

Pei alcanza ingresos por más de 609,000 millones de pesos

- *Pei registró ingresos operacionales anuales en 2022 por COP 609,979 millones, lo que representa un incremento del 24% respecto al año anterior*
- *Respecto a los indicadores inmobiliarios, la vacancia física cerró en 5.7% una disminución de más de 125 pbs, con una renovación del 96% en los de contratos de arrendamiento*
- *En el año, los márgenes de operación del negocio, margen NOI y margen EBITDA, aumentaron a un 82.5% y 65.5%, respectivamente*

Bogotá, febrero 13 de 2023. Durante la primera conferencia de resultados para inversionistas de Pei del año, Pei Asset Management, administrador inmobiliario del fondo, dio a conocer los indicadores más importantes de la gestión correspondiente al último trimestre de 2022 y al año completo.

Durante el cuarto trimestre de 2022, se mantuvo un positivo desempeño en los indicadores del fondo, debido a la buena dinámica económica que permitió capturar los resultados positivos del comercio. Asimismo, producto de la rigurosa gestión que sostuvo el administrador, entre los indicadores principales, se destaca la renovación del 96% de los contratos de arrendamiento, con una retención de más 150,000 m² y una comercialización de más de 29,000 m² adicionales.

En esa medida, la vacancia física cerró en 5.7%, gracias a las altas especificaciones de los inmuebles que conforman el portafolio de activos y la demanda de metros cuadrados en todas las categorías. Por otra parte, la vacancia económica cerró el año en 7.6%, una disminución de más de 200 pbs respecto al año anterior.

En cuanto al desempeño del negocio, los ingresos operacionales de Pei en el último trimestre de 2022 fueron de COP 165,281 millones, 21% más que en el mismo periodo del año anterior, consolidando una cifra de ingresos anuales de COP 609,979 millones, lo que representa un incremento del 24% frente a 2021.

La utilidad operacional (NOI) superó los 502,000 millones de pesos, un 24.7% superior a lo registrado en el año inmediatamente anterior. Por su parte, el EBITDA se ubicó en más de 399,000 millones de pesos, un incremento del 24.7%. De esta manera, la rentabilidad del negocio, medida por el margen operacional y margen EBITDA, aumentó a un 82.5% y 65.5%, respectivamente.

Durante el 2022, se distribuyeron a los inversionistas 177,000 millones de pesos, lo que representó un *dividend yield* patrimonial del 3.5%, una reducción de 130 puntos básicos frente a lo entregado en 2021, producto de un entorno global con altos

niveles de inflación y altas tasas de interés que se tradujo en un mayor gasto financiero del vehículo en el año.

El próximo 14 de febrero, se realizará el primer pago de Flujo de Caja Distribuible (FCD) de 2023, por un valor de COP 11.002 millones de pesos (o 257 pesos por título).

En 2023, Pei Asset Management continuará dándole curso a su plan estratégico, haciendo énfasis a su propuesta de valor agregado para los arrendatarios, su estrategia de sostenibilidad y a la optimización del portafolio que pretende mantener y potencializar la rentabilidad de los activos.

Sobre Pei (PEI CB Equity)

Pei es el fondo de inversión inmobiliaria líder en Colombia, estructurado y administrado por Pei Asset Management, que cuenta con más de 5,400 inversionistas. Ha consolidado un portafolio en inversiones de más de 1.14 millones de m² de área arrendable en 32 ciudades, y municipios del país, valuados en más de 8.5 billones de pesos, en cuatro categorías de activos: corporativos, comerciales, logísticos y de uso especializado. Pei renta sus activos a una base diversificada de más de 2,200 arrendatarios.

Fiduciaria Corficolombiana S.A., en calidad de Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias ("PEI"), emisor de los títulos PEI, pone a disposición de los inversionistas y de terceros la publicación de los Estados Financieros auditados a corte 31 de diciembre de 2022. Información presentada a los Inversionistas en reunión efectuada el día 13 febrero de 2023. EEFF que serán aprobados en la próxima Asamblea de Inversionistas del emisor.

Bogotá D.C., 13 de febrero de 2023

JAIME ALBERTO SIERRA GIRALDO
Representante Legal

Informe del Revisor Fiscal sobre la Evaluación del Control Interno y del Cumplimiento de las Disposiciones del Prospecto, del Comité Asesor y de la Asamblea de Inversionistas

Señores

Fiduciaria Corficolombiana S.A.:

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Descripción del Asunto Principal

El presente informe hace referencia a los procedimientos ejecutados en la evaluación de las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) en adelante, (“el Patrimonio”) administrado por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en adelante la “Sociedad Fiduciaria”) o de terceros que estén en poder del Patrimonio, así como la evaluación del cumplimiento, por parte del Agente de Manejo del Patrimonio, de las disposiciones del Prospecto, Comité Asesor y de la Asamblea de Inversionistas al 31 de diciembre de 2022.

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

Responsabilidad del Agente de Manejo

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

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

Responsabilidad del Auditor

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

Procedimientos Realizados

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

- Lectura del Prospecto y actas de Comité Asesor y Asamblea de Inversionistas por el período comprendido entre el 1 de enero al 31 de diciembre de 2022, con el fin de evaluar si las disposiciones o instrucciones allí contenidas han sido implementadas durante el período, o cuentan con un adecuado cronograma de implementación.
- Indagaciones con el Agente de Manejo acerca de cambios al Prospecto que tuvieron lugar en el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2022, así como posibles cambios que se tienen proyectados.
- Inspección de documentos que soporten el cumplimiento de las disposiciones que dieron lugar a los cambios en el Prospecto efectuados en el período comprendido entre el 1 de enero y 31 de diciembre de 2022.
- Entendimiento y evaluación del diseño, con alcance definido según el criterio del auditor, de los controles a nivel de entidad, establecidos por el Patrimonio por cada uno de los elementos del control interno.
- Entendimiento y evaluación del diseño de los controles, con alcance definido según el criterio del auditor, sobre procesos significativos que afectan materialmente la información financiera del Patrimonio.
- Seguimiento a los planes de acción ejecutados por el Patrimonio como respuesta a las deficiencias identificadas en períodos anteriores o durante el período cubierto por el presente informe.

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

Conclusión

Concluyo que, al 31 de diciembre de 2022, las medidas de control interno, de conservación y custodia de los bienes del Patrimonio o de terceros que están en su poder, existen y son adecuadas, en todos sus aspectos significativos, de acuerdo con los parámetros establecidos en los manuales de políticas y procedimientos internos del Patrimonio y que el Agente de Manejo ha dado cumplimiento a las disposiciones del Prospecto, del Comité Asesor y de la Asamblea de Inversionistas, con base en los criterios de medición antes expuestos.

Otros Asuntos

Mis recomendaciones sobre oportunidades de mejora en el control interno han sido comunicadas al Agente de Manejo por medio de cartas separadas. Adicional a los procedimientos detallados en el presente informe, he auditado, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, los estados financieros del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de diciembre de 2022 bajo Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, sobre los cuales emití mi opinión sin salvedades el 10 de febrero de 2023. Este informe se emite con destino al Agente de Manejo del Patrimonio Autónomo de Estrategias Inmobiliarias, para dar cumplimiento a los requerimientos establecidos en los numerales 1 y 3 del artículo 209 del Código de Comercio, y no debe ser utilizado para ningún otro propósito, ni distribuido a terceros.

MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.02.10
10:35:18 -05'00'

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

Bogotá, Colombia
10 de febrero de 2023

ESTADOS FINANCIEROS

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

Al 31 de diciembre de 2022
con Informe del Revisor Fiscal.

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

Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022

Índice

Informe del Revisor Fiscal.....	1
Estados Financieros	
Estado de Situación Financiera	5
Estado de Resultados	6
Estado de Cambios en el Patrimonio Especial	7
Estado de Flujos de Efectivo.....	8
Notas a los Estados Financieros	9
Certificación de los Estados Financieros.	86

Informe del Revisor Fiscal

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

Opinión

He auditado los estados financieros adjuntos de Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) administrado por la Sociedad Fiduciaria Corficolombiana S.A. (en adelante la “Sociedad Fiduciaria”), que comprenden el estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y los correspondientes estados de resultados, de cambios en el patrimonio especial y de flujos de efectivo por el año terminado en esa fecha, y el resumen de las políticas contables significativas y otras notas explicativas.

En mi opinión, los estados financieros adjuntos, tomados de los libros de contabilidad, presentan razonablemente, en todos sus aspectos de importancia, la situación financiera del Patrimonio Autónomo al 31 de diciembre de 2022, los resultados de sus operaciones y los flujos de efectivo por año terminado en esa fecha, de conformidad con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

Bases de la opinión

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

Asuntos clave de auditoría

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

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

Asunto clave de auditoría

Respuesta de auditoría

Valoración de propiedades de inversión

Al 31 de diciembre de 2022 las propiedades de inversión ascienden a \$8,414,311,929, de los cuales \$8,252,089,483 corresponden a propiedades de inversión en operación.

Como se indica en la nota 2.7 a los estados financieros, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (PEI) mide sus propiedades de inversión inicialmente al costo hasta que se termina su construcción y posteriormente, al valor razonable con cambios en resultados, actualizando dicho valor diariamente tomando como referencia el IPC y anualmente con base en un avalúo comercial realizado por peritos especializados.

Este es un asunto clave de auditoría debido a la importancia del rubro pues representa el 97% del total del activo. Adicionalmente, la actualización anual de los avalúos implica juicios en la determinación de los supuestos utilizados tales como: tasas de capitalización, vacancia, Ingresos Netos Operativos (INO), valor terminal y tasas de descuento.

- Evalué la competencia, las capacidades y la objetividad de los peritos especializados.
- Concilié para todos los informes de los peritos especializados, el valor de tasación incluido en dichos informes con la información contable.
- Para una muestra de los informes de los peritos especializados, concilié los ingresos por alquiler y los metros cuadrados rentables contra los contratos de arrendamiento. Adicionalmente, comparé con las tasas históricas y los datos disponibles de la industria los siguientes supuestos: tasas de capitalización, vacancia, Ingresos Netos Operativos (INO), valor terminal y tasas de descuento. Para esta evaluación me apoyé en especialistas en valuación de propiedades de inversión.
- Recalculé los ingresos por valorización de todas las propiedades de inversión en operación tomando como referencia el IPC.

Responsabilidades de la Administración y de los responsables del gobierno de la sociedad Fiduciaria como Administradora del Patrimonio Autónomo en relación con los estados financieros

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

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

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

Responsabilidades del Auditor en la Auditoría de los Estados Financieros

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

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

- Identificar y evaluar los riesgos de incorrección material en los estados financieros, ya sea por fraude o error, diseñar y ejecutar procedimientos de auditoría que respondan a esos riesgos, y obtener evidencia de auditoría que sea suficiente y apropiada para fundamentar mi opinión. El riesgo de no detectar una incorrección material debido a fraude es mayor que la resultante de un error, ya que el fraude puede implicar colusión, falsificación, omisiones intencionales, declaraciones falsas o sobrepaso del sistema de control interno.
- Obtener un entendimiento del control interno relevante para la auditoría, para diseñar procedimientos de auditoría que sean apropiados en las circunstancias.
- Evaluar lo adecuado de las políticas contables utilizadas, la razonabilidad de las estimaciones contables y las respectivas revelaciones realizadas por la Administración de la Sociedad Fiduciaria.
- Concluir sobre si es adecuado que la Administración de la Sociedad Fiduciaria utilice la base contable de negocio en marcha y, con base en la evidencia de auditoría obtenida, si existe una incertidumbre material relacionada con eventos o condiciones que puedan generar dudas significativas sobre la capacidad del Patrimonio para continuar como negocio en marcha. Si concluyo que existe una incertidumbre importante, debo llamar la atención en el informe del auditor sobre las revelaciones relacionadas, incluidas en los estados financieros o, si dichas revelaciones son inadecuadas, modificar mi opinión. Las conclusiones del auditor se basan en la evidencia de auditoría obtenida hasta la fecha de mi informe, sin embargo, eventos o condiciones posteriores pueden hacer que una entidad no pueda continuar como negocio en marcha.
- Evaluar la presentación general, la estructura, el contenido de los estados financieros, incluyendo las revelaciones, y si los estados financieros representan las transacciones y eventos subyacentes de manera que se logre una presentación razonable.

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

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

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

Otros Asuntos

Los estados financieros bajo normas de contabilidad y de información financiera aceptadas en Colombia del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 31 de diciembre de 2021, que hacen parte de la información comparativa de los estados financieros adjuntos, fueron auditados por mí, de acuerdo con normas internacionales de auditoría aceptadas en Colombia, sobre los cuales expresé mi opinión sin salvedades el 7 de febrero de 2022.

Otros Requerimientos Legales y Reglamentarios

Fundamentada en el alcance de mi auditoría, no estoy enterada de situaciones indicativas de inobservancia en el cumplimiento de las siguientes obligaciones del Patrimonio: 1) Llevar los libros de actas, registro de accionistas y de contabilidad, según las normas legales y la técnica contable; 2) Desarrollar las operaciones conforme a los estatutos y decisiones de la Asamblea de Inversionistas y del Comité Asesor; 3) Conservar la correspondencia y los comprobantes de las cuentas. Adicionalmente, existe concordancia entre los estados financieros adjuntos y la información contable incluida en el informe de gestión preparado por la Sociedad Fiduciaria, el cual incluye la constancia por parte de la Administración sobre la libre circulación de las facturas con endoso emitidas por los vendedores o proveedores. El informe correspondiente a lo requerido por el artículo 1.2.1.2 del Decreto 2420 de 2015 lo emití por separado el 10 de febrero de 2023.

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

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES

Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.02.10
10:33:51 -05'00'

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

Bogotá, Colombia
10 de febrero de 2023

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

Estado de Situación Financiera

	Notas	Al 31 de diciembre de	
		2022	2021
		<i>(Expresado en miles de pesos)</i>	
Activos			
Efectivo	7	\$ 17,888,523	\$ 34,537,839
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	8	46,498,890	27,588,012
Inventarios	9	2,866,384	—
Cuentas por cobrar, neto	10	33,149,559	30,308,943
Otros activos	11	4,850,389	4,475,669
Total Activos Corrientes		105,253,745	96,910,463
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	10	1,549,404	1,284,973
Otros activos largo plazo	11	30,101,129	26,893,414
Propiedades de inversión	12	8,414,311,929	7,480,483,113
Propiedad y equipo	13	415,153	171,321
Total Activos no Corrientes		8,446,377,615	7,508,832,821
Total Activos		\$ 8,551,631,360	\$ 7,605,743,284
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	14	\$ 12,524,828	\$ 8,364,393
Obligaciones financieras corto plazo	15	633,463,303	292,102,514
Cuentas por pagar	16	90,625,539	74,713,827
Ingresos anticipados	17	16,894,000	30,167,467
Total Pasivos Corrientes		753,507,670	405,348,201
Bonos ordinarios largo plazo	14	882,708,093	882,540,534
Obligaciones financieras largo plazo	15	1,585,539,785	1,560,613,625
Cuentas por pagar largo plazo	16	14,968,593	13,360,012
Ingresos anticipados largo plazo	17	750,000	3,750,000
Total Pasivos no Corrientes		2,483,966,471	2,460,264,171
Total Pasivos		3,237,474,141	2,865,612,372
Patrimonio especial			
Aportes	18	2,842,165,351	2,866,269,338
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	18	280,641,067	282,813,857
Prima por readquisición de títulos	18	29,375,474	—
Resultados acumulados	18	2,161,975,327	1,591,047,717
Total Patrimonio Especial		5,314,157,219	4,740,130,912
Total Pasivos y Patrimonio Especial		\$ 8,551,631,360	\$ 7,605,743,284

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.02.10 10:34:08 -05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 10 de febrero de 2023)

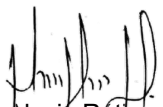
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estado de Resultados

		Años terminados al 31 de diciembre de	
	Notas	2022	2021
		<i>(Expresado en miles de pesos)</i>	
Ingresos por arrendamiento e incentivos	19	\$ 528,802,965	\$ 424,464,392
Ingresos arrendamientos variables	20	61,533,130	38,231,260
Otros ingresos operacionales	21	69,483,089	35,931,978
Ingresos Operacionales		659,819,184	498,627,630
Prediales e impuesto de valorización	22	39,087,395	33,122,428
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	23	35,867,396	3,404,524
Honorarios operadores	24	15,525,762	9,155,456
Cuota de administración	25	8,893,163	8,635,028
Seguros		5,146,485	4,215,869
Reparaciones y mantenimiento		6,701,854	4,694,039
(Recuperación) Deterioro y condonaciones de cartera, neto	26	(6,995,023)	(5,278,249)
Gastos Operativos		104,227,032	57,949,095
Gastos operativos reembolsables, netos	27	31,663,459	28,698,234
Total Gastos Operativos		135,890,491	86,647,329
Utilidad Bruta de las Rentas		523,928,693	411,980,301
Gasto de administración	28	99,217,202	87,437,205
Tis – Comisión arrendamiento	29	4,755,412	4,798,372
Gasto Administrativo del Portafolio		103,972,614	92,235,577
Valoración propiedad de inversión, neta	30	614,934,060	114,805,638
Gasto otras comisiones	31	5,677,835	26,405,041
Utilidad Generada por la Operación		1,029,212,304	408,145,321
Otros ingresos	32	6,355,888	5,101,864
Otros gastos	33	760,933	731,649
Gasto financiero, neto	34	270,839,105	117,542,270
Utilidad del Ejercicio		763,968,154	294,973,266
Total Resultado		\$ 763,968,154	\$ 294,973,266

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.02.10 10:34:25 -05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 10 de febrero de 2023)

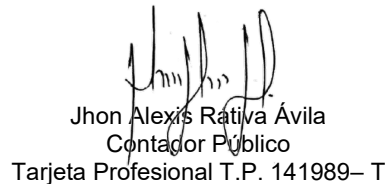
Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)
Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Estado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Ejercicio	Total Patrimonio Especial
<i>(Expresados en miles de pesos)</i>								
Saldos al 31 de diciembre de 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 <i>(Nota 18)</i>	-	(201,000)	(996,000)	-	-	(225,069,831)	-	(226,266,831)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	294,973,266	294,973,266
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 <i>(Nota 18)</i>	-	-	-	-	-	(175,619,509)	-	(175,619,509)
Readquisición de títulos <i>(Nota 18 literal 2 a 6)</i>	-	(3,062,284)	(18,942,455)	29,375,474	(2,172,790)	(17,421,035)	-	(12,223,090)
Restitución de aportes <i>(Nota 18, literal 2)</i>	-	(301,357)	(1,797,891)	-	-	-	-	(2,099,248)
Resultado del ejercicio	-	-	-	-	-	-	763,968,154	763,968,154
Saldos al 31 de diciembre de 2022	\$ 1,000	\$ 405,629,579	\$ 2,436,534,772	\$ 29,375,474	\$ 280,641,067	\$ 1,398,007,173	\$ 763,968,154	\$ 5,314,157,219

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


Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY
SARELA
GALLEGO
MORALES
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344-T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR-530
(Véase mi informe del 10 de febrero de 2023)

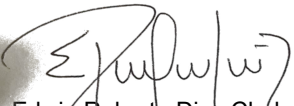
Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.02.10
10:34:42 -05'00'

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

Estado de Flujos de Efectivo

Notas	Años terminados al 31 de diciembre de	
	2022	2021
<i>(En miles de pesos)</i>		
Actividades de operaciones:		
Utilidad del ejercicio	\$ 763,968,154	\$ 294,973,266
Ajustes para conciliar la utilidad del ejercicio con los flujos netos de efectivo:		
Valorización propiedad de inversión, neto	12 y 30 (614,934,060)	(114,805,638)
Depreciación en operaciones conjuntas	13 y 33 86,132	60,695
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	10 y 26 115,628	1,025,944
Deterioro de cuentas por cobrar	10 y 26 7,822,106	—
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	10 y 26 (1,079,293)	(1,894,052)
Recuperación de cuentas por cobrar	10 y 26 —	(5,783,025)
Bajas propiedad de inversión	12 —	4,415,260
Neto ventas propiedad de inversión	12 (7,874,730)	—
Ajustes al capital de trabajo:		
(Aumento) Disminución cuentas por cobrar	10 (9,963,488)	13,275,471
(Aumento) otros activos	11 (3,582,435)	(4,605,917)
(Aumento) inventarios	9 (964,186)	—
(Disminución) aumento ingresos recibidos por anticipado	17 (16,273,467)	21,739,143
Aumento cuentas por pagar	16 17,520,293	32,835,283
Flujo neto de efectivo provisto por las actividades de operación	134,840,654	241,236,430
Actividades de inversión:		
Adquisiciones propiedad y equipo	13 y 33 (329,964)	(37,748)
(Aumento) disminución en inversiones	8 (18,910,878)	104,022,045
Adquisiciones y mejoras de propiedad de inversión	12 (312,922,224)	(649,550,209)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión	(332,163,066)	(545,565,912)
Actividades de financiación:		
Capital en titularización (restitución de aportes)	18 (2,099,248)	(1,197,000)
Variación Bonos ordinarios	14 4,327,994	(114,647,810)
Aumento de obligaciones financieras, neto	15 366,286,949	667,172,901
Readquisición de títulos	18 (12,223,090)	—
Distribución de utilidades	18 (175,619,509)	(225,069,831)
Flujo neto de efectivo provisto por en las actividades de financiación	180,673,096	326,258,260
(Disminución) aumento neto de efectivo	(16,649,316)	21,928,778
Efectivo al inicio del período	34,537,839	12,609,061
Efectivo al final del período	\$ 17,888,523	\$ 34,537,839

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


Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal


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

MARLLY SARELA
GALLEGO
MORALES
Firmado digitalmente
por MARLLY SARELA
GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.02.10
10:34:58 -05'00'
Marlly Sarela Gallego Morales
Revisor Fiscal
Tarjeta Profesional 92344–T
Designada por Ernst & Young Audit S.A.S. TR–530
(Véase mi informe del 10 de febrero de 2023)

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

Notas a los Estados Financieros

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

El Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias PEI(en adelante “el Patrimonio Autónomo” o “PEI”) se constituyó mediante documento privado el 2 de febrero de 2006, con domicilio legal en la ciudad de Bogotá en la dirección carrera 13 # 26–45, con vigencia hasta el 7 de octubre del año 2107 y número de identificación tributaria NIT 800256769. Las partes que intervienen son:

Pei Asset Management S.A.S.	Fideicomitente
Fiduciaria Corficolombiana S. A.	Fiduciaria
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 fideicomitidos para:

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

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

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

La rendición de cuentas se remite al Fideicomitente en forma mensual, el último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a diciembre de 2022. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 31 de diciembre de 2022. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

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

Otrosí No. 1

(Firmado el día 14 de diciembre de 2006)

- Modificó de la Sección 1 Bienes Fideicomitidos.
- Eliminó la frase “y su posición contractual en los contratos de promesa de compraventa previstos en el anexo 1 del contrato”, de la cláusula 3.1., e incluyó en su reemplazo Originador: Estrategias Corporativas S.A. quien aporta \$1,000 de pesos al Patrimonio Autónomo.
- Eliminó la frase “cedido por el fideicomitente al Patrimonio Autónomo en la fecha de suscripción del contrato”, del literal (b) cláusula 5.2 e incluyó en su reemplazo “el Patrimonio Autónomo estará constituido por los siguientes bienes: (b) los derechos y obligaciones derivados de los contratos de promesa de compraventa de activos inmobiliarios previstos en el anexo 1 del contrato”.
- Eliminó el literal (a) de la cláusula 5.3, la cláusula 5.4 y el literal (a) de la cláusula 23.3 del contrato de fiducia.

Otrosí No. 2

(Firmado el día 3 de marzo de 2008)

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

Otrosí No. 3

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

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

Otrosí No. 4

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 5

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

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

Otrosí No. 6

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

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

Otrosí No. 7

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 8

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

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

Otrosí No. 9

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

Otrosí No. 10

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

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

Otrosí No. 11

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

Otrosí No. 12

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 12 (continuación)

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

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

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

Otrosí No. 13

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

- Modificó la definición en el numeral 1. (*Definiciones*), EBITDA: utilidad del Patrimonio Autónomo antes de intereses e impuestos menos las partidas de gastos que no representan flujo de caja.

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

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí No. 13 (continuación)

- Modificó el numeral 16.3 del contrato de fiducia el cual en adelante se leerá así: flujo de caja distribuible, en esta cuenta se provisionará trimestralmente el flujo de caja distribuible de los inversionistas de acuerdo con el Comité Asesor.
- Modificó el literal f) del numeral 18 del contrato.
- Modificó integralmente el numeral 19.4 del contrato de fiducia.
- Modificó integralmente el inciso 4 del numeral 20.12 (*Rentabilidad de los Títulos*).
- Modificó integralmente el numero 20.13 (*Periodicidad y Pago del Flujo de Caja Distribuible*).

Otrosí No. 14

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

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

Otrosí No. 15

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

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

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

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

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

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

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

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”

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

1. Entidad Reportante (continuación)

Otrosí 16 (continuación)

- Se adiciona el numeral (iv) a la sección 7.1 endeudamiento financiero.
- Elimina en su integridad la sección 13.6 y se reemplaza en su integridad por el siguiente texto: "convocatorias a reuniones extraordinarias: las reuniones extraordinarias de la Asamblea General de Inversionistas serán convocadas con cinco (5) días comunes de anticipación a través de cualquiera medio".
- Se adiciona el literal (k) a la sección 11.3 atribuciones del comité asesor.

1.1. Conformación del Patrimonio Autónomo

1.1.1. Bienes Titularizados

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

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

1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo

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

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

1.1.2. Política de Inversión del Patrimonio Autónomo (continuación)

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

1.1.3. Restitución de Aportes

El Flujo de Caja Distribuible se distribuye a los Inversionistas como utilidad distribuida del Patrimonio Autónomo y, de ser posible, como restitución parcial de la inversión inicial, hasta el monto que se considere adecuado de acuerdo con consideraciones regulatorias. Para efectos contables todas las restituciones afectan la cuenta “Aportes Valor Nominal” de la cuenta patrimonial del Patrimonio Autónomo.

1.1.4. Inversiones Admisibles

El Patrimonio Autónomo podrá invertir en los siguientes activos:

(a) Activos Inmobiliarios

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

(b) Otros Activos

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

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

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

Tramo	Cantidad de Títulos		Valor Nominal		Valor de Colocación		Prima		
Primero	21,521	\$	5,000	\$ 107,605,000	\$	5,000	\$ 107,605,000	\$	—
Segundo	23,405		4,960	116,088,800		5,450	127,557,250		11,468,450
Tercero	33,311		4,586	152,764,246		6,150	204,862,650		52,098,404
Cuarto	21,666		3,971	86,027,020		7,160	155,128,560		69,101,540
Quinto	22,023		3,707	81,637,499		7,840	172,660,320		91,022,821

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

Notas a los Estados Financieros

1.1.4. Inversiones Admisibles (continuación)

Tramo	Cantidad de Títulos	Valor Nominal		Valor de Colocación		Prima
Quinto	808	3,707	2,995,191	7,840	6,334,720	3,339,529
Sexto	26,040	3,276	85,306,545	7,970	207,538,800	122,232,255
Séptimo	29,084	2,915	84,787,044	8,660	251,867,440	167,080,396
Octavo	48,735	2,566	125,047,480	8,960	436,665,600	311,618,120
Noveno	64,188	2,308	148,135,955	9,400	603,367,200	455,231,245
Décimo	62,868	2,133	134,077,955	9,965	626,479,620	492,401,665
Undécimo	77,773	1,573	122,318,652	10,500	816,616,500	694,297,848
Total	431,422		\$1,246,791,387		\$3,716,683,660	\$2,469,892,273

El valor nominal y la prima de los títulos relacionados anteriormente corresponde sólo al valor de emisión en cada uno de los tramos, el reconocimiento inicial es al valor razonable menos los costos de transacción asociados en cada emisión.

De acuerdo con lo aprobado por la Asamblea de Inversionistas del PEI en sesión extraordinaria del 15 de junio de 2022 y conforme con la Resolución N°1048 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, la Adenda N°25 al Prospecto de Emisión y Colocación del Programa de Emisión y Colocación de TEIS y el Otrosí No. 16 al Contrato de Fiducia Mercantil Irrevocable del PEI, se activó el mecanismo de división de títulos (Split) con una relación de 1:100 lo que representa que cada inversionista recibió 100 nuevos títulos, pasando de 431,422 títulos en circulación a 43,142,200 títulos. Al 31 de diciembre de 2022, debido a la readquisición de títulos se tienen 42,810,749 títulos en circulación.

El valor nominal se disminuye con la restitución de aportes que se determina al momento de la distribución del flujo de caja pagado trimestralmente.

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

2. Políticas Contables Significativas

2.1. Bases de Preparación

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

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.1. Bases de Preparación (continuación)

Estas excepciones son las siguientes:

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

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

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

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

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

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

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

2.1.1. Moneda Funcional y Moneda de Presentación

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos

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

Operación Conjunta

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

Al 31 de diciembre de 2022, el Patrimonio Autónomo posee la siguiente participación en operaciones conjuntas detalladas a continuación:

Operación Conjunta	Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias	Otros Fideicomitentes	Domicilio Principal donde se Desarrollan las Actividades	Fecha de Inicio de Operaciones
Patrimonio Autónomo Centro Comercial Jardín Plaza 2101	49%	51%	Centro comercial Jardín Plaza (Carrera 98 #16–200 Cali, Valle del Cauca)	Veintitrés (23) de noviembre del año dos mil siete (2007)
Fideicomiso de Operación City U (a)	60%	40%	Ciudadela Universitaria City U (Calle 19 # 2 A 10, Bogotá D.C.)	Veintiocho (28) de febrero del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Montería	74.007%	25.993%	Centro Comercial Nuestro (Tv. 29 #29–69, Montería, Córdoba)	Diez (10) de octubre del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Cali	60%	40%	Centro Comercial Ideo Cali (Cra. 1 #62:80, Cali, Valle del Cauca)	Treinta y uno (31) de agosto del año dos mil diecisiete (2017)
Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlet (b)	85%	15%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Trece (13) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa (b)	85%	15%	Centro Comercial Outlet (Calle. 52 #3:29, Cali, Valle del Cauca)	Dieciséis (16) de diciembre del año dos mil dieciocho (2018)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Cartago	70%	30%	Centro Comercial Nuestro Cartago (Calle 34 #2:45, Cartago, Valle del Cauca)	Diez (10) de Octubre del año dos mil diecinueve (2019)
Patrimonio Autónomo de Operación Jardín Plaza Cúcuta	50%	50%	Centro Comercial Jardín Plaza Anillo vial oriental No. 13–70 Cúcuta, Norte de Santander	Siete (7) de Abril del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Atrio Torre Norte	50%	50%	Calle 26, Avenida Caracas, Bogotá D.C.	Siete (7) de Julio del año dos mil veinte (2020)
Patrimonio Autónomo de Operación Ideo Itagüí	60%	40%	Centro Comercial Ideo Itagüí (Cra. 42 # 75–83, Itagüí, Medellín)	Veinticinco (25) de enero del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	70.461%	29.539%	Centro Comercial Nuestro Bogotá (Avenida Carrera 86 # 55A – 75, Bogotá D.C.)	Veinte (20) de abril del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo de Operación Tesoro Etapa 4	26.4239%	73.5761%	Carrera 25 A # 1 – 31. Parque Empresarial El Tesoro (Medellín)	Treinta (30) de marzo del año dos mil veintiuno (2021)
Patrimonio Autónomo P.A–C26	68.03%	31.97%	Cl. 27a ## 50a 99 (Medellín)	Febrero del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	60%	40%	Sector Porto Nao km 7 Isla de Barú Isla de Barú, Bolívar	Primero (1) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso de Operación Rivana Business Park	82%	18%	Carrera 48 # 20 – 45en la ciudad de Medellín	Trece (13) de diciembre del año dos mil veintiuno (2021)
Fideicomiso Student Living Cañasgordas (Boho) (c)	75%	25%	Lote 10A Calle 18 # 121–159 Corregimiento de la Buitrera – Pance en la ciudad de Cali	Veintiocho (28) de diciembre del año dos mil veintidós (2022)

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

Notas a los Estados Financieros

2.2. Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación Conjunta (continuación)

- (a) El 27 de mayo de 2022, entre Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y Alianza Fiduciaria S.A. en su calidad de vocera del Fideicomiso QBO y QBO Constructores S.A.S. firmaron un contrato de compraventa de derechos fiduciarios para adquirir el 10% adicional del fideicomiso de operación City U quedando el PEI con una participación del 60%.
- (b) El 26 de abril de 2022, el Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias y Operadora de Comercio S.A.S.; firmaron un contrato de compraventa de derechos fiduciarios para adquirir el 5% adicional del Patrimonio Autónomo de Operación Centros Comerciales Outlets, Patrimonio Autónomo Centros Comerciales Outlet, Outlet Costa, Outlet Llano y Outlet Prococasa quedando el PEI con una participación del 85%.
- (c) El 26 de agosto de 2022, entre las sociedades Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (cuya vocera y administradora es Fiduciaria Corficolombiana S.A.) y Fideicomiso Student Living Cañasgordas (cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S.A.) y Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario Cañasgordas (cuya vocera es Alianza Fiduciaria de Occidente S.A.) firmaron un contrato de compraventa y suscripción de derechos fiduciarios para adquirir el Fideicomiso Student Living Cañasgordas (Boho) con el fin de gestionar la operación del inmueble siendo el PEI fideicomitente con una participación del 75%.

Al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre 2021, el efecto de las participaciones en operaciones conjuntas (patrimonios autónomos de operación) se detalla a continuación:

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Operación conjunta Jardín Plaza		
Activo	\$ 407,964,212	\$ 336,146,345
Pasivo	37,592,524	43,012,994
Ingresos	92,623,633	41,941,650
Gastos	48,873,812	21,041,209
Operación conjunta Plaza Central		
Activo	\$ —	\$ 36,878,465
Pasivo	—	3,508,824
Ingresos	—	58,323,841
Gastos	—	28,280,573
Operación conjunta City U		
Activo	\$ 2,458,653	\$ 1,600,989
Pasivo	646,345	453,615
Ingresos	12,504,746	6,009,574
Gastos	8,600,830	5,260,712

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

Notas a los Estados Financieros

2.2 Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación conjunta (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Operación conjunta Nuestro Montería		
Activo	\$ 1,424,193	\$ 1,245,273
Pasivo	296,338	271,767
Ingresos	6,351,962	4,674,842
Gastos	1,316,952	1,272,887
Operación conjunta Ideo Cali		
Activo	\$ 1,067,227	\$ 878,796
Pasivo	209,580	133,835
Ingresos	4,076,204	3,511,056
Gastos	2,318,988	2,537,506
Operación conjunta Centros Comerciales Outlet		
Activo	\$ 32,161,444	\$ 21,399,997
Pasivo	18,116,173	10,770,297
Ingresos	101,298,722	77,906,869
Gastos	35,343,505	29,969,446
Operación conjunta Nuestro Cartago		
Activo	\$ 612,388	\$ 747,651
Pasivo	262,055	263,516
Ingresos	3,922,802	3,349,276
Gastos	1,193,609	1,017,182
Operación conjunta Jardín Plaza Cúcuta		
Activo	\$ 101,422,354	\$ 88,680,387
Pasivo	27,934,279	26,494,093
Ingresos	18,791,625	8,395,614
Gastos	7,489,842	5,094,115
Operación conjunta Atrio Torre Norte		
Activo	\$ 354,134	\$ 99,026
Pasivo	123,058	14,942
Ingresos	209,890	55,650
Gastos	4,116,107	3,385,072
Operación conjunta Ideo Itagüí		
Activo	\$ 1,751,726	\$ 1,099,409
Pasivo	344,979	322,903
Ingresos	7,787,713	6,617,132
Gastos	2,487,750	2,636,664

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

Notas a los Estados Financieros

2.2 Participaciones en Acuerdos Conjuntos (continuación)

Operación conjunta (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Operación conjunta Nuestro Bogotá		
Activo	\$ 5,178,994	\$ 4,714,278
Pasivo	1,110,452	919,194
Ingresos	16,786,962	7,470,339
Gastos	7,055,289	3,142,428
Operación conjunta Tesoro Etapa 4		
Activo	\$ 14,518,976	\$ 22,599,278
Pasivo	13,409,770	25,105,102
Ingresos	18,288,574	3,510,747
Gastos	12,134,209	1,316,072
Operación conjunta P.A–C26		
Activo	\$ 90,265,029	\$ 92,865,910
Pasivo	37,884,492	37,616,312
Ingresos	10	3
Gastos	4,094,443	1,715,228
Operación conjunta Hotel Calablanca Barú		
Activo	\$ 155,518,590	\$ –
Pasivo	8,938,335	–
Ingresos	75,668,034	1,284,000
Gastos	44,723,771	1,350,000
Operación conjunta Rivana Bussines Park		
Activo	\$ 2,036,902	\$ 533,576
Pasivo	426,395	280,632
Ingresos	12,981,166	447,044
Gastos	3,688,795	194,100
Student Living Cañasgordas (Boho)		
Activo	\$ 27,334,561	\$ –
Pasivo	152,014	–
Ingresos	1,811,855	–
Gastos	1,858,985	–

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 el Patrimonio Autónomo ha registrado todos sus compromisos frente a las operaciones conjuntas en sus estados financieros, así mismo no se tiene conocimiento de que las operaciones conjuntas tengan algún proceso jurídico en curso que origine la constitución de pasivos contingentes o provisiones.

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

Notas a los Estados Financieros

2.3 Instrumentos Financieros

2.3.1. Activos Financieros

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.3.1. Activos Financieros (continuación)

Reconocimiento, Medición Inicial y Clasificación (continuación)

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

2.4. Efectivo

El efectivo se compone de los saldos en efectivo y en cuentas bancarias usados por el Patrimonio Autónomo en la gestión de sus compromisos a corto plazo.

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

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

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

2.5. Cuentas por Cobrar

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro (continuación)

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

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

Deterioro PEI Cartera Comerciales

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	51%	12.98%	6.60%
31 a 60	100%	12.98%	12.98%
61 a 90	100%	19.25%	19.25%
91 a 120	100%	27.05%	27.05%
121 a 150	100%	34.34%	34.34%
151 a 180	100%	42.05%	42.05%
181 a 210	100%	52.94%	52.94%
211 a 240	100%	60.45%	60.45%
241 a 270	100%	68.55%	68.55%
271 a 300	100%	86.22%	86.22%
301 a 330	100%	96.67%	96.67%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

Deterioro PEI Cartera Corporativos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	55%	53.35%	29.47%
31 a 60	100%	52.74%	52.74%
61 a 90	100%	72.07%	72.07%
91 a 120	100%	72.77%	72.77%
121 a 150	100%	82.66%	82.66%
151 a 180	100%	88.24%	88.24%
181 a 210	100%	98.84%	98.84%
211 a 240	100%	98.84%	98.84%
241 a 270	100%	98.98%	98.98%
271 a 300	100%	100%	100%
301 a 330	100%	100%	100%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

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

Notas a los Estados Financieros

2.5.1. Deterioro (continuación)

Deterioro PEI Cartera Logísticos

Edad	Probabilidad de Deterioro	Pérdida dada el Deterioro	Pérdida Esperada (Porcentual)
0 a 30	62.78%	29.35%	18.43%
31 a 60	100%	29.35%	29.35%
61 a 90	100%	38.17%	38.17%
91 a 120	100%	51.75%	51.75%
121 a 150	100%	58.37%	58.37%
151 a 180	100%	59.63%	59.63%
181 a 210	100%	62.36%	62.36%
211 a 240	100%	71.64%	71.64%
241 a 270	100%	74.94%	74.94%
271 a 300	100%	87.29%	87.29%
301 a 330	100%	100%	100%
331 a 360	100%	100%	100%
Más de 360	100%	100%	100%
Saldo no recuperable	100%	100%	100%

2.5.2. Baja en Activos

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.6. Propiedad y Equipo

Reconocimiento y Medición

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

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

Depreciación

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

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

Tipo de Bien	Vida Útil
Maquinaria y equipo	3.58 años
Muebles y enseres en operaciones conjuntas	5 a 10 años

Los métodos de depreciación, vidas útiles y valores residuales son revisados en cada ejercicio y se ajustan si es necesario. Al 31 de diciembre de 2022 no fue necesario ajustar las vidas útiles y los valores residuales.

2.7. Propiedades de Inversión

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

2.7. Propiedades de Inversión (continuación)

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

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

2.8. Otros Activos

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

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

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

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

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

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

2.9. Obligaciones Financieras

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.10. Cuentas por Pagar

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

2.11. Ingresos Anticipados

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

2.12. Patrimonio Especial

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

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

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

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.12. Patrimonio Especial (continuación)

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

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

2.13. Ingresos de Actividades Ordinarias

NIIF 15 Ingresos de Contratos Firmados con Clientes

La norma establece un modelo que consta de cinco pasos para contabilizar el ingreso generado a partir de contratos firmados con clientes. Bajo la NIIF 15, el ingreso está reconocido por un monto que refleje la contraprestación a que la entidad espera tener derecho, a cambio de la prestación de servicios o la transferencia de bienes a un cliente.

Los ingresos están reconocidos por el monto que refleja la contraprestación a que el Patrimonio espera tener derecho, a cambio de la transferencia de bienes a los clientes, el Patrimonio Autónomo presta servicios de arrendamiento de locales comerciales. Estos servicios son vendidos por medio de contratos con los clientes. El Patrimonio Autónomo reconoce el ingreso por servicios cuando el importe de los mismos se puede medir con fiabilidad, sea probable que los beneficios económicos futuros vayan a fluir a la entidad y cuando se han cumplido los criterios específicos para cada una de las actividades del Patrimonio Autónomo, tal como se describe a continuación:

Arrendamientos

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

Ingresos Financieros

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

Valoración de Propiedad de Inversión

Ver política 2.7, “propiedades de inversión”.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

2.14. Gastos de Actividades Ordinarias

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

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

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

2.15. Impuestos

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

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

2.16. Partes Relacionadas

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

Se consideran partes relacionadas:

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

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

Las políticas contables adoptadas para la preparación de los estados financieros son consistentes con las utilizadas en la preparación de los estados financieros anuales del Patrimonio al 31 de diciembre de 2022.

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

Notas a los Estados Financieros

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

Las normas e interpretaciones que han sido publicadas, pero no son aplicables a la fecha de los presentes estados financieros son reveladas a continuación. El Grupo adoptará esas normas en la fecha en la que entren en vigencia, de acuerdo con los decretos emitidos por las autoridades locales.

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

Mejoras 2018 – 2020

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

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

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

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

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

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

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

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.

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

Notas a los Estados Financieros

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

Modificaciones a la NIIF 3: Referencia al Marco Conceptual (continuación)

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. El Patrimonio se encuentra evaluando el potencial efecto de esta norma en sus estados financieros.

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

3. Nuevos Estándares, Interpretaciones y Enmiendas Adoptadas por el Patrimonio (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. Estimaciones de Valores Razonables

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

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

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.

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.

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

Notas a los Estados Financieros

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Promedio (continuación)

Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, swaps de divisas y derivados del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros instrumentos que sean sustancialmente iguales, análisis de flujo de caja descontado, modelos de precios de opciones y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

Al 31 de diciembre 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: • 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

4. Estimaciones de Valores Razonables (continuación)

Precio Promedio (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.

El nivel de Jerarquía del Patrimonio Autónomo para las propiedades de inversión, es el Nivel 2, la jerarquía del cálculo del valor razonable de activos y pasivos de mayor a menor objetividad, los cuales se obtienen, mediante la verificación de un mercado activo o similar dicha verificación se realiza mediante la actualización de las propiedades de inversión con avalúos que se realizaran de forma anual en los meses en que se vence cada uno, con el fin de mantener el valor razonable de las propiedades al cierre de cada ejercicio, diariamente se actualizara el valor de las propiedades con el incremento del IPC.

Los precios cotizados en mercados, disponibles en el mercado, pero viables para la entidad; con precios cotizados en mercados activos y variables diferentes a precios cotizados tales como tasas de interés, curvas de rendimiento y volatilidades supuestas.

La sociedad fiduciaria tiene inversiones en fondos de inversión colectiva (por las participaciones que tienen las operaciones conjuntas) cuyos portafolios de inversión están compuestos en su mayoría por títulos de renta fija que son valorados por medio de los precios publicados por Precia. Debido a dichos activos son de nivel 1 o nivel 2, la Fiduciaria ha clasificado las inversiones en fondos de inversión colectiva como nivel 2.

La siguiente tabla analiza, dentro de la jerarquía del valor razonable, los activos medidos al valor razonable al 31 de diciembre de 2022 y al 31 de diciembre de 2021:

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva	\$ 46,498,890	\$ 27,588,012
Activos no financieros		
Propiedades de inversión	8,252,089,483	7,405,914,648
	\$ 8,298,588,373	\$ 7,433,502,660

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

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo

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

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

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

• Riesgos de Mercado

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

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

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

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

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo, utiliza el modelo estándar para la medición, control y gestión del riesgo de mercado de las tasas de interés, las tasas de cambio y el precio de las acciones, en concordancia con los requerimientos de la Superintendencia Financiera contenidos en el Capítulo XXI de la Circular Básica Contable y Financiera. Estos ejercicios se realizan con una frecuencia mensual para cada una de las exposiciones en riesgo de cada fondo o portafolio administrado por la Fiduciaria. Este Valor en Riesgo se calcula con un horizonte de tiempo de 10 días.

Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241)

Administrado por Fiduciaria Corficolombiana S.A.

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• Riesgos de Mercado (continuación)

La Fiduciaria como administradora del Patrimonio Autónomo ha establecido cupos de negociación por operador para cada una de las plataformas de negociación de los mercados en que opera. Estos cupos son controlados diariamente por el Middle Office. Los límites de negociación por operador son asignados a los diferentes niveles jerárquicos del área del Front Office en función de la experiencia que el funcionario posea en el mercado, en la negociación de este tipo de productos y en la administración de portafolios.

Finalmente, dentro de la labor de monitoreo de las operaciones se controlan diferentes aspectos de las negociaciones tales como condiciones pactadas, operaciones poco convencionales o por fuera de mercado, operaciones con vinculados, etc.

a. Riesgo valor razonable por tasa de interés y valor de unidad FIC

Los riesgos de tasa de interés resultan de los efectos de fluctuaciones en los niveles vigentes de las tasas de interés del mercado sobre el valor razonable de los activos financieros. El Patrimonio Autónomo puede invertir en títulos de interés fijo o variable que lo exponen al riesgo de tasa de interés en valor razonable. La Fiduciaria maneja este riesgo midiéndolo a través del Valor en Riesgo por la metodología estándar por factores de riesgo que refleja las interdependencias entre las diferentes variables de riesgo a los cuales está sujeto el Fideicomiso por la naturaleza de sus inversiones

A continuación, se presenta el análisis de sensibilidad por medio del Valor en Riesgo Modelo Estándar al 31 de diciembre de 2022 (cifras en miles de pesos):

Valor en riesgo por factores	Valor
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 21,443

b. Riesgo de crédito

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

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• **Riesgo de Liquidez**

El Patrimonio Autónomo, debe cumplir con ciertas obligaciones y eso lo expone al riesgo de no tener recursos disponibles para cumplirlas, es decir riesgo de liquidez. Sin embargo, puesto que sus recursos están invertidos en depósitos a la vista y Fondos de Inversión Colectiva, su riesgo de liquidez se mitiga con el hecho de que los instrumentos mencionados son a la vista y tienen disponibilidad inmediata de recursos.

De otra parte, para el caso de los Fondos de Inversión Colectiva, Fiduciaria Corficolombiana S.A como administradora del Fideicomiso cuenta con un sistema de gestión de riesgos de liquidez (SARL) el cual permite medir, identificar, controlar y monitorear los riesgos de liquidez asociados a su operación y así poder administrar eficientemente dicho riesgo y poder generar suficientes fuentes de efectivo para atender sus obligaciones frente a los inversionistas, entre ellos los encargos Fiduciarios administrados.

Tipo de Activo	Menos de tres meses	Entre tres meses y un año	Valor
Fondos de Inversión Colectiva	\$ 45,100,008	\$ –	\$ 45,100,008
	\$ 45,100,008	\$ –	\$ 45,100,008

• **Riesgo de tasa de interés**

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

El Patrimonio administra este riesgo evaluando constantemente la evolución de las tasas de interés de mercado nacional e internacional, así como de los índices de inflación con el fin de cuantificar y mitigar los riesgos asociados al costo financiero de los pasivos. Asimismo, y teniendo en cuenta la cobertura natural a través de los incrementos de los cánones de arrendamiento, los cuales se encuentran contractualmente indexados a la inflación; a diciembre del 2022 aproximadamente el 12.68% de su portafolio de deuda indexado a tasa fija, como medidas de mitigación del riesgo de tasa de interés.

Sensibilidad a las tasas de interés

El riesgo de la tasa de interés es el riesgo de fluctuación del valor justo del flujo de efectivo futuro de un instrumento financiero, debido a cambios en las tasas de interés de mercado. Teniendo en cuenta que, al cierre del 31 de diciembre de 2022, aproximadamente el 12.68% del portafolio de deuda se encuentra indexado a tasa fija, la exposición del patrimonio al riesgo de cambios en las tasas de interés del mercado estaría principalmente relacionada con las obligaciones de deuda de corto y largo plazo con indexación a la inflación y al Indicador Bancario de Referencia (IBR). A continuación, se presenta información acerca de los instrumentos financieros con tasas de interés indexadas al IPC y al IBR.

	Saldo al 31 de diciembre 2022	IPC 12 meses 31 de diciembre 2022	Variación IPC en Puntos Básicos	Efecto Intereses Sobre Utilidad Antes de Impuestos Trimestral
Obligaciones financieras indexadas a IPC	\$ 1,317,254,621	13.12%	+/- 25pbs	\$ 3,376,307
Obligaciones financieras indexadas a IBR	1,365,115,556	11.66%	+/- 25pbs	3,789,701

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• **Riesgo Operacional**

Fiduciaria Corficolombiana y específicamente la unidad de negocios especiales no es inmune a las falencias operacionales presentadas en la gestión diaria de sus procesos y tampoco es posible eliminar completamente el mismo. Adicional la incertidumbre por temas operacionales cambian constantemente dado la evolución de los procesos, la tecnología, organización y su entorno.

Partiendo de lo anterior, se establece que los factores/fuentes que originan el riesgo operacional se clasifican en:

- Recursos humanos
- Procesos
- Tecnología
- Infraestructura
- Eventos externos

Y las tipologías del riesgo operacional se establecen en las siguientes categorías:

- Fraude interno
- Fraude Externo
- Relaciones laborales y seguridad laboral
- Clientes, productos y prácticas empresariales
- Daños a activos físicos
- Fallas tecnológicas
- Ejecución de administración de procesos

De acuerdo a lo expuesto y en busca de asegurar una eficiente relación entre rentabilidad y riesgo, asegurando que el nivel de riesgo asumido este acorde con los objetivos y umbrales definidos, Fiduciaria Corficolombiana cuenta con Sistema de Administración de Riesgo Operacional (SARO) implementado y gestionado de acuerdo a lo lineamientos establecidos en el capítulo XXIII de la Circular Básica Contable y Financiera (Circular Externa 100 de 1995), de la Superintendencia Financiera de Colombia y las definiciones establecidas desde las iniciativas de Gobierno, Riesgo y Cumplimiento.

Al cierre del 2022, para el Macroproceso de Gestión de negocios especiales el 86% de los riesgos operacionales corresponden a la tipología de ejecución de administración de procesos, el 10% de fraude interno y el 4% a la tipología de Clientes productos y prácticas empresariales. Respecto al comportamiento del perfil de riesgo, este es conservador*, dado que el 100 % de los riesgos netos (nivel de riesgo después de implementado los controles) se encuentran en nivel moderado y no se tienen riesgos en nivel extremo.

**El nivel del perfil de riesgo neto se determina a partir de la calificación del riesgo inherente por parte de los dueños de proceso y la calificación de la efectividad de los controles a partir de sus características. Estas calificaciones son actualizadas a partir del análisis del comportamiento de los riesgos materializados por eventos de riesgo operacional y el resultado de las pruebas de recorrido realizado a controles clave de los procesos de la entidad*

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

• **Riesgo Operacional (continuación)**

Para mantener este perfil de riesgo, la entidad cuenta con un total de 82 controles únicos que mitigan los riesgos operacionales identificados.

Para una adecuada gestión y monitoreo del perfil de riesgo operacional se cuenta con la siguiente estructura metodológica

SARO

- Gestión de Matrices Riesgos
- Gestión de Eventos
- Gestión de pruebas de recorrido
- Gestión de Riesgo de Terceras Partes
- Gestión de indicadores
- Programa de capacitaciones

Con esta estructura se logra tener un monitoreo oportuno y efectivo respecto al perfil de riesgo con el fin de tomar las acciones y decisiones específicas para mitigar sus materializaciones.

Por último, respecto al registro de eventos durante el 2022, se presenta 2 eventos tipo B (No generan pérdidas y por lo tanto no afectan el estado de resultados de la entidad) asociado al negocio. Dichos eventos cuentan con los planes de acción respectivos encaminados corregir y mitigar futuras materializaciones de los incidentes.

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

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

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

Por este motivo, Fiduciaria Corficolombiana S.A. cuenta con un Sistema de Administración del Riesgo del Lavado de Activos, la Financiación del Terrorismo y el Financiamiento de la Proliferación de Armas de Destrucción Masiva, en adelante SARLAFT/FPADM, el cual está integrado por etapas, elementos, políticas, procedimientos y metodologías para la identificación, evaluación, control y monitoreo de estos riesgos, así como el conocimiento de los clientes, sus operaciones con la Fiduciaria y los segmentos de mercado atendidos; el sistema, el cual está contenido en el Manual SARLAFT/FPADM aprobado por la Junta Directiva, también considera el monitoreo de las transacciones, la capacitación al personal y la colaboración con las autoridades, y es administrado por el Oficial de Cumplimiento Corporativo, quien tiene la responsabilidad de evaluar los mecanismos de prevención y control, a fin de establecer la efectividad de los mismos y su cumplimiento por parte de todos los funcionarios de la Fiduciaria.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

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

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

Durante el año 2022 las actividades del SARLAFT/FPADM se desarrollaron teniendo en cuenta las metodologías adoptadas por la Fiduciaria, lo que permitió continuar con la mitigación de los riesgos mediante la aplicación de los controles diseñados para cada uno de los factores de riesgo definidos en la normatividad vigente. De acuerdo con las valoraciones realizadas con base en las metodologías descritas, la entidad permanece en nivel “bajo” de exposición al riesgo. Durante el periodo no se presentaron situaciones que fueran contrarias a la buena reputación que la Fiduciaria ha sostenido en materia de LAFT/FPADM.

La Fiduciaria cuenta con herramientas tecnológicas que le han permitido implementar la política de conocimiento del cliente y el monitoreo de señales de alerta con el propósito de identificar operaciones inusuales y reportar las operaciones sospechosas a la Unidad de Información y Análisis Financiero (UIAF), en los términos que establece la legislación. El sistema también contiene modelos de segmentación de los factores de riesgo, esto es, clientes, productos, canales de distribución y jurisdicciones, que le permiten a la entidad identificar riesgos y detectar operaciones inusuales partiendo del perfil de los segmentos.

De otro lado, con el fin de impulsar y consolidar la cultura de prevención, la Fiduciaria cuenta con un programa institucional de capacitación dirigido a los colaboradores, en el cual se transmiten conocimientos, información relevante y se imparten directrices respecto al marco regulatorio y los mecanismos de control que se tienen sobre la prevención del riesgo de lavado de activos y de la financiación del terrorismo.

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

El monitoreo de los controles para prevenir estos riesgos es efectuado por el Oficial de Cumplimiento y su suplente; así mismo ejercen supervisión la Auditoría Interna y la Revisoría Fiscal, como también la administración y la Junta Directiva a través de los informes presentados periódicamente por el Oficial de Cumplimiento y el Revisor Fiscal. De acuerdo con los resultados de las diferentes etapas del SARLAFT/FPADM, los informes de los entes de control y los pronunciamientos de la Junta Directiva con relación a los informes presentados por el Oficial de Cumplimiento trimestralmente, la entidad mantiene una adecuada gestión del riesgo de LAFT/FPADM. Durante el año se atendieron los informes presentados por la Auditoría Interna y por la Revisoría Fiscal, con el fin de implementar las recomendaciones y planes de acción derivados de dichas evaluaciones.

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

Notas a los Estados Financieros

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

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

Por otro lado, la Fiduciaria implementó la Circular Externa 018 de julio 8 de 2022 expedida por la Superintendencia Financiera de Colombia, mediante la cual se crea la nueva estructura de captura de información para el suministro de datos sobre la identificación y gestión de operaciones alertadas, inusuales y sospechosas.

Así mismo, se adelantaron actividades encaminadas a la implementación de la Circular Externa 011 de mayo 20 de 2022 de la Superintendencia Financiera de Colombia sobre los beneficiarios finales de las personas jurídicas y estructuras sin personería jurídica, inclusión del concepto de alta gerencia en los procesos de conocimiento de clientes categorizados como personas expuestas políticamente y reportes de operaciones sospechosas.

- **Riesgos Estratégicos**

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

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

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

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

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

Notas a los Estados Financieros

6. Uso de Estimaciones y Juicios

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

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

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

- Nota 10 – Cuentas por cobrar, en lo relacionado con el deterioro.
- Nota 12 – Propiedades de inversión.

7. Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Banco de Occidente	1,344,081	15,576,293
Banco Davivienda	173,704	56,817
Banco Itaú	125,830	1,294,222
Banco Avvillas	64,824	–
Bancolombia	16,451	577,443
Banco Colpatria	15,330	10,126,564
Banco de Bogotá	52	–
	1,740,272	27,631,339
Bancos en operación conjunta	15,983,089	6,842,190
Caja menor en operación conjunta	165,162	64,310
	16,148,251	6,906,500
	\$ 17,888,523	\$ 34,537,839

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

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 los saldos bancarios ganan un interés efectivo anual, según las tarifas determinadas por los bancos correspondientes.

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

Notas a los Estados Financieros

8. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Skandia Efectivo	\$ 19,877,621	\$ 142,885
FIC Abierta Valor Plus	11,908,985	12,690,956
FIC Fiducuenta	7,904	7,408
FIC Sumar	7,795	85,055
FIC Corredores Davivienda	2,029	29,348
FIC Occirenta	1,565	129,741
	31,805,899	13,085,393
 Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva Operación Conjunta (a)	 13,687,651	 14,502,619
CDT Operación Conjunta	1,005,340	—
	14,692,991	14,502,619
	\$ 46,498,890	\$ 27,588,012

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	\$ 2,590,638	\$ 1,246,421
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	2,366,171	1,547,635
FIC Valor Plus – Unico	1,461,067	1,367,610
FIC Valor Plus – Rivana	1,267,887	—
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	1,124,695	544,518
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	1,169,194	1,024,334
FIC Valor Plus – City U	1,036,006	970,697
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	708,079	477,004
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	532,475	1,013,482
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	410,458	456,669
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	382,301	488,769
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	282,687	94,751
FIC Alianza – Student Living Cañasgordas (Boho)	182,239	—
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	172,539	—
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	1,089	1,030
FIC Valor Plus – C-26	116	110
Fideicomiso Activos II	10	—
FIC Valor Plus – Plaza central	—	5,269,589
	\$ 13,687,651	\$ 14,502,619

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

Notas a los Estados Financieros

8. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados (continuación)

Al 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen restricciones sobre las inversiones.

A continuación, se detalla la calificación de las entidades en donde están las inversiones propias del PEI.

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Skandia Efectivo	Fitch Ratings Colombia	S3/AAAf (col)
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia	S2/AAAf (Col)
FIC Fiducuenta	Fitch Ratings Colombia S.A. SCV	S1/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+

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

9. Inventarios

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Bien mantenido para la venta (a)	\$ 1,902,198	\$ —
Operación Conjunta (b)		
Alimentos	\$ 372,386	\$ —
Bebidas	326,700	—
Suministros	265,100	—
	964,186	—
	\$ 2,866,384	\$ —

(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.

10. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Arrendamientos (a)	\$ 5,990,222	\$ 15,650,937
Impuestos	1,291,814	837,274
Anticipos de contratos y proveedores	664,359	1,278,669
Diversas (b)	8,140,387	11,553,544
Deterioro cuentas por cobrar (c)	(5,646,600)	(14,776,894)
	\$ 10,440,182	\$ 14,543,530

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

Notas a los Estados Financieros

10. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Operación conjunta		
Estimación renta variable	\$ 9,077,934	\$ 8,300,548
Diversas (d)	4,617,571	340,320
Otros Servicios (e)	4,283,338	472,655
Concesión mensual	2,727,921	6,719,815
Anticipos de contratos y proveedores	1,687,099	542,691
Giro de excedentes	1,050,106	1,152,044
Otras cuentas por cobrar	673,397	476,027
Administración y fondo común de gastos	271,510	1,268,965
Estimación otros conceptos	180,159	175,610
Comercial	119,982	161,483
Deterioro cuentas por cobrar (f)	(1,979,640)	(3,844,745)
	22,709,377	15,765,413
	\$ 33,149,559	\$ 30,308,943

Cuentas por Cobrar Largo Plazo

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Arrendamientos (a)	\$ 899,307	\$ 160,834
Grupo Seratta S.A.S.	650,097	—
	1,549,404	160,834
Arrendamientos Operación conjunta		
Plaza Central (g) (*)	—	1,124,139
	—	1,124,139
	\$ 1,549,404	\$ 1,284,973

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Cuentas por cobrar a corto plazo	\$ 33,149,559	\$ 30,308,943
Cuentas por cobrar a largo plazo	1,549,404	1,284,973
	\$ 34,698,963	\$ 31,593,916

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

Notas a los Estados Financieros

10. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A. (1)	\$ 3,058,255	\$ 3,197,089
Multiplika Plaza Central	864,213	—
Inversiones Toronto S.A.S.	790,650	—
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	699,273	699,273
Otros terceros	545,839	553,941
Golfmaster S.A.S.	264,055	—
Estudio de Moda S.A.S.	187,356	—
Andirent S.A.S. (2)	152,565	1,046,350
Grupo Ikigai S.A.S	139,397	—
Multiplika S.A.S. – Atlantis	116,254	441,971
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	71,672	165,115
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	—	893,208
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	—	415,364
Inversiones en Recreación Deporte y Salud S.A.	—	96,635
Uros Salud Integral S.A.S	—	291,551
Alfacer del Caribe S.A (3)	—	8,011,274
	\$ 6,889,529	\$ 15,811,771

(*) 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 Autónomo.

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero y diciembre 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) Corresponde a la facturación de Andirent S.A.S., la disminución de la cartera corresponde a los abonos realizados de facturas de periodos anteriores año 2021.

(3) 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, se detalla las cuentas por cobrar diversas:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Otros servicios (i)	\$ 2,763,235	\$ 717,876
Otras (ii)	1,518,697	438,972
Cobertura de riesgo de no ocupación (iii)	1,452,960	7,519,903
Intereses moratorios	544,073	1,334,521

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

Notas a los Estados Financieros

10. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Administración y cuota fondo común de gastos	540,133	418,567
Otras por cobrar a Fideicomitentes	523,806	978,764
Cuenta por cobrar adecuación espacios	392,716	–
Servicios públicos	267,003	71,314
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	137,764	73,627
	\$ 8,140,387	\$ 11,553,544

- (i) Corresponde principalmente al capex recobrable corto plazo que se otorgó a Grupo Seratta S.A.S. por \$1,864,847, Servicios de limpieza M4 a Colombia Móvil S.A. ESP por \$213,074 y otros por \$685,314.
- (ii) Corresponde principalmente a los intereses operación Jardín Plaza Expansión Zona Norte del 30 de junio al 30 de septiembre de 2022 por \$408,155 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 \$184,349, cobro préstamo 2 cajeros automáticos \$180,000, excedentes del Tesoro Etapa 4 \$374,330 y otros conceptos por \$29,317.
- (iii) Corresponde a rentas por no ocupación pactados en los siguientes inmuebles:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Alianza Fiduciaria S.A. – Nuestro Bogotá	\$ 1,452,960	\$ 483,672
Alianza Fiduciaria S.A. – Jardín Plaza Cúcuta	–	6,375,540
Alianza Fiduciaria S.A. – Nuestro Cartago	–	619,735
Alianza fiduciaria S.A. – Nuestro Montería	–	40,956
	\$ 1,452,960	\$ 7,519,903

- (c) A continuación, se detalla movimiento del deterioro de las cuentas por cobrar.

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	\$ 14,776,894	\$ 21,093,186
Saldos Plaza Central (*)	961,870	–
Castigo de cartera	–	(533,267)
Dación Alfacer lotes A, B y D	(17,914,270)	–
Deterioro de cartera	7,822,106	–
Recuperación de cartera	–	(5,783,025)
Saldo final	\$ 5,646,600	\$ 14,776,894

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

Notas a los Estados Financieros

10. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

Cuentas por Cobrar Largo Plazo (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Impuesto a las ventas a favor (i)	\$ 3,195,743	\$ –
Cuentas por pagar de mandato (ii)	1,033,771	25,738
Cuentas por distribuir	326,815	212,816
Intereses moratorios	30,043	53,018
Servicios públicos	31,199	48,748
	\$ 4,617,571	\$ 340,320

(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 del Hotel Calablanca Barú por concepto de reservas hoteleras de \$1,023,398, Jardín Plaza Cali por anticipos girados para el pago a proveedores de Zona Norte Etapa 2 por \$2,607,387 y las demás coinversiones cerraron con un saldo de \$652,553.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	\$ 3,844,745	\$ 4,385,625
Deterioro	115,628	1,025,944
Integración	60,430	327,228
Recuperación de cartera	(1,079,293)	(1,894,052)
Saldos Plaza Central (*)	(961,870)	–
Saldo final	\$ 1,979,640	\$ 3,844,745

(*) 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 Autónomo.

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Inversiones Toronto S.A.S.	\$ –	\$ 613,025
Estudio de Moda S.A.S.	–	159,562
Golfmaster S.A.S.	–	111,634
Renatus TQ S.A.S.	–	162,748
Club Central de Bolos S.A.S.	–	52,851
Alivios financieros	–	24,319
	\$ –	\$ 1,124,139

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

Notas a los Estados Financieros

11. Otros Activos

El siguiente es el detalle de los otros activos:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Incentivos por aportes de obra (*)	\$ 1,346,276	\$ 273,513
Póliza multiriesgo (a)	680,889	513,709
Incentivos por periodos de gracia	546,687	96,344
Otros (b)	500,870	442,037
Alivios financieros (c) (*)	436,015	—
Póliza responsabilidad civil (a)	52,288	34,512
Pagos en especie	14,420	—
	\$ 3,577,445	\$ 1,360,115
Operación conjunta		
Seguros	\$ 437,164	\$ 434,656
Incentivos por periodos de gracia	335,566	786,489
Incentivos por aportes de obra	271,364	757,103
Otros Activos	228,850	87,412
Alivios Financieros (c)	—	1,049,894
	1,272,944	3,115,554
	\$ 4,850,389	\$ 4,475,669

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

	2022	2021
Encargos en garantía (d)	\$ 13,294,111	\$ 11,502,930
Incentivos por aportes de obra (*)	9,820,236	547,566
Incentivos por periodos de gracia	1,575,538	85,862
Alivios financieros (c) (*)	1,440,099	—
Gastos pagados por anticipado (e)	1,270,000	1,345,407
Otros gastos pagados por anticipado	—	18,536
	\$ 27,399,984	\$ 13,500,301

(*) 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 Autónomo.

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	\$ 1,813,886	\$ 9,257,296
Incentivos por periodos de gracia	887,259	1,619,955
Encargos en garantía (e)	—	639,748
Alivios financieros	—	1,876,114
	2,701,145	13,393,113
	\$ 30,101,129	\$ 26,893,414

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

Notas a los Estados Financieros

11. Otros Activos (continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Otros activos corto plazo	\$ 4,850,389	\$ 4,475,669
Otros activos largo plazo	30,101,129	26,893,414
	\$ 34,951,518	\$ 31,369,083

- (a) Al 31 de diciembre de 2022, el Patrimonio Autónomo cuenta con tres pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
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.	Directores y/o administradores de la sociedad aseguradora	DOFF-66268853-62082631-62295333-1	19/10/2022 / 18/10/2023	USD 30,000
Chubb Seguros Colombia.	Multirriesgo	54800 -54822	15/03/2022 / 15/03/2023	\$ 5,067,317,048

- (b) Corresponde a las pólizas adquiridas para los inmuebles Alfacer, Plaza Central, Redetrans, Rivana y Megaport por \$496,057 y al valor pagado por anticipado a la superintendencia de notariado y registro para la descarga de certificados de libertad y tradición por \$4,813.
- (c) Corresponde a la aplicación de la NIIF 16 alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria COVID 19 para Plaza Central.
- (d) El patrimonio constituye estos encargos que corresponden al valor retenido como garantía en contratos de arrendamiento, se clasifican como otros activos a largo plazo porque se encuentran restringidos. Estos encargos se encuentran en fondos de inversión colectiva.
- (e) 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 31 de diciembre de	
		2022	2021
29/12/2016	Portafolio Davivienda	\$ -	\$ 75,407
30/06/2017	Casa Atlantis	100,000	100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	1,170,000	1,170,000
		\$ 1,270,000	\$ 1,345,407

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedades de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Terrenos y edificios (1)	\$ 7,741,913,565	\$ 7,021,436,102
Construcciones en curso (2)	26,612,706	12,546,077
Anticipos (3)	106,503,275	33,663,888
	7,875,029,546	7,067,646,067
Operación conjunta		
Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1)	310,079,151	283,488,729
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1)	97,706,403	86,088,812
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho) (1)	26,965,401	–
Edificios – P.A C.C. Outlets Consolidadora (1)	50,637,412	2,272,572
Edificios – Plaza Central (1)	–	12,318,901
Edificios – City U (1)	24,253,527	309,532
Edificios – Ideo Cali (1)	299,175	–
Edificios – Ideo Itagüí (1)	234,849	–
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2)	8,369,782	694,988
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2)	162,828	901,210
Construcciones en curso – Plaza Central (2)	–	2,412,737
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2)	11,718,315	20,231,659
Construcciones en curso – Ideo Cali (2)	99,427	240,181
Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2)	533,084	309,845
Construcciones en curso – City U (2)	638,898	–
Construcciones en curso – P.A. C.C Outlets Consolidadora (2)	6,854,388	712,826
Construcciones en curso – Calablanca (2)	62,160	–
Anticipos – Plaza Central (3)	–	901,307
Anticipos – Jardín Plaza (3)	337,330	–
Anticipos – City U (3)	37,758	26,041
Anticipos – P.A. C.C Outlets Consolidadora (3)	292,495	1,927,706
	539,282,383	412,837,046
	\$ 8,414,311,929	\$ 7,480,483,113

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial	\$ 7,021,436,102	\$ 6,073,108,952
Traslado Plaza Central	12,318,901	–
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	135,457,787	845,266,889
Ventas del año (b)	(765,974)	(3,730,388)
Bajas del año (b)	(5,370,701)	(283,770)
Traslado a inventario (c)	(1,902,198)	–
Valorización, neta (d)	580,739,648	107,074,419
Saldo Final	7,741,913,565	7,021,436,102

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedades de Inversión (continuación)

	Al 31 de diciembre de	
	2022	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
Adquisición Únicos (a)	47,992,891	—
Adquisición City U (a)	23,943,995	68,194
Adquisición Student Living Cañasgordas (Boho) (a)	27,012,460	—
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta (a)	3,026,805	—
Mejoras Jardín Plaza (a)	1,311,686	87,745,724
Mejoras Ideo Itagüí (a)	234,849	—
Mejoras Ideo Cali (a)	299,175	—
Bajas del año – Jardín Plaza	—	(401,102)
Valorización – Plaza Central (d)	—	410,162
Valorización – Jardín Plaza Cali (d)	25,278,735	3,740,174
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (d)	8,590,787	3,455,526
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho) (d)	(47,059)	—
Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora (d)	371,949	125,357
Saldo Final	510,175,918	384,478,546
Total Terrenos y Edificios	\$ 8,252,089,483	\$ 7,405,914,648

(a) Durante el año de 2022, el Patrimonio adquirió los siguientes inmuebles.

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Gastos notariales	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso (i)	31/03/2022	\$ —	\$ —	\$ 30,699,049	\$ 30,699,049
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
Student Living Cañasgordas (Boho) (vii)	28/12/2022	26,032,783	—	979,677	27,012,460
		<u>\$207,094,258</u>	<u>\$ 505,620</u>	<u>\$ 31,679,770</u>	<u>\$239,279,648</u>

(i) Corresponde al traslado de las construcciones en curso a propiedad de inversión de las obras finalizadas en el transcurso del año 2022.

(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,

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedades de Inversión (continuación)

- (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,
- (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; Activos 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,
- (vii) El 28 de diciembre 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; y Fideicomiso Student Living Cañasgordas (cuya vocera y administradora es Alianza Fiduciaria S,A) y Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario Cañasgordas (cuya vocera es Alianza Fiduciaria de Occidente S,A) denominado el vendedor, se realiza transferencia del 75% de los derechos fiduciarios al PEI sobre el inmueble denominado Residencias Universitarias Boho ubicado en la ciudad de Cali Calle 18 #121–159.
- (b) Al cierre del 31 de diciembre 2022, el Patrimonio realizó venta y bajas de propiedad de inversión de los siguientes inmuebles:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Neto venta PI sin valoración
Casinos Aladino (i)	6/07/2022	\$ (765,974)	\$ (159,262)	\$ 1,267,730	\$ 501,756
Resciliación Davivienda (ii)	28/07/2022	(2,669,480)	(426,317)	2,607,000	(62,480)
Davivienda visitación (iii)	30/11/2022	(2,701,221)	(883,497)	4,000,000	1,298,779
		<u>\$ (6,136,675)</u>	<u>\$ (1,469,076)</u>	<u>\$ 7,874,730</u>	<u>\$ 1,738,055</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,

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedades de Inversión (continuación)

- (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 S.A.).
- (iii) El 30 de noviembre de 2022, se realiza baja del inmueble Davivienda Visitación mediante escritura Publica 2066 entre Banco Davivienda y Fiduciaria Corficolombiana SA actuado en calidad de vocera y administradora del patrimonio autónomo estrategias inmobiliarias (PEI), inmueble ubicado en la calle 1A Sur #31-131 ciudad de Medellín.
- (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 31 de diciembre de	
	2022	2021
Valorización neta	\$ 580,739,648	\$ 107,074,419
Valorización – Plaza Central	–	410,162
Valorización – Jardín Plaza Cali	25,278,735	3,740,174
Valorización – P.A. C.C Outlets Consolidadora	371,949	125,357
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	(47,059)	–
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	8,590,787	3,455,526
	\$ 614,934,060	\$ 114,805,638

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

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

Capitalización de Ingresos

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

Flujo de Caja Descontado

Involucra la estimación de una tasa de descuento que refleja el perfil de riesgo del activo y los retornos esperado del mercado. Esta tasa de descuento que aplica a los flujos de caja netos proyectados se lleva a un valor presente. Este requiere la modelación de ingresos futuros, vacancia, y los gastos operacionales del activo tomando en cuenta el desempeño histórico de la propiedad analizada y condiciones del mercado actual y en el futuro.

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial construcciones en curso	\$ 38,049,523	\$ 71,096,801
Adiciones (*)	48,681,835	35,186,983
Capitalizaciones (*)	(31,679,770)	(68,234,261)
Saldo final	\$ 55,051,588	\$ 38,049,523

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas al cierre del 31 de diciembre del 2022 y 2021, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmuelle	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Alfacer – Barranquilla	\$ 496,850	\$ 1,817,322	\$ (1,458,060)	\$ 856,112
Atlantis – Bogotá	685,342	1,507,657	(1,973,135)	219,864
Avianca	–	14,275	(14,275)	–
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	–	12,383	–	12,383
Centro Comercial Único Dosquebradas	287	(287)	–	–
Centro Comercial Único Pasto	696	(696)	–	–
Cesde – Medellín	10,056	277,206	(241,323)	45,939
Cittium – Tenjo	1,057,900	1,486,885	(2,343,052)	201,733
Davivienda Edificio Calle 18	–	161,435	(139,906)	21,529
Davivienda Neiva Calle 10	–	260,845	–	260,845
Davivienda edificio el café Medellín	154,366	–	–	154,366
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	637,925
Deloitte – Bogotá	87,546	261,807	(45,321)	304,032
Emergia – Manizales	670,569	264,224	(713,766)	221,027
Fijar 93B – Bogotá	41,814	3,381,142	(802,313)	2,620,643
Ideo – Itagüí	281,123	–	–	281,123
Isagen – Medellín	230,601	516,753	(364,714)	382,640
Itaú – Bogotá	292,665	60,400	(353,065)	–
Jardín Plaza Cali	173,249	–	–	173,249
Jardín Plaza Cúcuta	–	317,876	–	317,876
Koba – Ibagué	–	36,273	(36,273)	–
LG – Yumbo El Cortijo	437,417	740,792	(1,178,209)	–
Nuestro Bogotá	2,246,643	–	(2,184,291)	62,352
Nuevos tramos	21,859	12,674	–	34,533
Quadratto – Tenjo	715,639	25,333	(740,972)	–
Redetrans – Bucaramanga	–	25,723	(16,357)	9,366
Redetrans – Mosquera	667,748	10,524	(655,662)	22,610
Rivana Etapa 1	4,757	(1,957)	(1,953)	847
Suppla – Bogotá	587,381	4,283	(591,664)	–
Suppla – Cali	40,514	194,924	(175,182)	60,256
Sanitas Popayán	–	719,338	–	719,338
Torre Corpbanca Calle 100	–	353,666	(330,036)	23,630
Zona Franca del Pacifico	1,841,383	1,384,725	(3,099,089)	127,019
Ciplas – Bogotá	7,049	376,230	(383,279)	–
Éxito Poblado – Medellín	137,610	5,350	(142,960)	–
Redetrans La Estrella – Medellín	8,318	1,170,800	(438,456)	740,662
Éxito Itagüí	65,725	2,704,693	(65,726)	2,704,692

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmueble	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adiciones y reclasificaciones	Capitalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	616,475	4,989,971	—	5,606,446
Bodegas LG Palmira	240,481	32,335	(272,816)	—
Éxito Cedi – Bogotá	17,850	—	(17,850)	—
QBE – Bogotá	547	—	(547)	—
Seguros del Estado – Bogotá	—	4,701	—	4,701
Torre Pacific – Bogotá	—	71,337	(71,337)	—
Davivienda Toberín – Bogotá	—	9,045	(9,045)	—
Bodytech – Cali	—	14,006	(14,006)	—
Carvajal – Bogotá	19,882	12,138	(32,020)	—
Plaza Central – Bogotá	—	4,456,853	(3,578,477)	878,376
One Plaza – Medellín	47,810	30,036	(77,846)	—
Divercity CC Santa Fe	—	309,419	—	309,419
Mapfre – Bogotá	—	119,087	(103,975)	15,112
Xerox – Bogotá	—	5,950	(5,950)	—
C.C Nuestro Cartago	—	2,161,536	—	2,161,536
Bogotá Locales 8013	—	167,997	(87,378)	80,619
C.C Milenio Plaza –Bogotá	—	5,201	—	5,201
Bodytech Dosquebradas	—	1,640	(1,640)	—
Itaú – Medellín	—	61,711	(17,265)	44,446
Elemento – Bogotá	—	109,894	—	109,894
Atrio – Bogotá	—	4,604,063	—	4,604,063
Bodega la Cayena – Hada Etapa 4 M	—	654,709	(161,096)	493,613
Torre Alianza – Bogotá	—	1,763,303	(1,004,276)	759,027
Redetrans – Medellín	—	323,662	—	323,662
	12,546,077	38,011,192	(23,944,563)	26,612,706
Operación conjunta				
City U – Bogotá	—	666,115	(27,217)	638,898
Student Living Cañasgordas (Boho)	—	979,677	(979,677)	—
El Tesoro 4 – Medellín	20,231,659	(8,513,344)	—	11,718,315
Ideo – Cali	240,181	158,421	(299,175)	99,427
Plaza Central – Bogotá	2,412,737	(2,412,737)	—	—
Ideo – Itagüí	309,845	458,088	(234,849)	533,084
Jardín Plaza Cali	694,988	8,986,480	(1,311,686)	8,369,782
Jardín Plaza Cúcuta	901,210	2,288,423	(3,026,805)	162,828
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	—	62,160	—	62,160
P.A C.C Único Barranquilla	712,826	7,997,360	(1,855,798)	6,854,388
	25,503,446	10,670,643	(7,735,207)	28,438,882
Total construcciones en curso	\$ 38,049,523	\$ 48,681,835	\$ (31,679,770)	\$ 55,051,588

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Saldo inicial anticipos	\$ 36,518,942	\$ 287,919,271
Adiciones Anticipos	123,946,905	629,908,987
Legalizaciones (*)	(53,294,989)	(881,309,316)
Saldo final	\$ 107,170,858	\$ 36,518,942

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

(*) Durante el año 2022, se realizaron las legalizaciones de anticipos por adquisiciones en propiedad de inversión de Residencias universitarias Boho y legalizaciones de anticipos de construcciones en curso.

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:

El siguiente es el estado de los anticipos al 31 de diciembre de 2022 y 2021:

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Adiciones y reclasificaciones	Legalizaciones	Saldo al 31 de diciembre de 2022
Alfacer – Barranquilla	\$ –	\$ 456,798	\$ (454,431)	\$ 2,367
Atlantis – Bogotá	–	9,918,849	(9,918,849)	–
Atrio	–	585,123	(585,123)	–
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	–	286,769	–	286,769
Cesde – Medellín	–	38,502	(37,564)	938
Cittium – Tenjo	583,037	511,441	(1,094,478)	–
Diversity Medellín	131	6,019	(6,150)	–
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	10,010
Éxito Cedi – Bogotá	44,835	–	(44,835)	–
Éxito Itagüí	–	1,139,529	(1,132,894)	6,635
Fijar 93B – Bogotá	6,019	788,771	(794,790)	–
Itaú – Bogotá	5,935	20,789	(26,724)	–
Isagen – Medellín	–	129,634	(129,634)	–
Jardín Plaza Cúcuta	–	2,000,000	(2,000,000)	–
Koba – Ibagué	–	5,729	(5,729)	–
LG – Yumbo El Cortijo	122,600	56,232	(178,832)	–
LG Palmira	23,122	–	(23,122)	–
Mapfre – Bogotá	–	27,303	(27,303)	–
Redetrans La Estrella – Medellín	–	30,250	(30,250)	–
Nuestro Cartago	–	2,490,144	(2,282,472)	207,672
Sanitas Popayán	–	12,526,496	–	12,526,496
Suppla – Cali	12,565	37,303	(49,868)	–
Zona Franca del Pacífico	5,406	26,382	(31,110)	678
Davivienda Provenza	–	17	–	17
Plaza Central – Bogotá	–	1,834,275	(1,623,587)	210,688
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	32,850,228	50,386,489	–	83,236,717
Ciplas – Bogotá	–	87,907	(87,907)	–
Locales 8013	–	26,041	(26,041)	–
Hada etapa 4 – Barranquilla	–	10,014,288	–	10,014,288
	33,663,888	93,431,080	(20,591,693)	106,503,275
Operación conjunta				
P.A Centro Comercial Único				
Barranquilla	1,927,706	2,971,954	(4,607,165)	292,495
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	26,250,000	(26,250,000)	–
Ideo – Cali	–	259,094	(259,094)	–
Jardín Plaza Cali	–	831,000	(493,670)	337,330
Plaza Central – Bogotá	901,307	(901,307)	–	–
Ideo – Itagüí	–	430,413	(430,413)	–
City U – Bogotá	26,041	674,671	(662,954)	37,758
	2,855,054	30,515,825	(32,703,296)	667,583
	\$ 36,518,942	\$ 123,946,905	\$ (53,294,989)	\$ 107,170,858

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Las propiedades de inversión se encuentran arrendadas a clientes bajo contratos de arrendamiento que califican como leasing operativo. 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 inicialmente en cánones de arrendamiento fijados mensualmente que se ajustan por IPC anualmente contado desde la fecha de la firma del contrato de arrendamiento.

Conciliación de movimientos de la propiedad de inversión en el flujo de efectivo

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Adquisiciones construcciones en curso	\$ 48,681,835	\$ 35,186,983
Capitalizaciones construcciones en curso	(31,679,770)	(68,234,261)
Adiciones de anticipos	123,946,905	629,908,987
Legalizaciones de anticipos	(53,294,989)	(881,309,316)
Adquisiciones/Mejoras terreno edificio	239,279,648	933,997,816
Bajas propiedad de inversión	(6,136,675)	–
Venta de propiedad de inversión	(7,874,730)	–
	\$ 312,922,224	\$ 649,550,209

Al 31 de diciembre de 2022, el Patrimonio tiene firmados documentos vinculantes que sujeto al cumplimiento de ciertas condiciones, pueden resultar en una futura adquisición de inmuebles, como se relaciona a continuación:

Desembolsos para realizar según documentos vinculantes vigentes a la fecha:

Inmueble	Participación Categoría	Valor	Anticipos	Total
Hada Barranquilla Lote 4 (GLA 7,946 m ²)	100% Logístico	\$ 19,598,317	\$ 10,014,288	\$ 9,584,029
Sanitas Popayán (GLA 3,595 m ²)	100% Especializado	15,357,818	12,526,496	2,831,322
Saldo Pendiente por pagar		\$ 34,956,135	\$ 22,540,784	\$ 12,415,351

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

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Plaza Central – Bogotá	28/12/2022	\$ 916,166,413	\$ 894,613,841
Unicos	30/06/2022	871,447,182	773,772,991
Portafolio Davivienda	23/12/2022	541,912,171	500,605,236
Nuestro Bogotá	29/04/2022	369,849,701	335,200,100
Atrio	21/12/2022	291,327,271	291,669,770
Elemento – Bogotá	23/06/2022	208,149,901	188,229,568
Avianca – Bogotá	27/12/2022	200,747,538	178,711,403
Atlantis – Bogotá	29/12/2022	193,339,020	177,967,993

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Cittium – Tenjo	23/06/2022	192,363,062	172,243,228
Torre Corpbanca Calle 100	30/03/2022	180,928,021	170,136,312
Rivana Etapa 1	15/12/2022	165,361,901	150,904,312
Isagen – Medellín	16/03/2022	149,547,499	134,828,446
Torre Pacific – Bogotá	29/09/2022	145,108,383	135,949,212
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	27/12/2022	142,426,925	122,267,881
One Plaza – Medellín	29/06/2022	136,387,793	121,088,737
Amadeus – Bogotá	27/12/2022	125,807,651	113,494,823
City U – Bogotá	27/12/2022	122,013,976	113,335,585
Ciplas – Bogotá	28/04/2022	115,481,275	103,289,118
Carvajal – Bogotá	23/12/2022	109,542,062	127,232,750
Itaú – Bogotá	23/06/2022	104,975,654	93,354,221
Torre Alianza Bogotá	31/10/2022	103,122,423	98,277,012
Magaport	23/09/2022	102,856,243	–
Edificio C–26 Bogotá	29/12/2022	98,827,906	92,731,575
Éxito Poblado – Medellín	30/03/2022	96,060,786	84,404,967
Alfacer – Barranquilla	30/09/2022	93,288,732	86,265,478
Nuestro Montería	29/04/2022	91,432,022	82,883,255
Zona Franca del Pacifico	30/09/2022	90,761,102	79,418,656
Colsanitas – Bogotá	17/06/2022	70,125,544	64,266,035
LG – Yumbo El Cortijo	24/05/2022	69,840,493	61,870,956
Nuestro–Cartago	28/10/2022	65,512,423	59,528,073
Ideo – Itagüí	31/10/2022	60,863,331	54,481,492
LG Palmira	28/04/2022	57,511,162	50,676,375
Nutresa – Montería	18/03/2022	57,475,875	50,660,455
Sanitas Toberin	22/09/2022	56,729,277	51,581,252
Quadratto – Tenjo	28/10/2022	55,498,727	51,110,425
WBP – Bogotá	29/09/2022	53,085,520	52,517,436
Éxito Cedi – Bogotá	18/03/2022	52,991,811	49,956,495
Estra – Medellín	23/12/2022	52,717,324	47,886,499
Nutresa Cartagena	18/03/2022	52,532,887	48,251,969
Cesde – Medellín	24/08/2022	50,187,345	44,595,661
QBE – Bogotá	16/03/2022	48,994,461	44,187,088
Xerox – Bogotá	29/06/2022	46,591,613	43,074,494
Nutresa – Pasto	18/03/2022	44,254,598	39,272,826
Suppla – Bogotá	26/08/2022	43,454,679	41,243,569
Éxito Itagüí	30/03/2022	41,325,674	36,738,930
Suppla – Cali	26/08/2022	41,166,850	37,159,007
El tesoro 4 – Medellín	30/03/2022	39,723,508	37,461,141
Koba – Ibagué	26/08/2022	39,505,641	35,074,849
Ideo – Cali	29/06/2022	39,402,288	36,190,153
Hada – Barranquilla	30/09/2022	38,908,394	35,118,464
Emergía – Manizales	27/12/2022	38,519,801	32,935,536
Seguros del Estado – Bogotá	11/03/2022	37,363,657	31,431,555
Fijar 93B – Bogotá	29/09/2022	35,629,963	35,477,130
Deloitte – Bogotá	30/06/2022	34,402,224	31,156,810
Nutresa – Valledupar	18/03/2022	30,559,010	26,828,465
BTS Sanitas Tequendama	28/04/2022	28,560,704	25,453,137
Andirent – Bogotá	21/09/2022	27,839,232	25,816,945

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

Notas a los Estados Financieros

12. Propiedades de Inversión (continuación)

Flujo de Caja Descontado (continuación)

Inmuebles	Fecha de Ultimo Avalúo	Saldo al 31 de diciembre de 2022	Saldo al 31 de diciembre de 2021
Nutresa – Palermo	18/03/2022	27,058,402	24,315,127
Diversity Medellín	25/05/2022	26,559,806	28,090,383
Redetrans – Mosquera	11/03/2022	25,611,530	22,395,659
Nutresa – Florencia	18/03/2022	23,296,329	20,572,619
Carulla Paseo Real	30/03/2022	22,796,608	20,070,722
Sanitas Versalles	17/06/2022	22,456,407	20,529,121
Nutresa – Aguachica	18/03/2022	21,228,377	19,019,129
Redetrans – Medellín	29/07/2022	20,992,219	19,380,105
Clínica Sanitas Ciudad Jardín (Cali)	28/04/2022	19,318,089	17,544,541
Mapfre – Bogotá	24/05/2022	17,934,307	16,845,827
Redetrans La Estrella – Medellín	30/03/2022	15,883,233	14,001,252
Cinemark – Medellín	28/04/2022	14,566,018	12,876,414
Éxito Belén – Medellín	30/03/2022	13,514,370	11,625,761
Qbe Oficina 601	27/12/2022	11,520,895	10,529,159
Alfacer Lote zona B	25/07/2022	10,513,025	–
Bodytech – Cali	24/08/2022	9,982,045	7,989,949
Redetrans – Yumbo	11/03/2022	9,045,819	7,841,728
Itau – Medellín	24/05/2022	8,970,214	8,111,354
Bodytech – Chía	24/08/2022	8,087,536	6,709,971
Alfacer Lote zona A	25/07/2022	6,276,792	–
Redetrans – Bucaramanga	30/03/2022	5,207,576	4,581,884
Bodytech – Armenia	24/08/2022	5,050,291	4,560,747
Bodytech – Ibagué	24/08/2022	4,497,119	3,459,702
Jardín Plaza Cúcuta	30/03/2022	4,321,782	2,774,767
Éxito – Valledupar	30/03/2022	3,866,791	3,961,719
Lote El Palmar	11/03/2022	3,429,670	3,013,037
Bodytech – Dosquebradas	24/08/2022	3,221,922	2,627,055
Casa vecina Atlantis – Bogotá	11/03/2022	3,182,828	2,556,142
AlfacerLote zona D	9/08/2022	2,244,512	–
Lote Indugral ZFP	28/04/2022	772,424	709,198
		7,741,913,565	7,021,572,764
Inmueble operación conjunta (*)			
Jardín Plaza Cali	27/12/2022	244,766,073	283,488,729
Jardín Plaza Cúcuta	30/03/2022	97,706,403	86,088,812
Jardín Plaza Cali Norte	27/12/2022	65,313,078	–
Unicos	30/06/2022	50,637,412	2,135,910
Student Living Cañasgordas (Boho)	28/12/2022	26,965,401	–
City U – Bogotá	27/12/2022	24,253,527	309,532
Ideo – Cali	29/06/2022	299,175	–
Ideo – Itagüí	31/10/2022	234,849	–
Plaza Central – Bogotá	28/12/2022	–	12,318,901
		510,175,918	384,341,884
		\$ 8,252,089,483	\$ 7,405,914,648

(*) Corresponde al valor del activo integrado en el Patrimonio Autónomo, según operación conjunta donde participa PEI con capitalización del 100% los derechos fiduciarios en el fideicomiso del valor de los derechos fiduciarios sobre los fideicomisos.

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

Notas a los Estados Financieros

13. Propiedad y Equipo

El Patrimonio Autónomo reconoce la propiedad y equipo al costo menos la depreciación acumulada. El siguiente es el movimiento de la propiedad y equipo:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Costo		
Saldo anterior	\$ 663,264	\$ 625,516
Compras o adquisiciones operaciones conjuntas	329,964	37,748
Saldo actual	993,228	663,264
Depreciación Acumulada		
Saldo anterior	491,943	431,248
Depreciación con cargo a resultados operaciones conjuntas	86,132	60,695
Saldo actual	578,075	491,943
	\$ 415,153	\$ 171,321

La depreciación se hace por método de línea recta.

Al cierre del 31 de diciembre de 2022 y 2021 no existen restricciones ni pignoraciones sobre las propiedades y equipo.

14. Bonos Ordinarios

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

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Intereses bonos	\$ 12,524,828	\$ 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 31 de diciembre	
	2022	2021
Capital emisión de bonos	\$ 883,995,000	\$ 883,995,000
Costos de emisión (a)	(1,286,907)	(1,454,466)
	\$ 882,708,093	\$ 882,540,534

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

Notas a los Estados Financieros

14. Bonos Ordinarios (continuación)

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

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

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

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

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

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

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

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

Los recursos obtenidos a través de la Primera y Segunda Emisión con cargo al cupo del Programa de Emisión y Colocación de Bonos Ordinarios se destinaron en un 100% a la sustitución de deuda utilizada para la adquisición de las Inversiones Admisibles que conforman el Portafolio del PEI.

Los bonos ordinarios están medidos a costo amortizado por el valor inicial menos los reembolsos, más la amortización acumulada calculada con el método de la tasa de interés efectiva.

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

Notas a los Estados Financieros

15. Obligaciones Financieras

El siguiente es el detalle de las obligaciones financieras:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Obligaciones financieras a corto plazo		
Banco Colpatría Scotiabank (a)	\$ 216,085,383	\$ 16,397,081
Bancolombia S.A. (b)	195,526,904	98,260,665
Banco de Bogotá S.A. (c)	118,808,308	148,296,830
Banco Davivienda S.A. (d)	71,155,252	—
Banco de Occidente S.A.	19,341,362	19,483,832
	620,917,209	282,438,408
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	2,480,485	9,664,106
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza	10,065,609	—
	12,546,094	9,664,106
Total obligaciones financieras a corto plazo	\$ 633,463,303	\$ 292,102,514
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (b)	\$ 936,374,556	\$ 872,044,413
Banco Itaú S.A.	216,436,219	216,135,943
Banco de Bogotá S.A. (c)	152,217,170	114,525,876
Banco Colpatría Scotiabank (a)	90,343,719	192,289,658
Banco Davivienda S.A. (d)	67,487,121	67,074,895
Banco Occidente S.A.	28,123,655	19,302,194
	1,490,982,440	1,481,372,979
Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia Leasing C–26 (e)	37,884,492	37,616,312
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	26,384,525	24,499,389
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	14,762,599	—
Bancolombia –Outlets	9,298,307	3,223,200
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	3,416,461	3,849,623
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	2,810,961	10,052,122
	94,557,345	79,240,646
Total obligaciones financieras a largo plazo	\$ 1,585,539,785	\$ 1,560,613,625

Al 31 de diciembre de 2022 se adquirieron las siguientes obligaciones:

- (a) Corresponde a 7 obligaciones financieras con Banco Colpatría Scotiabank y 1 novación, 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 inmueble del Patrimonio Autónomo de Operación, la expansión de Jardín Plaza Zona Norte 2, la reposición de Capex, la adquisición de Boho y al pago total del capital de la obligación 1411 destinada para el pago del impuesto predial de los inmuebles del Patrimonio Autónomo.

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

Notas a los Estados Financieros

15. Obligaciones Financieras (continuación)

- (b) Se adquirieron 4 obligaciones financieras y 2 novaciones con 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, adquisición del 10% de City U y expansión de Hada – Barranquilla.
- (c) Se adquirieron 2 obligaciones financieras con Banco Bogotá destinados para la expansión del inmueble Hada – Barranquilla, el pago de flujo de caja distribuable, la adquisición de Boho y la reposición de caja de la cuota de Sanitas Popayán.
- (d) Corresponde a 1 novación de la entidad financiera Davivienda destinada a la adquisición de Nuestro Bogotá, Sanitas Versalles y el Tesoro etapa 4.
- (e) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 3.5%, el PEI participa en esta obligación en el 68,03% establecido en el Contrato de Leasing No. 256257.

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

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

31 de diciembre 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	13.70%	\$ 625,494,622	\$ 625,494,622	\$ 7,968,681	\$ 633,463,303
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	15.04%	1,563,736,948	1,563,736,948	21,802,837	1,585,539,785
Total			\$ 2,189,231,570	\$ 2,189,231,570	\$ 29,771,518	\$ 2,219,003,088

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

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

Obligaciones financieras	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
< 1 año	\$ 633,463,303	\$ 292,102,514
1<años<5	1,414,386,324	1,378,133,108
> 5 años	171,153,461	182,480,517
	\$ 2,219,003,088	\$ 1,852,716,139

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

Notas a los Estados Financieros

16. Cuentas por Pagar

El siguiente es el detalle de las cuentas por pagar:

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Comisiones y honorarios (a)	\$ 20,813,496	\$ 25,155,702
Impuestos (b)	12,786,876	9,680,643
Adquisición de bienes y servicios nacionales (c)	8,349,258	6,725,000
Adecuación e instalación de oficinas	7,252,255	4,894,333
Diversas (d)	6,099,400	2,323,565
Proveedores (e)	4,212,614	951,735
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	3,548,224	6,045,501
Retenciones en la fuente	1,445,226	1,322,461
Excedentes de caja recibidos	–	99,707
	64,507,349	57,198,647
Operación conjunta		
Diversas (f)	7,859,311	1,520,593
Impuesto al valor agregado	6,549,426	6,745,049
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (g)	3,798,460	1,964,468
Proveedores	3,521,518	3,505,373
Honorarios	2,180,744	1,800,569
Retenciones en la fuente	965,463	777,052
Facturas por pagar	539,059	749,028
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	326,815	212,816
Impuesto al consumo	153,087	–
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	115,541	81,143
Comisiones	81,897	26,990
Prediales por pagar	26,869	77,806
Cartera pendiente– No vinculados	–	54,293
	26,118,190	17,515,180
	\$ 90,625,539	\$ 74,713,827

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

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Comisión administradora inmobiliario (i)	\$ 18,268,960	\$ 22,664,245
Comisión fiduciaria	1,064,371	933,940
Otros honorarios	1,111,960	637,000
Otras comisiones fiduciarias	340,825	890,095
Logan Valuation S.A.S.	27,380	30,422
	\$ 20,813,496	\$ 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.

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

Notas a los Estados Financieros

16. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Impuesto a las ventas por pagar	\$ 11,741,037	\$ 8,859,768
Impuesto de industria y comercio	919,029	576,015
Impuesto predial (*)	126,810	244,860
	\$ 12,786,876	\$ 9,680,643

(*) Corresponde al impuesto por pagar de predial del inmueble QBE.

(c) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Nuestro Bogotá por \$6,725,000, Fondo de Capital Privado Nexus Inmobiliario por \$1,537,000 y el saldo por pagar de la recuperación de cartera de Ayurá por valor de \$87,258.

(d) Corresponde principalmente al saldo de la cobertura de Rivana por \$3,568,332, provisiones de gastos con terceros por \$1,019,844, provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central por \$392,724, cuentas por pagar de mandatos por \$650,013 con MTS Administración Total S.A.S y Gestión de Activos Inmobiliarios S.A.S., y otros por \$468,487.

(e) El siguiente es el detalle de los proveedores, por concepto de los servicios prestados y administración de los inmuebles, la variación corresponde principalmente a las adecuaciones que se adelantaron durante el 2022 en los inmuebles a causa de la reactivación económica.

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Famoc Depanel S.A.	\$ 880,192	\$ —
Otros proveedores	830,792	71,752
Zúrich Colombia Seguros S.A.	538,130	452,742
Ingeniería y Arquitectura Prima S.A.S.	271,178	27,754
Mts Administración Total S.A.S.	250,821	—
Tejando Colombia S.A.S.	245,320	—
Ramirez y Serna RYS Ingeniería S.A.S	193,587	20,775
Ingeal S.A.	149,394	—
Edificio Centro Comercial y de Entretenimiento Atlantis Plaza	140,689	—
Servicios Bolivar Facilities S.A.S.	97,318	—
Arquitectura Activa Dna S.A.S.	83,083	—
Suppla S.A.	72,787	—
Electricidad y Telecomunicaciones Proyectos Asesoría y		
Consultoría S.A.S.	64,183	—
Civil Cas Construcciones S.A.S.	63,875	—
Nueva Generación Constructora para Industria S.A.S.	63,366	—
Baying S.A.S.	57,909	—
Empresas Públicas de Medellín	57,653	—
Econstrucciones S.A.S.	56,117	—
Fortox S.A.	46,668	29,136
Civilconsa S.A.S.	18,826	14,619
Grupo Civilec S.A.S.	14,155	215,433
Go Plus S.A.S.	8,883	15,448
Bau Arquitectos S.A.S.	7,688	31,432
Vatia S.A. E.S.P.	—	57,707
Federación de Aseguradores Colombianos	—	14,937
	\$ 4,212,614	\$ 951,735

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

Notas a los Estados Financieros

16. Cuentas por Pagar (continuación)

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

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Hotel Calablanca Barú	\$ 5,857,555	\$ —
Jardín Plaza Cúcuta	938,768	1,057,769
Tesoro Etapa 4	492,178	94,338
Único	300,635	300,593
Boho	105,967	—
City U	98,978	—
Ideo Cali	33,466	26,635
Ideo Itagüí	31,512	41,237
Jardín Plaza Cali	252	—
Nuestro Bogotá	—	21
	\$ 7,859,311	\$ 1,520,593

(g) Corresponde a los saldos pendientes por legalizar de los anticipos recibidos para aplicar a cartera de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú por \$2,482,227, Jardín Plaza Cali por \$626,532, City U por \$361,303, CC Outlets por \$118,862 y otras por \$209,536.

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

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Retenciones en garantía (i)	\$ 13,547,371	\$ 11,515,740
Retenciones en garantía en operación conjunta	421,222	844,272
Adquisición de bienes y servicios nacionales (ii)	1,000,000	1,000,000
	\$ 14,968,593	\$ 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.

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Garantía adquisición		
Comercial Nutresa S.A.S	\$ 6,097,430	\$ 8,131,496
Garantía arriendos PEI		
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	1,719,766	1,624,258
Inversiones MCN S.A.S.	988,697	—
Qualfon Colombia S.A.S.	546,945	—
Hada International S.A.	386,287	364,834
Bienes y Bienes S.A.	378,805	357,768
Km2 Solutions Colombia S.A.S.	348,815	329,443
Genius Sport Services Colombia S.A.S.	306,359	289,345
Command Alkon Colombia S.A.S.	284,455	—

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

Notas a los Estados Financieros

16. Cuentas por Pagar (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Neostella Colombia S.A.S.	282,613	—
Rush Street Interactive Colombia S.A.S.	258,596	—
Lynxus Solutions S.A.S.	219,239	—
Blankfactor S.A.S.	211,949	—
Sistemas Colombia	164,934	155,774
Siete Colinas Soluciones S.A.S.	105,616	—
Carrofacil de Colombia S.A.S.	72,118	68,113
Firts Data Colombia Ltda	42,139	39,799
Marroquin Jose Airton	3,397	3,209
Valencia Villamizar Irene	2,124	—
Bancolombia	—	135,569
Garantía arriendos Plaza Central		
Unidad Médica y de Diagnostico	123,324	—
Colmedica Medicina Prepagada S.A.	96,967	—
Axon Dispositivos Medicos S.A.S.	91,230	—
Dussan Gomez Carlos Fernando	85,653	—
Grupo los Valientes S.A.S.	70,333	—
Operadora de Franquicias de Colombia S.A.S.	50,176	—
Tec Store Colombia S.A.S.	46,962	—
Shy High Fun Park S.A.S.	45,000	—
Mussi Zapatos S.A.S.	41,430	—
Otros terceros	459,685	—
Garantía servicios		
Fortox S.A.	3,517	3,322
Arquitectura y Concreto S.A.S.	12,810	12,810
	\$ 13,547,371	\$ 11,515,740

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

17. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Siemens S.A.	\$ 3,000,000	\$ 3,000,000
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	60,229	138,751
American Airlines Sucursal Colombiana	26,599	24,812
Otros	3,232	48,501
Johnson y Johnson de Colombia S.A.	—	750,595
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	—	349,046
ATC sitios de Colombia S.A.S.	—	63,521

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

Notas a los Estados Financieros

17. Ingresos Anticipados (continuación)

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Jose David Bejarano Gonzales	–	772
Gtd Colombia S.A.S.	–	18,222
	3,090,060	4,394,220
En operación conjunta (1)	13,803,940	25,773,247
	\$ 16,894,000	\$ 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 una vez se realice la entrega de los locales a los beneficiarios de área.

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

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Siemens S.A. (1)	\$ 750,000	\$ 3,750,000

(1) 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:

	De 1 a 3 años	Más de 3 años
Siemens S.A. (1)	\$ 750,000	\$ –

18. Patrimonio Especial

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

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

El pasado 19 de agosto de 2022, 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

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

Notas a los Estados Financieros

18. Patrimonio Especial (continuación)

Así mismo el Comité Asesor mediante acta No. 278 de fecha 14 de octubre de 2022, autorizó el inicio y las condiciones para la primera anualidad y dentro del máximo de títulos de la readquisición a opción del Patrimonio Autónomo; de conformidad, con la autorización de la Superintendencia Financiera de Colombia y la reglamentación de la Bolsa de Valores de Colombia.

Al cierre de diciembre de 2022 se realizaron operaciones de readquisición por 331,451 títulos durante el cuarto trimestre.

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

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
No. Unidades (a)	42,810,749	431,422
Valor Unidad	\$ 124	\$ 10,987

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

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 31 de diciembre	
	2022	2021
Aportes en dinero (1)	\$ 1,000	\$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	405,629,579	408,993,220
Aportes prima en colocación (3)	2,436,534,772	2,457,275,118
Prima por readquisición de títulos (4)	29,375,474	—
Resultados acumulados proceso (NCIF) (5)	280,641,067	282,813,857
Resultados de ejercicios anteriores (6)	1,398,007,173	1,296,074,451
Utilidad del ejercicio	763,968,154	294,973,266
	\$ 5,314,157,219	\$ 4,740,130,912

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

(2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas. Su variación corresponde a restitución de capital por \$301,357 según aprobaciones realizadas en las actas de comité asesor No.263 del 11 de febrero de 2022 y \$3,062,284 por la adquisición de títulos propios realizados durante el cuarto trimestre (Número de títulos readquiridos 331.451).

(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 y \$18,942,455 por la adquisición de títulos propios realizados durante el cuarto trimestre.

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

Notas a los Estados Financieros

18. Patrimonio Especial (continuación)

(4) La prima obedece al resultado de adquisición de títulos propios realizados durante el cuarto trimestre.

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

(5) Corresponde al ajuste generado por el proceso de convergencia a NCIF y su variación de \$2,172,790 obedece a la adquisición de títulos propios realizados durante el cuarto trimestre.

(6) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distributable a los inversionistas. Su variación corresponde al traslado de la utilidad del 2021, beneficio de Sofia Koppel por \$5,000 y la distribución de utilidades así:

Acta No.	Fecha comité asesor	Valor distribución utilidad
263	11-feb-2022	\$ 61,652,413
269	3-may-2022	60,377,940
274	12-ago-2022	42,544,249
280	9-nov-2022	11,044,907
		<u>\$ 175,614,509</u>

19. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Canon de arrendamiento (1)	\$ 447,611,619	\$ 380,987,152
Otros ingresos por arrendamientos (2)	57,590,970	42,193,240
Servicios hoteleros (3)	23,600,376	1,284,000
	<u>\$ 528,802,965</u>	<u>\$ 424,464,392</u>

(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

20. Ingresos Arrendamientos Variables

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Canon de arrendamiento (1)	\$ 61,160,830	\$ 37,952,686
Concesión mensual	372,300	278,574
	\$ 61,533,130	\$ 38,231,260

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

21. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Multas (a)	\$ 18,142,080	\$ 9,797,856
Servicios hoteleros (b)	14,706,166	—
Parqueadero (c)	10,483,406	7,112,006
Cobertura por riesgo por no ocupación (d)	9,520,094	7,938,190
Alquiler de espacios	5,319,291	—
Alquiler zonas comunes	5,179,245	2,933,905
Mercadeo	3,398,758	2,479,858
Otros ingresos	2,734,049	5,670,163
	\$ 69,483,089	\$ 35,931,978

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Alfagres S.A.	\$ 10,856,703	\$ —
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Col	4,232,583	9,051,036
Almacenes Éxito S.A.	1,985,685	—
Otros terceros	1,067,109	746,820
	\$ 18,142,080	\$ 9,797,856

(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

22. Prediales e Impuesto de Valorización

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Predial (*)	\$ 39,087,387	\$ 33,092,358
Valorización	8	30,070
	\$ 39,087,395	\$ 33,122,428

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

23. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Servicios hoteleros (1)	\$ 24,083,466	\$ 1,351,754
Adecuación de espacios (2)	5,725,397	—
Parqueaderos	2,741,267	353,147
Servicios públicos	1,646,801	367,237
Avalúos	1,154,369	1,202,431
Otros gastos	516,096	129,955
	\$ 35,867,396	\$ 3,404,524

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

(2) Corresponde a los gastos derivados del contrato de adecuación de espacios del inmueble Rivana Business Park, WBP y One Plaza. Los inmuebles ya se encuentran productivos y estas adecuaciones no están dadas para la mejora estructural de las propiedades

24. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Honorarios especializados (1)	\$ 15,525,762	\$ 9,155,456

(1) El incremento obedece principalmente a los honorarios cobrados de la operación conjunta de C.C Outlets, Jardín Plaza Cali y Hotel Calablanca Barú, y la gestión de Multiplika sobre los inmuebles de Atlantis y Plaza Central.

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

Notas a los Estados Financieros

25. Cuota de Administración

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Cuota de administración (1)	\$ 8,893,163	\$ 8,635,028

- (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, de igual forma a la operación de mandato de Edificio Capital Tower.

26. Deterioro de Cartera

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Condonaciones y castigos de cartera	\$ 3,523,365	\$ 105,922
Dación Alfacer lotes A, B y D	(17,914,270)	—
Deterioro de cartera	7,822,106	—
Recuperación de cartera	—	(5,783,025)
Operación conjunta		
Deterioro de cartera	115,628	1,025,944
Recuperación de cartera	(1,079,293)	(1,894,052)
Condonaciones y castigos de cartera	537,441	1,266,962
	\$ (6,995,023)	\$ (5,278,249)

27. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Honorarios	\$ 21,235,837	\$ 17,696,320
Servicios de mandato (1)	10,615,159	10,110,208
Aseo y vigilancia	8,619,319	6,961,233
Mercadeo	5,627,530	4,756,497
Otros	5,026,845	2,986,335
Nómina (2)	4,510,372	3,136,501
Mantenimiento	4,566,648	4,025,297
Servicios públicos	3,191,264	3,579,889
Administración	(13,859,833)	(9,713,218)
Fondo común de gastos	(17,869,682)	(14,840,828)
	\$ 31,663,459	\$ 28,698,234

- (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

28. Gasto de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Comisión (1)	\$ 89,222,787	\$ 78,886,559
Honorarios (2)	6,762,312	5,657,183
Impuestos	1,603,840	1,153,834
Otros	1,276,346	798,467
Custodia de valores o títulos	318,429	941,162
Servicios hoteleros	33,488	—
	\$ 99,217,202	\$ 87,437,205

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Pei Asset Management S.A.S.	\$ 76,019,664	\$ 66,980,955
Comisión fiduciaria	12,981,167	11,541,801
Comisión fiduciaria externa	193,704	140,859
Comisión representación inversionistas	28,252	222,944
	\$ 89,222,787	\$ 78,886,559

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

29. Tis – Comisión Arrendamiento

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Adecuaciones	\$ 2,921,908	\$ 3,329,864
Comisión por arrendamiento (a)	1,833,504	1,468,508
	\$ 4,755,412	\$ 4,798,372

- (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

30. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Valoración neta propiedad de inversión	\$ 614,934,060	\$ 114,805,638

La variación correspondió principalmente a los efectos del Covid 19, la cual afectó el valor razonable de los inmuebles. Para el cuarto trimestre de 2022 dada la reactivación económica se presenta un aumento en el IPC pasando 5.26% en el 4Q del 2021 a 12.53% en el 4Q del 2022, incremento que tiene impacto positivo en la valoración de los inmuebles por IPC.

31. Gastos Otras Comisiones

El siguiente es el detalle de gastos otras comisiones:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Comisión por adquisición de inmuebles	\$ 5,677,835	\$ 26,405,041

Durante el 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.

32. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Otros conceptos (a)	\$ 6,312,007	\$ 1,307,357
Derechos fiduciarios	308,399	620,292
Alivios financieros (b)	(264,518)	3,174,215
	\$ 6,355,888	\$ 5,101,864

(a) Corresponde a los ingresos por recolección de escombros \$616,439, unidad de gestión de activos \$582,647, recobro de servicios públicos \$705,825 y venta de inmuebles por \$4,407,096.

(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

33. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Otros	\$ 674,801	\$ 670,954
Depreciación	86,132	60,695
	\$ 760,933	\$ 731,649

34. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Años terminados al 31 de diciembre	
	2022	2021
Otros intereses (a)	\$ 169,059,783	\$ 47,363,284
Intereses de bonos (a)	89,830,841	61,843,577
Intereses bancarios	8,560,010	4,539,073
Otros	3,354,137	3,796,336
Servicios hoteleros	34,334	—
	\$ 270,839,105	\$ 117,542,270

(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.

35. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas al 31 de diciembre de 2022 y 31 de diciembre de 2021 están incluidos en las siguientes cuentas:

Fideicomitente

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

El siguiente es un detalle de los aportes del fideicomitente:

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

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

Notas a los Estados Financieros

35. Partes Relacionadas (continuación)

PEI Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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

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

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

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar – comisiones (<i>Nota 16, literal a – (i)</i>)	\$ 18,268,960	\$ 22,664,245
Gastos anticipados (<i>Nota 11, literal e</i>)	1,270,000	1,345,407
	Años terminados	
	al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos de administración – comisiones (<i>Nota 28, literal 1</i>)	\$ 76,019,664	\$ 66,980,955
Gastos otras comisiones por adquisiciones (<i>Nota 31</i>)	5,677,835	26,405,041

Comité Asesor

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

Al cierre del 31 de diciembre 2022 y 2021, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación.

	Años terminados	
	al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Honorarios Comité asesor	\$ 537,481	\$ 428,950

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

Notas a los Estados Financieros

35. Partes Relacionadas (continuación)

Coinversiones

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

A continuación, se detallan las transacciones que se tienen con las coinversiones diferentes a la integración vía operación conjunta:

	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
Excedentes de caja recibidos (Nota 16)		
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	\$ -	\$ 66,000
Patrimonio Autónomo de Operación Tesoro Etapa 4	-	33,707
	\$ -	\$ 99,707

36. Contingencias

Al 31 de diciembre de 2022 el Patrimonio no presenta procesos jurídicos que sean materiales para efectos de los estados financieros.

37. Compromisos en ingresos futuros

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

Ingresos	Al 31 de diciembre de	
	2022	2021
< 1 año	\$ 457,792,760	\$ 415,587,862
1<años<5	1,257,348,634	1,142,241,388
> 5 años	971,505,860	819,105,433
	\$ 2,686,647,254	\$ 2,376,934,683

38. Presentación Estados Financieros

Algunas de las cifras y revelaciones presentadas en el estado de resultados al 31 de diciembre de 2021 presentan reclasificaciones frente a la información publicada al corte del 31 de diciembre 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 2022, en línea con las mejores prácticas para los vehículos inmobiliarios.

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

Notas a los Estados Financieros

38. Presentación Estados Financieros (continuación)

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 al 31 de diciembre de 2021” y “Saldo al 31 de diciembre de 2021” se indica la clasificación de las partidas y el saldo presentado anteriormente. En las columnas “Reclasificación” y “Presentación actual estado de resultados al 31 de diciembre de 2021” se relaciona la nueva clasificación de la partida y el valor presentado en el estado financiero actual

Presentación inicial estado de resultados al 31 de diciembre de 2021	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Reclasificación	Presentación estado de resultados al 31 de diciembre de 2021
	\$ 499,851,369	Ingresos por arrendamiento e incentivos	\$ 424,121,071
Ingresos por uso de inmuebles		Ingresos arrendamientos variables	38,231,260
		Gastos operativos reembolsables, netos	20,972,870
		Otros ingresos operacionales	13,351,953
Otros ingresos	52,735,684	Otros ingresos	3,174,215
		Otros ingresos operacionales	22,854,936
		Gastos operativos reembolsables, netos	16,165,532
		Otros ingresos	5,658,033
		Deterioro (recuperación) y condonaciones de cartera, neto	7,677,077
		Gasto de administración	36,785
		Ingresos por arrendamiento e incentivos	343,321
Ingreso por valoración propiedad de inversión, neto	114,805,638	Valoración propiedad de inversión, neta	114,805,638
Ingresos por intereses	1,739,680	Gasto financiero, neto	1,739,680
Total Ingreso	\$ 669,132,371		\$ 669,132,371
	\$ 106,944,165	Gasto de administración	\$ 78,886,559
		Gasto otras comisiones	26,405,041
		Tis – Comisión arrendamiento	1,468,508
Comisiones		Gastos operativos reembolsables, netos	89,462
		Gasto financiero, neto	50,841
		Parqueaderos, avalúos y otros gastos	43,754
Intereses	115,187,498	Gasto financiero, neto	115,109,657
		Gastos operativos reembolsables, netos	77,841

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

Notas a los Estados Financieros

38. Presentación Estados Financieros (continuación)

Presentación inicial estado de resultados al 31 de diciembre de 2021	Saldo al 31 de diciembre de 2021	Reclasificación	Presentación estado de resultados al 31 de diciembre de 2021
	81,236,394	Gastos operativos reembolsables, netos	48,531,411
		Cuota de administración	8,635,028
		Seguros	4,215,869
		Reparaciones y mantenimiento (Recuperación) Deterioro y condonaciones de cartera, neto	4,694,039
		Otros ingresos	2,398,828
Otros gastos		Gasto de administración	3,730,384
		Tis – comisión arrendamiento	2,144,765
		Otros gastos	3,329,864
		Parqueaderos, avalúos y otros gastos	731,649
		Otros ingresos operacionales	2,277,060
		Honorarios operadores	274,911
		Gasto financiero, neto	249,847
		Prediales e impuesto de valorización	3,912
Impuestos	38,375,206	Prediales e impuesto de valorización	18,827
		Gasto financiero, neto	33,103,601
		Parqueaderos, avalúos y otros gastos	4,117,540
		Gasto de administración	231
	32,415,842	Gastos operativos reembolsables, netos	1,153,834
Honorarios		Honorarios operadores	17,137,922
		Gasto de administración	8,905,609
		Parqueaderos, avalúos y otros gastos	5,288,832
Total gasto	374,159,105		374,159,105
Utilidad del ejercicio	\$ 294,973,266		\$ 294,973,266

39. Aprobación de Estados Financieros

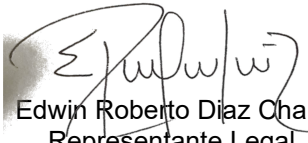
Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 31 de diciembre de 2022 fueron aprobados por el Agente de Manejo el 8 de febrero de 2023.

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

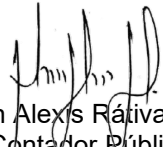
Certificación de los Estados Financieros

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

Que para la emisión del estado de situación financiera al 31 de diciembre de 2022 y 2021 del estado de resultado, estado de cambios en el patrimonio especial y estado de flujos de efectivo por el año terminado en esas fechas, que conforme al reglamento se ponen a disposición de los inversionistas y de terceros, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros oficiales de Contabilidad.



Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal



Jhon Alexis Rátiva Ávila
Contador Público
Tarjeta Profesional 141989 – T