafolio		74,967,721	66,290,461	24,180,030	24,154,839
Valoración propiedad de inversión, neta	27	522,046,305	72,904,295	189,370,288	56,306,301
Gastos otras comisiones	28	2,082,335	14,442,997	–	–
Utilidad Generada por la Operación		830,264,218	289,063,589	305,450,722	137,779,452
Otros ingresos	29	1,717,160	5,563,337	1,145,295	(1,046,948)
Otros gastos	30	681,938	605,649	379,046	261,441
Gasto financiero, neto	31	180,139,184	80,345,973	76,703,585	29,267,876
Utilidad del periodo		651,160,256	213,675,304	229,513,386	107,203,187
Total Resultado Integral		\$ 651,160,256	\$ 213,675,304	\$ 229,513,386	\$ 107,203,187

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 Ratiya Avila
 Contador Público
 Tarjeta Profesional T.P. 141989– T

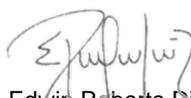
Marlly Sarela Gallego Morales
 Revisor Fiscal
 Tarjeta Profesional 92344–T
 Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
 (Véase mi informe del 4 de noviembre de 2022)

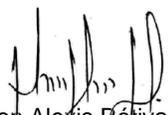
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado Por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

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 Periodo	Total Patrimonio Especial
<i>(No auditados)</i> <i>(Expresados en miles de pesos)</i>							
Saldos al 31 de diciembre de 2020	\$ 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)	-	(160,009,007)	-	(161,206,007)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	213,675,304	213,675,304
Saldos al 30 de septiembre de 2021	\$ 1,000	\$ 408,993,220	\$ 2,457,275,118	\$ 282,813,857	\$ 1,361,135,275	\$ 213,675,304	\$ 4,723,893,774
Saldos al 31 de diciembre de 2021	\$ 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)	-	-	-	-	(164,574,602)	-	(164,574,602)
Restitución de aportes	-	(301,357)	(1,797,891)	-	-	-	(2,099,248)
Resultado del periodo	-	-	-	-	-	651,160,256	651,160,256
Saldos al 30 de septiembre de 2022	\$ 1,000	\$ 408,691,863	\$ 2,455,477,227	\$ 282,813,857	\$ 1,426,473,115	\$ 651,160,256	\$ 5,224,617,318

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 4 de noviembre de 2022)

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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

Notas.	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021
	(No auditado) (En miles de pesos)	
Actividades de operaciones:		
Resultado del periodo	\$ 651,160,256	\$ 213,675,304
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedades de inversión, neto	10 y 27 (522,046,305)	(72,904,295)
Depreciación en operaciones conjuntas	30 56,884	44,421
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 23 371,066	1,204,238
Deterioro de cuentas por cobrar	8 y 23 1,785	—
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	8 y 23 (861,047)	—
Recuperación de cuentas por cobrar	8 y 23 (9,106,817)	(6,130,303)
Venta de propiedad de inversión	10 3,435,454	2,117,652
Ajustes al capital de trabajo:		
Disminución cuentas por cobrar	8 310,118	13,529,406
Aumento otros activos	9 (9,986,490)	(15,636,086)
(Disminución) aumento ingresos recibidos por anticipado	14 (1,424,114)	21,753,700
Aumento inventarios	7 (2,606,231)	—
(Disminución) aumento cuentas por pagar	13 (2,495,553)	30,012,445
Flujo neto de efectivo neto provisto por las actividades de operación	106,809,006	187,666,482
Actividades de inversión:		
Adquisiciones propiedades y equipo	(334,645)	(9,758)
Disminución en inversiones	6 10,499,140	85,522,856
Adquisiciones y baja de propiedad de inversión	10 (283,768,360)	(527,619,401)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión	(273,603,865)	(442,106,303)
Actividades de financiación:		
Capital en titularización (restitución de aportes)	(2,099,248)	(1,197,000)
Emisión bonos	11 3,210,223	(115,029,479)
Aumento de obligaciones financieras, neto	12 313,187,880	537,822,873
Distribución de utilidades	15 (164,574,602)	(160,009,007)
Flujo neto de efectivo provisto por en las actividades de financiación	149,724,253	261,587,387
(Disminución) aumento neto de efectivo	(17,070,606)	7,147,566
Efectivo al inicio del periodo	34,537,839	12,609,061
Efectivo al final del periodo	\$ 17,467,233	\$ 19,756,627

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 Publico
 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 4 de noviembre 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 septiembre 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 septiembre de 2022. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de septiembre de 2022. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

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

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí 16

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

- Elimina en su integridad la sección 20.05 de la cláusula 20 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “los títulos serán denominados en moneda legal colombiana y su valor nominal será aquel establecido en el prospecto de emisión y colocación del respectivo tramo, según el mismo sea modificado en las distribuciones de flujo de caja distribuible en las que se hagan restituciones parciales de la inversión inicial de los inversionistas, divulgadas por el agente de manejo en cumplimiento de la normatividad aplicable de información relevante. La inversión mínima de mercado primario y la negociación mínima en el mercado secundario serán de un (1) título. Sin perjuicio de lo anterior, a la fecha de la presente modificación del contrato de fiducia y producto de la división de los títulos (Split), el número de títulos en circulación es de 43,142,200.
- Elimina definiciones de “Mercado Principal” y “Títulos” en la sección de definiciones y se reemplaza por el siguiente texto: “Mercado Principal: significa el mercado en el cual se dan las negociaciones de títulos, cuya inscripción en el Registro Nacional de Valores y Emisores se efectúa conforme a la parte 5 del Decreto 2555, en el cual los títulos son ofrecidos al público en general a través del sistema de renta variable. Títulos: significa los títulos participativos denominados “Títulos PEI” emitidos por el patrimonio autónomo”.
- Adiciono las siguientes definiciones, factor ajuste, máximo de títulos de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, precio de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, precio de valoración, precio máximo de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, valor patrimonial por títulos.
- Modifico el título del literal (a) de la sección 20.11 del contrato de fiducia y se incluye literal (b), literal (a) readquisición de títulos a opción del inversionista y literal (b) readquisición a opción del Patrimonio Autónomo.
- Elimina en su integridad el segundo párrafo del literal (c) (iii) de la sección 20.12 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: “Los recursos derivados de la venta de Activos Inmobiliarios de propiedad del Patrimonio Autónomo Inversionistas, salvo en las siguiente eventos: (i) si cumplidos los doce (12) meses siguientes a la fecha de venta estos recursos no se han reinvertido en nuevos activos inmobiliarios que cumplan con los lineamientos de la política de inversión o no se han utilizado para el pago del precio de readquisición a opción del Patrimonio Autónomo, (ii) la liquidación del Patrimonio Autónomo, o (iii) cuando el comité asesor lo considere adecuado teniendo en cuenta criterios de rentabilidad, condiciones de mercado y convivencia”
- Se adiciona el numeral (iv) a la sección 7.1 endeudamiento financiero.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí 16 (continuación)

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

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los nueve meses terminados el 30 de septiembre 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.

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.

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 Mejoras 2018 – 2020 (continuación)

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.

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.

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)

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.

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 fueron incorporadas mediante el decreto 1611 de 2022, el cual regirá desde el 1 de enero de 2024. El Patrimonio se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

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 fueron incorporadas mediante el decreto 1611 de 2022, el cual regirá desde el 1 de enero de 2024. El Patrimonio se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros

**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 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 fueron incorporadas mediante el decreto 1611 de 2022.

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 derivativos 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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado

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

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

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 septiembre de 2022 la jerarquía de los precios se revelará así:

	Jerarquía	Conclusión
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">• 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.• 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.
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.

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)

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.

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva (<i>nota 6</i>)	\$ 17,088,872	\$ 27,588,012
Activos no financieros		
Propiedades de inversión (<i>nota 10 literal 1</i>)	<u>8,117,076,488</u>	<u>7,405,914,648</u>
	<u>\$ 8,134,165,360</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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Riesgos Estratégicos (continuación)

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.

6. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	\$ 5,284,719	\$ 12,690,956
FIC Old Mutual	547	142,885
FIC Sumar	7,587	85,055
FIC Corredores Davivienda	1,975	29,348
FIC Occirenta	1,520	129,741
FIC Fiducuenta	7,690	7,408
	5,304,038	13,085,393
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva Operación Conjunta (a)	11,784,834	14,502,619
	\$ 17,088,872	\$ 27,588,012

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

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

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia	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.

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 (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
FIC Confianza Plus - Nuestro Bogotá	\$ 1,921,925	\$ 1,547,635
FIC Alianza - Jardín Plaza Cúcuta	1,561,599	544,518
FIC Valor Plus - City U	1,463,104	970,697
FIC Valor Plus - Jardín Plaza Cali	1,183,559	1,246,421
FIC Valor Plus - Unico	1,118,888	1,367,610
FIC Valor Plus - Rivana	1,059,529	-
FIC Confianza Plus - Nuestro Montería	940,383	1,024,334
FIC Alianza - El Tesoro Etapa 4	651,893	1,013,482
FIC Valor Plus - Ideo Itagüí	535,413	477,004
FIC Confianza Plus - Nuestro Cartago	492,695	488,769
FIC Confianza Plus - Ideo Cali	394,778	456,669
FIC Valor Plus - Atrio Torre Norte	259,362	94,751
FIC Valor Plus - Hotel Calablanca Barú	200,519	-
Credicorp Capital Fiduciaria S.A	1,064	1,030
FIC Valor Plus - C-26	113	110
Aktivos II	10	-
FIC Valor Plus - Plaza central	-	5,269,589
	\$ 11,784,834	\$ 14,502,619

7. Inventarios

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Bienes mantenidos para la venta (a)	\$ 1,902,198	\$ -
Operación Conjunta		
Alimentos (b)	\$ 239,972	\$ -
Bebidas (b)	314,175	-
Suministros (b)	149,886	-
	\$ 2,606,231	\$ -

(a) Corresponde al Otrosí 2 de la promesa de compraventa número 3431 del inmueble Éxito Cedi suscrita entre el Instituto de Desarrollo Urbano y Fiduciaria Corficolombiana S.A en el mes de junio de 2022.

(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 septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Arrendamientos (a)	\$ 6,736,330	\$ 15,650,937
Impuestos	1,475,846	837,274
Anticipos de contratos y proveedores	3,229,955	1,278,669
Diversas (b)	16,017,193	11,553,544
Deterioro cuentas por cobrar (c)	<u>(6,633,732)</u>	<u>(14,776,894)</u>
	20,825,592	14,543,530
Operación conjunta		
Giro de excedentes	1,449,839	1,152,044
Concesión mensual	3,786,693	6,719,815
Estimación renta variable	2,176,709	8,300,548
Estimación otros conceptos	165,740	175,610
Administración y fondo común de gastos	404,866	1,268,965
Diversas (d)	4,011,435	340,320
Otras cuentas por cobrar	33,867	476,027
Comercial	147,558	161,483
Otros Servicios (e)	6,703,977	472,655
Anticipos de contratos y proveedores	1,010,953	542,691
Deterioro cuentas por cobrar (f)	<u>(2,453,324)</u>	<u>(3,844,745)</u>
	17,438,313	15,765,413
	\$ 38,263,905	\$ 30,308,943

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 septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Arrendamientos (a) (*)	\$ 2,614,906	\$ 160,834
	2,614,906	160,834
Arrendamientos Operación conjunta		
Plaza Central (g) (*)	–	1,124,139
	–	1,124,139
	\$ 2,614,906	\$ 1,284,973

(*) 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)

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 38,263,905	\$ 30,308,943
Cuentas por cobrar a largo plazo	2,614,906	1,284,973
	\$ 40,878,811	\$ 31,593,916

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A. (1)	\$ 3,207,091	\$ 3,197,089
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	943,406	893,208
Inversiones Toronto S.A.S.	769,356	-
Multiplika S.A.S. - Plaza Central	747,060	-
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Otros terceros	571,947	553,941
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	441,772	415,364
Andirent S.A.S.	378,966	1,046,350
Inversiones en Recreación Deporte y Salud S.A.	311,142	96,635
Uros Salud Integral S.A.S.	291,551	291,551
Golfmaster S.A.S.	257,284	-
Multiplika S.A.S. – Atlantis	222,487	441,971
Estudio De Moda S.A.S.	208,380	-
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	165,115	165,115
Grupo Ikigai S.A.S.	136,406	-
Alfacer del Caribe S.A (2)	-	8,011,274
	\$ 9,351,236	\$ 15,811,771

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero y septiembre 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.

(2) La disminución de la cartera corresponde a la dación de pago del inmueble realizada por el arrendatario Alfacer del caribe, su cartera estaba 100% deteriorada bajo NIIF 9.

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Intereses moratorios	\$ 589,235	\$ 1,334,521
Administración y cuota fondo común de gastos	660,602	418,567
Servicios públicos	371,005	71,314
Otros servicios	560,315	717,876

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)

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Otras (i)	1,270,329	438,972
Cobertura de riesgo de no ocupación (ii)	11,342,574	7,519,903
Otras por cobrar a Fideicomitentes	394,982	978,764
Cuenta por cobrar adecuación espacios	611,865	-
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	216,286	73,627
	\$ 16,017,193	\$ 11,553,544

(i) Corresponde principalmente al proceso de reclamación ante la secretaria de hacienda de Medellín por concepto de impuesto predial por \$342,546, cobro de servicios públicos al mandatario de MTS Administración Total S.A. por \$185,299, recobro de póliza de todo riesgo a los arrendatarios de Carvajal, Deloitte y Colsanitas por \$129,416, por operación conjunta de Tesoro Etapa 4 y Outlets por \$524,868 y otros conceptos por \$88,200.

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Alianza Fiduciaria S.A. - Jardín Plaza Cúcuta	\$ 6,806,163	\$ 6,375,540
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Bogotá	3,065,221	483,672
Alianza Fiduciaria S.A. - Nuestro Cartago	1,430,235	619,735
Alianza fiduciaria S.A. - Nuestro Montería	40,955	40,956
	\$ 11,342,574	\$ 7,519,903

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 14,776,894	\$ 21,093,186
Castigos de cartera	-	(533,267)
Saldos Plaza Central (*)	961,870	-
Recuperación de cartera	(9,106,817)	(5,783,025)
Deterioro	1,785	-
Saldo final	\$ 6,633,732	\$ 14,776,894

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 2,216,024	\$ -
Cuentas por cobrar de mandato (ii)	1,522,299	25,738
Cuentas por distribuir	194,340	212,816
Intereses moratorios	46,917	53,018
Servicios públicos	31,845	48,748
	\$ 4,011,435	\$ 340,320

(*) 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)

- (i) Corresponde al IVA descontable de la operación conjunta de Calablanca Barú
- (ii) Corresponde a las cuentas por cobrar de mandato en los negocios de operación conjunta por anticipos entregados para la operación de centros comerciales
- (e) Corresponde principalmente a la entrada de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú por \$3,567,812 por concepto de reservas hoteleras, Jardín Plaza Cali por anticipos girados para el pago a proveedores de Zona Norte Etapa 2 por \$2,612,376 y las demás coinversiones incrementaron en \$523,789.
- (f) A continuación, detallamos el deterioro de las cuentas por cobrar en las operaciones conjuntas:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Saldo Inicial	\$ 3,844,745	\$ 4,385,625
Recuperación de cartera	(861,047)	(1,894,052)
Saldos Plaza Central (*)	(961,870)	–
Integración	60,430	327,228
Deterioro	371,066	1,025,944
Saldo Final	\$ 2,453,324	\$ 3,844,745

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
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
	\$ –	\$ 1,124,139

9. Otros Activos

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Póliza multirriesgo (a)	\$ 1,447,664	\$ 513,709
Póliza responsabilidad civil (a)	116,233	34,512
Otros (b)	210,342	442,037
Otros gastos pagados por anticipado	16,266	–

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Alivios Financieros (c)	514,186	–
Pagos en especie	26,407	–
Impuesto predial	7,484,525	–
Incentivos por periodos de gracia	502,180	96,344
Incentivos por aportes de obra	950,761	273,513
	11,268,564	1,360,115
Operación conjunta		
Seguros	743,790	434,656
Otros Activos	420,094	87,412
Impuesto predial	2,448,708	–
Alivios Financieros (c)	–	1,049,894
Incentivos por periodos de gracia	330,893	786,489
Incentivos por aportes de obra	214,550	757,103
	4,158,035	3,115,554
	\$ 15,426,599	\$ 4,475,669

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 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)	11,508,398	11,502,930
Alivios Financieros	1,535,593	–
Incentivos por periodos de gracia	1,386,778	85,862
Incentivos por aportes de obra	7,895,065	547,566
	\$ 23,671,241	\$ 13,500,301
Operación conjunta		
Encargos en garantía (e)	\$ –	\$ 639,748
Alivios Financieros	–	1,876,114
Incentivos por periodos de gracia	597,455	1,619,955
Incentivos por aportes de obra	1,660,278	9,257,296
	2,257,733	13,393,113
	\$ 25,928,974	\$ 26,893,414

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

9. Otros Activos (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Otros activos corto plazo	\$ 15,426,599	\$ 4,475,669
Otros activos largo plazo	25,928,974	26,893,414
	\$ 41,355,573	\$ 31,369,083

(a) Al 30 de septiembre 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.

Fecha de Desembolso	Gastos Anticipados Comisión Estructuración	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
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
		\$ 1,345,407	\$ 1,345,407

(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 de acuerdo con la duración del contrato. Estos encargos restringidos se encuentran en fondos de inversión colectiva.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Terrenos y edificios (1)	\$ 7,650,320,846	\$ 7,021,436,102
Construcciones en curso (2)	18,385,880	12,546,077
Anticipos (3)	107,007,946	33,663,888
	7,775,714,672	7,067,646,067
Operación conjunta		
Terrenos y edificios - Jardín Plaza (1)	301,697,565	283,488,729
Terrenos y Edificios - Jardín Plaza Cúcuta (1)	91,849,701	86,088,812
Edificios - P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	48,747,218	2,272,572
Edificios - Plaza Central (1)	–	12,318,901
Edificios - City U (1)	24,226,310	309,532
Edificios - Ideo Itagüí (1)	234,848	–
Construcciones en curso - Jardín Plaza Cali (2)	8,979,570	694,988
Construcciones en curso - Jardín Plaza Cúcuta (2)	2,986,838	901,210
Construcciones en curso - Plaza Central (2)	–	2,412,737
Construcciones en curso - El tesoro Etapa 4 (2)	21,553,504	20,231,659
Construcciones en curso - Ideo Cali (2)	239,707	240,181
Construcciones en curso - Ideo Itagüí (2)	208,152	309,845
Construcciones en curso - P.A. C.C Outlets Consolidadora	5,131,863	712,826
Anticipos - Plaza Central (3)	–	901,307
Anticipos - Ideo Cali (3)	155,219	–
Anticipos - Jardín Plaza (3)	121,478	–
Anticipos - City U (3)	–	26,041
Anticipos - P.A. C.C Outlets Consolidadora (3)	894,616	1,927,706
Anticipos - Ideo Itagüí (3)	121,063	–
	507,147,652	412,837,046
	\$ 8,282,862,324	\$ 7,480,483,113

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Saldo inicial	\$ 7,021,436,102	\$ 6,073,108,952
Traslado Plaza Central	12,318,901	–
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	124,106,899	845,266,889
Ventas del año (b)	(765,974)	(3,730,388)
Bajas del año (b)	(2,669,480)	(283,770)
Traslado a inventarios (c)	(1,902,198)	–
Valorización, neta (d)	497,796,596	107,074,419
Saldo Final	\$ 7,650,320,846	\$ 7,021,436,102

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Operación conjunta		
Saldo inicial	\$ 384,478,546	\$ 288,417,502
Traslado Plaza Central	(12,318,901)	-
Adquisiciones del año – Plaza Central (a)	-	917,009
Adquisiciones del año – Jardín Plaza (a)	-	87,745,724
Adquisición Únicos (a)	46,194,661	-
Adquisición City U (a)	23,916,778	68,194
Mejoras Ideo Itagüí (a)	234,849	-
Bajas del año – Jardín Plaza	-	(401,102)
Valorización – Plaza Central (d)	-	410,162
Valorización – Jardín Plaza Cali (d)	18,208,835	3,740,174
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (d)	5,760,890	3,455,526
Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora (d)	279,984	125,357
Saldo Final	<u>466,755,642</u>	<u>384,478,546</u>
Total Terrenos y Edificios	\$ 8,117,076,488	\$ 7,405,914,648

(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	\$ -	\$ -	\$ 12,885,048	\$ 12,885,048
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
Dación Alfacer lote A y B (iv)	25/07/2022	15,663,319	-	1,044	15,664,363
Dación Alfacer lote D (v)	9/08/2022	2,249,907	-	-	2,249,907
Megaport (vi)	23/09/2022	93,600,000	-	-	93,600,000
		<u>\$181,061,475</u>	<u>\$ 505,620</u>	<u>\$ 12,886,092</u>	<u>\$194,453,187</u>

- (i) Corresponde a la activación de las construcciones en curso finalizadas trasladadas a la propiedad de inversión.
- (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, que transfiere al PEI el 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.
- (iv) El 25 de julio de 2022 mediante escritura pública No. 2191 del 16 junio de 2022, se suscriben matriculas inmobiliarias 040-602400 al 040-602407 correspondiente a la dación en pago Lote Alfacer La Cayena Zona A y Lote Alfacer La Cayena Zona B. En el acto Intervienen Alfagres S.A y Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana SA). Lotes localizados sobre el kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, Distrito Especial de Barranquilla, Departamento del Atlántico.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

- (v) El 09 de agosto de 2022 mediante escritura pública No. 2703 del 8 de julio de 2022, se suscriben matriculas inmobiliarias 040-550433 al 040-550435 correspondiente a la dación de pago Lote Alfacer La Cayena Zona D. En el acto Intervienen Alfagres S.A y Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana SA). Lotes localizados sobre el kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, Distrito Especial de Barranquilla, Departamento del Atlántico.
- (vi) El 23 de septiembre de 2022 mediante contrato de cesión de derechos fiduciarios entre las sociedades Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana S.A.) denominado el comprador; Aktivos Inmobiliarios S.A.S y fideicomiso Pak Matriz Activos Inmobiliarios (cuya vocera y administradora es Credicorp Capital Fiduciaria S.A) denominado el vendedor, se realiza transferencia del 100% de los derechos fiduciarios al PEI sobre el inmueble denominado Megaport ubicado en la ciudad de Bogotá carrera 85D No. 46 A – 96.
- (b) Al cierre del 30 de septiembre 2022, el Patrimonio realizó venta y bajas de propiedad de inversión de los siguientes inmuebles:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Total
Casinos Aladino (i)	06/07/2022	\$ (765,974)	\$ (159,262)	\$ (925,236)
Resciliación Davivienda (ii)	28/07/2022	(2,669,480)	(426,317)	(3,095,797)
		<u>\$ (3,435,454)</u>	<u>\$ (585,579)</u>	<u>\$ (4,021,033)</u>

- (i) El 06 de julio de 2022, se realiza venta de los locales L-0187, L-0189 y L-0191 mediante contrato de cesión posición contractual suscrito entre Aladino salas de juego S.A.S. y la sociedad promotora Nuestro Cartago S.A.S., quien es fideicomitente del fideicomiso lote Nuestro Cartago, cuya vocera y administradora es Alianza S.A y el patrimonio autónomo estrategias inmobiliarias (PEI), correspondiente al inmueble ubicado en la carrera 2 con calle 33 vía Ansermanuevo.
- (ii) Corresponde a la baja por resciliación del inmueble Davivienda Normandía y chico reservado mediante escritura pública No. 15045 del 28 julio de 2022, en donde se suscriben las matrículas inmobiliarias 50C–408106 y 50C–505385. Intervienen en el acto el Banco Davivienda S.A y el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana SA).
- (c) Corresponde al Otrosí 2 de la promesa de compraventa número 3431 del inmueble Éxito Cedi suscrita entre el Instituto de Desarrollo Urbano y Fiduciaria Corficolombiana S.A.
- (d) El siguiente es el detalle de la valorización de la propiedad de Inversión:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Valorización neta	\$ 497,796,596	\$ 107,074,419
Valorización - Plaza Central	–	410,162
Valorización - Jardín Plaza Cali	18,208,835	3,740,174
Valorización - P.A. C.C Outlets Consolidadora	279,984	125,357
Valorización - Jardín Plaza Cúcuta	5,760,890	3,455,526
	<u>\$ 522,046,305</u>	<u>\$ 114,805,638</u>

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	<u>Al 30 de septiembre de 2022</u>	<u>Al 31 de diciembre de 2021</u>
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 38,049,523	\$ 71,096,801
Adiciones (*)	32,322,083	35,186,983
Capitalizaciones (*)	(12,886,092)	(68,234,261)
Saldo final	\$ 57,485,514	\$ 38,049,523

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

<u>Inmueble</u>	<u>Saldo Final al 31 de diciembre de 2021</u>	<u>Adiciones y reclasificaciones</u>	<u>Capitalizaciones</u>	<u>Saldo Final al 30 de septiembre de 2022</u>
Alfacer – Barranquilla	\$ 496,850	\$ 827,526	\$ 1,324,376	\$ –
Atlantis – Bogotá	685,342	3,600,370	–	4,285,712
Avianca – Bogotá	–	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	231,267	88,993	152,330
Cittium – Tenjo	1,057,900	1,228,575	2,115,189	171,286
Davivienda Edificio Calle 18 - Pereira	–	56,819	56,819	–
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
Emergia – Manizales	670,569	28,560	459,687	239,442
Fijar 93B – Bogotá	41,814	1,675,364	41,814	1,675,364
Ideo – Itagüí	281,123	–	–	281,123
Isagen – Medellín	230,601	134,112	341,445	23,268
Itaú – Bogotá	292,665	–	292,665	–
Jardín Plaza Cali	173,249	–	–	173,249
Koba – Ibagué	–	36,274	31,378	4,896
LG – Yumbo El Cortijo	437,417	640,833	166,670	911,580
Nuestro Bogotá	2,246,643	–	–	2,246,643
Nuevos tramos	21,859	14,616	–	36,475
Quadratto – Tenjo	715,639	25,333	734,679	6,293
Redetrans – Bucaramanga	–	12,942	12,942	–
Redetrans – Mosquera	667,748	(12,085)	655,663	–
Rivana Etapa 1	4,757	(2,804)	1,953	–
Suppla – Bogotá	587,381	4,283	569,451	22,213
Suppla – Cali	40,514	145,151	175,182	10,483
Sanitas Popayán	–	386,785	–	386,785
Zona Franca del Pacifico	1,841,383	991,747	2,632,160	200,970
Ciplas – Bogotá	7,049	331,378	242,372	96,055
Éxito Poblado – Medellín	137,610	5,349	142,959	–
Redetrans La Estrella – Medellín	8,318	161,362	81,025	88,655
Éxito Itagüí	65,725	–	65,725	–
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	616,475	2,546,353	–	3,162,828
LG Palmira	240,481	35,437	272,816	3,102
Éxito Cedi – Bogotá	17,850	–	17,850	–

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 septiembre de 2022
QBE – Bogotá	547	–	547	–
Torre Pacífic – Bogotá	–	71,337	71,337	–
Davivienda Toberín	–	9,045	9,045	–
Bodytech – Cali	–	14,006	14,006	–
Carvajal – Bogotá	19,882	12,138	32,020	–
Plaza Central – Bogotá	–	3,732,393	1,835,499	1,896,894
One Plaza – Medellín	47,810	–	47,810	–
Divercity CC Santa Fe	–	3,616	–	3,616
Mapfre – Bogotá	–	15,112	–	15,112
Xerox - Bogotá	–	5,950	–	5,950
C.C Nuestro Cartago	–	975,374	–	975,374
Bogotá Locales 8013	–	87,378	–	87,378
C.C Milenio Plaza -Bogotá	–	5,201	–	5,201
Bodytech Dosquebradas	–	1,640	–	1,640
Residencias Universitarias Boho – Cali	–	280,760	–	280,760
	12,546,077	18,433,476	12,593,673	18,385,880
Operación conjunta				
El Tesoro 4 – Medellín	20,231,659	1,321,845	–	21,553,504
Ideo – Cali	240,181	(474)	–	239,707
Plaza Central – Bogotá	2,412,737	(2,412,737)	–	–
Ideo – Itagüí	309,845	133,156	234,849	208,152
Jardín Plaza Cali	694,988	8,284,582	–	8,979,570
Jardín Plaza Cúcuta	901,210	2,085,628	–	2,986,838
P.A C.C Único Barranquilla	712,826	4,476,607	57,570	5,131,863
	25,503,446	13,888,607	292,419	39,099,634
	\$ 38,049,523	\$ 32,322,083	\$ 12,886,092	\$ 57,485,514

(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 septiembre de 2022
Alfacer – Barranquilla	\$ –	\$ 456,798	\$ 244,824	\$ 211,974
Atlantis – Bogotá	–	5,964,120	3,890,222	2,073,898
Cesde – Medellín	–	32,260	23,333	8,927
Cittium – Tenjo	583,037	492,102	1,056,559	18,580
Divercity CC Santa Fe	131	6,019	6,150	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito cedi – Bogotá	44,835	–	44,835	–
Éxito Itagüí	–	691,920	–	691,920
Fijar 93B – Bogotá	6,019	788,771	506,746	288,044
Itaú – Bogotá	5,935	20,789	11,870	14,854
Isagen – Medellín	–	117,784	38,169	79,615
Jardín Plaza Cúcuta	–	2,000,000	2,000,000	–
Koba – Ibagué	–	5,729	5,729	–
LG – Yumbo El Cortijo	122,600	56,232	172,331	6,501
LG Palmira	23,122	–	23,122	–

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo Final al 31 de diciembre de 2021	Adiciones	Legalizaciones	Saldo Final al 30 de septiembre de 2022
Mapfre – Bogotá	–	27,303	–	27,303
Redetrans La Estrella – Medellín	–	30,250	30,250	–
C.C Nuestro Cartago	–	1,386,561	975,374	411,187
Sanitas Popayán	–	10,318,064	–	10,318,064
Suppla – Cali	12,565	37,303	49,868	–
Zona Franca del Pacifico	5,406	26,382	5,406	26,382
Davivienda Provenza	–	17	–	17
Plaza Central – Bogotá	–	1,827,775	1,410,419	417,356
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	32,850,228	33,501,358	–	66,351,586
Ciplas – Bogotá	–	87,907	87,907	–
Bogotá Locales 8013	–	26,041	26,041	–
Hada etapa 4 – Barranquilla	–	7,702,961	–	6,232,961
Residencias Universitarias Boho – Cali	–	18,348,767	–	18,348,767
	33,663,888	83,953,213	10,609,155	107,007,946
Operación conjunta				
P.A C.C Único Barranquilla	1,927,706	1,738,571	2,771,661	894,616
Ideo – Cali	–	255,419	100,200	155,219
Jardín Plaza Cali	–	615,148	493,670	121,478
Plaza Central – Bogotá	901,307	(901,307)	–	–
Ideo – Itagüí	–	226,544	105,481	121,063
City U – Bogotá	26,041	5,208	31,249	–
	2,855,054	1,939,583	3,502,261	1,292,376
	\$ 36,518,942	\$ 85,892,796	\$ 14,111,416	\$ 108,300,322

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Adquisiciones de construcciones en curso	\$ 32,322,083	\$ 35,186,983
Capitalizaciones de construcciones en curso	(12,886,092)	(68,234,261)
Adiciones de anticipos	85,892,796	629,908,987
Legalizaciones de anticipos	(14,111,416)	(881,309,316)
Adquisiciones/Mejoras terreno edificio	194,453,187	933,997,816
Bienes mantenidos para la venta	(1,902,198)	–
	\$ 283,768,360	\$ 649,550,209

Al 30 de septiembre 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:

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

10. Propiedad de Inversión (continuación)

Desembolsos para realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

Inmueble	Participación Categoría	Valor	2023	
			Anticipos	Total
Hada Barranquilla Lote 4 (GLA 7,946 m ²)	100% Logístico	\$ 19,598,316	\$ 7,702,961	\$ 11,895,356
Sanitas Popayán (GLA 3,595 m ²)	100% Especializado	15,357,818	10,318,064	5,039,754
Residencias Universitarias BOHO	75% Especializado	26,250,000	18,348,767	7,901,233
Saldo Pendiente por pagar		\$ 61,206,135	\$ 36,369,792	\$ 24,836,343

11. Bonos Ordinarios

El siguiente es el detalle de los bonos ordinarios:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Intereses bonos (a)	\$ 11,449,291	\$ 8,364,393

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:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Capital emisión de bonos	\$ 883,995,000	\$ 883,995,000
Costos de emisión (a)	(1,329,141)	(1,454,466)
	\$ 882,665,859	\$ 882,540,534

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

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

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

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

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

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

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

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

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:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco de Bogotá S.A.	\$ 27,669,386	\$ 148,296,830
Bancolombia S.A.	205,012,460	98,260,665
Banco de Occidente S.A.	38,987,275	19,483,832
Banco Davivienda S.A.	70,955,733	-
Banco Colpatria Scotiabank	222,194,934	16,397,081
	564,819,788	282,438,408
Obligaciones financieras a corto plazo en O.P		
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	6,508,216	9,664,106
Banco Occidente - Jardín Plaza	10,058,645	-
	16,566,861	9,664,106
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 581,386,649	\$ 292,102,514

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:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Obligaciones financieras a largo plazo		
Banco de Bogotá S.A. (a)	\$ 243,118,545	\$ 114,525,876
Bancolombia S.A. (b)	934,394,733	872,044,413
Banco Colpatría Scotiabank (c)	36,165,860	192,289,658
Banco Davivienda S.A. (d)	67,395,232	67,074,895
Banco Occidente	-	19,302,194
Banco Itaú	216,248,482	216,135,943
	\$ 1,497,322,852	\$ 1,481,372,979
	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Obligaciones financieras a largo plazo en O.P		
Bancolombia Leasing C-26	\$ 37,794,150	\$ 37,616,312
Bancolombia S.A. - Jardín Plaza	9,682,118	-
Banco Occidente - Jardín Plaza	1,478,421	10,052,122
Banco Davivienda - Outlets	8,344,179	-
Banco Davivienda - Jardín Plaza	3,523,439	3,849,623
Banco Davivienda - Jardín Plaza Cúcuta	26,372,211	24,499,389
Bancolombia - Outlets	-	3,223,200
	87,194,518	79,240,646
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 1,584,517,370	\$ 1,560,613,625

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

- (a) Se adquirieron 2 créditos nuevos con Banco Bogotá destinados para la adquisición de Boho, la reposición de caja para reponer la cuota de Sanitas Popayán, la expansión de Hada y el pago de flujo de caja distribuable.
- (b) Se adquirieron 4 créditos nuevos y 2 novaciones 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 Distribuable del primer trimestre de 2022, la adquisición del 10% de City U y expansión de hada, por vencimiento de las obligaciones y al abono de capital de la obligación 0645 destinada para el pago de la reposición de caja y pago retención en la fuente;
- (c) Corresponde a 3 créditos nuevos con Banco Colpatría Scotiabank, destinados para la expansión de Jardín Plaza zona norte, el pago del impuesto predial asociado a los activos inmobiliarios, el pago de Jardín Plaza zona norte y reposición de caja de inmuebles del PA y al abono de capital de la obligación 1411 destinada para el pago del impuesto predial de los inmuebles del PA;
- (d) 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.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

12. Obligaciones Financieras (continuación)

Al 30 de septiembre 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 septiembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 son los siguientes:

30 de septiembre 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	11.79%	\$ 574,028,054	\$ 574,028,054	\$ 7,358,595	\$ 581,386,649
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	13.20%	1,568,225,970	1,568,225,970	16,291,400	1,584,517,370
Total			\$ 2,142,254,024	\$ 2,142,254,024	\$ 23,649,995	\$ 2,165,904,019

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
Total			\$ 1,843,949,105	\$ 1,843,786,978	\$ 8,929,161	\$ 1,852,716,139

13. Cuentas por Pagar

	Al 30 de septiembre 2022	Al 31 de diciembre 2021
Comisiones y honorarios (a)	\$ 13,818,761	\$ 25,155,702
Impuestos (b)	6,936,293	9,680,643
Arrendamientos	—	69
Proveedores	1,989,793	951,735
Adecuación e instalación de oficinas	1,405,410	4,894,333
Retenciones en la fuente	442,743	1,322,461
Adquisición de bienes y servicios nacionales (c)	6,812,258	6,725,000
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	11,892,117	6,045,501
Excedentes de caja recibidos	569,175	99,707
Diversas	2,731,491	2,323,496
	\$ 46,598,041	\$ 57,198,647

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 30 de septiembre 2022	Al 31 de diciembre 2021
Operación conjunta		
Comisiones	\$ 27,266	\$ 26,990
Honorarios	1,777,695	1,800,569
Impuesto al valor agregado	2,258,313	6,745,049
Proveedores	4,032,117	3,505,373
Retenciones en la fuente	287,323	777,052
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	5,161,595	1,964,468
Cartera pendiente- No vinculados	-	54,293
Prediales por pagar	515,107	77,806
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	295,092	81,143
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	194,340	212,816
Facturas por pagar	1,027,238	749,028
Impuesto al consumo	74,583	-
Diversas (d)	6,931,994	1,520,593
	22,582,663	17,515,180
	\$ 69,180,704	\$ 74,713,827

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre 2021
Comisión administradora inmobiliario (i)	\$ 12,297,436	\$ 22,664,245
Comisión fiduciaria	1,062,441	933,940
Otros honorarios	242,163	637,000
Otras comisiones fiduciarias	35,909	890,095
Logan Valuation S.A.S.	180,812	30,422
	\$ 13,818,761	\$ 25,155,702

(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.

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre 2021
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 5,768,468	\$ 8,859,768
Impuestos industria y comercio	1,041,014	576,015
Impuesto predial (*)	126,811	244,860
	\$ 6,936,293	\$ 9,680,643

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

13. Cuentas por Pagar (continuación)

(*) Corresponde a la provisión del impuesto predial del inmueble Davivienda Copacabana.

(c) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Nuestro Bogotá por \$6,725,000 y el saldo por pagar de la recuperación de cartera de Ayurá por valor de \$87,258.

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre 2021
Retenciones en garantía (i)	\$ 11,517,624	\$ 11,515,740
Diversas (ii)	3,545,866	-
Retenciones en garantía en operación conjunta (i)	334,092	844,272
Adquisición de bienes y servicios nacionales (iii)	1,000,000	1,000,000
	\$ 16,397,582	\$ 13,360,012

(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.

(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:

	Al 30 de septiembre 2022	Al 31 de diciembre 2021
Jardín Plaza Cúcuta	\$ 554,481	\$ 1,057,769
Jardín Plaza Cali	252	-
Hotel Calablanca Barú	4,676,664	-
Tesoro Etapa 4	1,181,016	94,338
City U	104,473	-
Outlets	302,294	300,593
Ideo Cali	43,030	26,635
Ideo Itagüí	69,784	41,237
Nuestro Bogotá	-	21
	\$ 6,931,994	\$ 1,520,593

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

14. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Siemens S.A.	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	792,779	750,595
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	371,281	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	13,051	-
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	15,952	-
American Airlines Sucursal Colombiana	26,599	24,812
Otros	977	48,501
	4,378,829	4,394,220
En operación conjunta (1)	26,614,524	25,773,247
	\$ 30,993,353	\$ 30,167,467

(1) Corresponde principalmente a los ingresos recibidos por anticipado integrados por el P.A. el Tesoro Etapa 4, los cuales serán legalizados durante el 2023, una vez se realice la entrega de los locales a los beneficiarios de obra.

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Siemens S.A.	\$ 1,500,000	\$ 3,750,000

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:

	De 1 a 3 años	Más de 3 años
Maduración ingresos anticipados (Siemens)	\$ 1,500,000	\$ -

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Patrimonio Especial

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

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

El pasado 19 de agosto, de acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Inversionistas del PEI en sesión extraordinaria del 15 de junio de 2022 y conforme con la Resolución N°1048 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Adenda N°25 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de TEIS y el Otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del PEI, se efectuó el traslado de la negociación de los Títulos Participativos al sistema de renta variable de la Bolsa de Valores de Colombia y se activa el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100 lo que representa que cada inversionista recibirá 100 nuevos títulos, pasando de 431,422 títulos en circulación a 43,142,200 títulos.

Al 30 de septiembre de 2022 y de 31 de diciembre de 2021 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
No. Unidades (1)	\$ 43,142,200	\$ 431,422
Valor Unidad	\$ 121	\$ 10,987

(1) Mediante el Otrosí 16 del contrato de fiducia se realiza el cambio de renta fija a renta variable. Al 30 de septiembre de 2022 el número de títulos en circulación es de 43,142,200. (ver nota 1)

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	408,691,863	408,993,220
Aportes prima en colocación (3)	2,455,477,227	2,457,275,118
Resultados acumulados proceso (NCIF) (4)	282,813,857	282,813,857
Resultados de ejercicios anteriores (5)	1,426,473,115	1,296,074,451
Utilidad del ejercicio (5)	651,160,256	294,973,266
	\$ 5,224,617,318	\$ 4,740,130,912

(1) Corresponde al valor entregado por el fideicomitente en la fecha de suscripción del Contrato de Fiducia.

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

15. Patrimonio Especial (continuación)

- (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:

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

- (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 \$164,574,602, correspondientes a los periodos de diciembre 2021 y el primer y segundo trimestre de 2022 por \$61,652,413, \$60,377,940 y \$42,544,249 respectivamente, según aprobaciones realizadas en actas de comité asesor No.263, No.269, No.274 del 11 de febrero de 2022, el 03 de mayo de 2022 y el 12 de agosto de 2022 respectivamente.

16. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Canon de arrendamiento (1)	\$ 330,357,581	\$ 279,560,660	\$ 112,245,826	\$ 96,363,518
Otros ingresos por arrendamientos (2)	42,073,930	30,928,770	15,157,165	11,094,390
Servicios hoteleros (3)	16,409,470	-	6,763,859	-
	\$ 388,840,981	\$ 310,489,430	\$ 134,166,850	\$ 107,457,908

- (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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Canon de arrendamiento (1)	\$ 38,727,100	\$ 20,213,310	\$ 13,962,851	\$ 8,840,253
Concesión mensual	264,426	191,704	86,238	(53,744)
	\$ 38,991,526	\$ 20,405,014	\$ 14,049,089	\$ 8,786,509

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

18. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Multas (a)	\$ 18,011,089	\$ 9,448,051	\$ 10,911,146	\$ 413,449
Servicios hoteleros (b)	10,875,151	–	4,976,568	–
Parqueadero (c)	7,071,376	4,407,007	2,470,890	1,980,004
Cobertura por riesgo por no ocupación (d)	5,739,575	5,918,498	1,502,284	2,218,233
Otros ingresos	3,157,588	2,330,952	968,391	1,462,360
Alquiler de espacios	3,701,271	–	1,676,851	–
Alquiler zonas comunes	3,562,697	1,996,595	1,359,948	783,029
Mercadeo	2,409,192	1,710,816	857,104	798,166
	\$ 54,527,939	\$ 25,811,919	\$ 24,723,182	\$ 7,655,241

(a) Para el año 2022 corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Alfagres S.A.	\$ 10,856,703	\$ –	\$ 10,856,703	\$ –
Frontera Energy Colombia	4,232,583	9,051,036	–	–
Almacenes Éxito S.A.	1,985,685	–	–	–
Otros terceros	936,118	397,015	54,443	413,449
	\$ 18,011,089	\$ 9,448,051	\$ 10,911,146	\$ 413,449

(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 y Atlantis.

(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 de los gastos por prediales e impuesto de valorización:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Predial (*)	\$ 29,665,473	\$ 24,345,188	\$ 9,830,774	\$ 8,282,602
Valorización	5	30,010	-	18,757
	\$ 29,665,478	\$ 24,375,198	\$ 9,830,774	\$ 8,301,359

(*) 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Servicios hoteleros (1)	\$ 17,457,595	\$ 1,754	\$ 6,880,605	\$ 1,754
Adecuación de espacios (2)	3,460,952	-	1,582,390	-
Parqueaderos	1,922,864	236,159	598,005	88,042
Servicios públicos	1,192,772	327,187	377,456	206,355
Avalúos	793,617	1,230,788	360,874	206,111
Otros gastos	257,290	117,173	123,599	74,924
	\$ 25,085,090	\$ 1,913,061	\$ 9,922,929	\$ 577,186

(1) Corresponde a los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú.

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

21. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Honorarios especializados (1)	\$ 12,279,998	\$ 6,389,116	\$ 5,670,414	\$ 2,186,157

(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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Cuota de administración (1)	\$ 6,564,874	\$ 6,483,214	\$ 1,917,989	\$ 2,572,772

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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Deterioro de cartera	\$ 1,785	\$ -	\$ (842,863)	\$ -
Condonaciones y castigos de cartera	2,873,007	105,543	2,721,042	31,278
Recuperación de cartera	(9,106,817)	(6,130,304)	(9,106,817)	(5,262,060)
Operación conjunta				
Deterioro de cartera	371,066	1,204,249	92,667	373,665
Recuperación de cartera	(861,047)	-	(424,560)	-
Condonaciones y castigos de cartera	188,513	583,747	183,038	50,252
	\$ (6,533,493)	\$ (4,236,765)	\$ (7,377,493)	\$ (4,806,865)

24. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Honorarios	\$ 15,675,707	\$ 13,065,073	\$ 5,785,726	\$ 4,290,934
Servicios de mandato (1)	7,598,883	7,216,459	2,546,814	2,613,942
Aseo y vigilancia	6,151,235	4,866,220	2,110,847	1,717,391
Mercadeo	3,795,148	3,112,711	1,315,977	1,171,112
Otros	3,410,539	2,086,730	1,674,810	713,793
Nómina (2)	3,300,838	2,300,718	1,251,427	900,028
Mantenimiento	3,210,784	2,299,472	1,115,999	898,770
Servicios públicos	2,541,985	2,492,245	908,210	989,100
Administración	(9,928,290)	(7,605,477)	(2,628,299)	(2,489,058)
Fondo común de gastos	(13,247,608)	(11,035,011)	(4,607,192)	(3,767,002)
	\$ 22,509,221	\$ 18,799,140	\$ 9,474,319	\$ 7,039,010

(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 AccorHotels 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Comisión (1)	\$ 65,955,537	\$ 58,382,101	\$ 22,132,487	\$ 20,141,476
Honorarios (2)	3,659,736	3,847,011	(198,439)	1,710,137
Impuestos	1,051,147	817,217	405,099	288,375
Otros	964,650	588,753	486,559	404,638
Custodia de valores o títulos	318,429	750,501	–	193,795
Servicios hoteleros	10,154	–	(181)	–
	\$ 71,959,653	\$ 64,385,583	\$ 22,825,525	\$ 22,738,421

(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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Pei Asset Management S.A.S.	\$ 56,268,996	\$ 49,560,670	\$ 18,754,719	\$ 17,045,564
Comisión fiduciaria	9,545,148	8,554,386	3,320,738	3,001,879
Comisión fiduciaria externa	123,141	102,246	52,030	38,158
Comisión representación inversionistas	18,252	164,799	5,000	55,875
	\$ 65,955,537	\$ 58,382,101	\$ 22,132,487	\$ 20,141,476

(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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Adecuaciones TIS	\$ 2,172,631	\$ 1,740,273	\$ 1,064,455	\$ 1,318,764
Comisión por arrendamiento (a)	835,437	164,605	290,050	97,654
	\$ 3,008,068	\$ 1,904,878	\$ 1,354,505	\$ 1,416,418

(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:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 522,046,305	\$ 72,904,295	\$ 189,370,288	\$ 56,306,301

La variación correspondió principalmente a los efectos del Covid 19, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el tercer trimestre de 2022 dada la reactivación económica se presenta un aumento en el IPC pasando 4.44% en el 3Q del 2021 a 10.84% en el 3Q 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:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Comisión por adquisición de inmuebles	\$ 2,082,335	\$ 14,442,997	\$ -	\$ -

Durante 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 para el año corriente.

29. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Otros conceptos (a)	\$ 2,125,315	\$ 1,156,257	\$ 1,562,087	\$ 46,930
Derechos fiduciarios	468,075	620,292	(156,527)	-
Alivios financieros (b)	(876,230)	3,786,788	(260,265)	(1,093,878)
	\$ 1,717,160	\$ 5,563,337	\$ 1,145,295	\$ (1,046,948)

(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 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 nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Otros gastos	\$ 625,054	\$ 561,228	\$ 355,496	\$ 246,508
Depreciación	56,884	44,421	23,550	14,933
	\$ 681,938	\$ 605,649	\$ 379,046	\$ 261,441

31. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Otros intereses (a)	\$ 107,873,329	\$ 29,564,793	\$ 47,444,217	\$ 11,182,254
Intereses de bonos (a)	63,981,647	44,819,140	26,013,340	16,043,630
Intereses bancarios	5,566,766	3,201,169	2,339,762	1,006,718
Otros	2,685,501	2,760,871	985,153	1,035,274
Servicios hoteleros	31,941	–	(78,887)	–
	\$ 180,139,184	\$ 80,345,973	\$ 76,703,585	\$ 29,267,876

(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 septiembre 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 septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Aportes del fideicomitente	\$ 1,000	\$ 1,000

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

	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar – comisiones (Nota 13, literal a)	\$ 12,297,436	\$ 22,664,245
Gastos anticipados (Nota 9, literal d)	1,345,407	1,345,407

	Por los seis meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Pei Asset Management S.A.S.				
Gastos de administración – comisiones (Nota 25, literal 1)	\$ 56,268,996	\$ 49,560,670	\$ 18,754,719	\$ 17,045,564

Comité Asesor

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

	Por los seis meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2022	2021	2022	2021
Honorarios Comité asesor	\$ 135,519	\$ 162,275	\$ 55,211	\$ 49,368

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:

Ingresos	Al 30 de septiembre de 2022	Al 31 de diciembre de 2021
< 1 año	\$ 462,282,113	\$ 415,587,862
1<años<5	1,239,765,166	1,142,241,388
> 5 años	864,983,353	819,105,433
	\$ 2,567,030,632	\$ 2,376,934,683

34. Presentación Estados Financieros

Algunas de las cifras y revelaciones presentadas en el estado de resultados al 30 de septiembre de 2021 no auditado presentan reclasificaciones frente a la información publicada al corte del 30 de septiembre 2022. 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 septiembre de 2021” y “Saldo al 30 de septiembre 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 septiembre de 2021” se relaciona la nueva clasificación de la partida y el valor presentado en el estado financiero actual:

Presentación inicial estado de resultados integral al 30 de septiembre de 2021	Saldo al 30 de septiembre de 2021	Reclasificación	Presentación actual estado de resultados integral al 30 de septiembre de 2021
	\$ 359,382,388	Ingresos por arrendamiento e incentivos	\$ 309,996,664
		Ingresos Arrendamientos Variables	20,405,014
Ingresos por uso de inmuebles		Gastos operativos reembolsables, netos	15,568,013
		Otros ingresos operacionales	9,625,909
		Otros Ingresos	3,786,788
	38,301,115	Otros ingresos operacionales	16,413,265
		Gastos operativos reembolsables, netos	12,055,450
Otros Ingresos		Otros Ingresos	3,209,330
		Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	6,130,304
		Ingresos por arrendamiento e incentivos	492,766
Ingreso por valoración propiedad de inversión, neto	72,904,295	Valoración propiedad de inversión, neta	72,904,295
Ingresos por intereses	1,023,212	Gasto financiero, neto	1,023,212
Total Ingreso	\$ 471,611,010		\$ 471,611,010

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 septiembre de 2021	Saldo al 30 de septiembre de 2021	Reclasificación	Presentación actual estado de resultados integral al 30 de septiembre de 2021
	73,128,556	Gasto de administración	\$ 58,382,101
		Gasto otras comisiones	14,442,997
Comisiones		Tis - Comisión arrendamiento	164,605
		Gastos operativos reembolsables, netos	65,569
		Gasto financiero, neto	35,480
		Parqueaderos, avalúos y otros gastos	37,804
Intereses	78,153,264	Gasto financiero, neto	78,097,908
		Gastos operativos reembolsables, netos	55,356
	54,672,781	Gastos operativos reembolsables, netos	33,533,323
		Cuota de Administración	6,483,214
		Seguros	3,037,301
		Reparaciones y mantenimiento	3,053,346
		Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	1,893,539
		Otros Ingresos	1,432,781
Otros Gastos		Gasto de administración	1,743,241
		Tis - comisión arrendamiento	1,740,273
		Otros Gastos	605,649
		Parqueaderos, avalúos y otros gastos	723,371
		Otros ingresos operacionales	227,255
		Honorarios operadores	178,382
		Gasto financiero, neto	2,339
		Prediales e impuesto de valorización	18,767
Impuestos	28,388,194	Prediales e impuesto de valorización	24,356,431
		Gasto financiero, neto	3,233,458
		Gasto de administración	798,305
	23,592,911	Gastos operativos reembolsables, netos	12,768,355
Honorarios		Honorarios operadores	6,210,734
		Gasto de administración	3,461,936
		Parqueaderos, avalúos y otros gastos	1,151,886
Total Gasto	<u>\$ 257,935,706</u>		<u>\$ 257,935,706</u>
Utilidad del Ejercicio	<u>\$ 213,675,304</u>		<u>\$ 213,675,304</u>

35. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2022 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 20 de octubre de 2022.

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

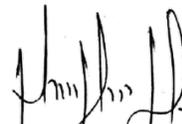
Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios

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 septiembre de 2022 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de nueve 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