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 condesados con Informe de Revisor Fiscal a corte 30 de septiembre de 2023.

Bogotá D.C., 08 de noviembre de 2023.

JAIME ALBERTO SIERRA GIRALDO
Representante Legal

VIGILADO SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA

DIRE N GENERAL
Cr. 13 6 - 45 Piso 14
Bogot - Pbx. (601) 353 8795 - (601) 353 8840
www.f riacorficolombiana.com

SUPERINTENDENCIA FINANCIERA DE COLOMBIA
VIGILADO

ESTADOS FINANCIEROS CONDENSADOS

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

Al 30 de septiembre de 2023 y por el período
de nueve meses terminado a esa fecha
con informe de revisión del Revisor Fiscal

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

Estados Financieros Condensados

Por el período del 1 de enero al 30 de septiembre de 2023

Índice

Informe de Revisión de Información Financiera Intermedia 1

Estados Financieros

Estado Condensado de Situación Financiera 2
Estado Condensado de Resultados Integrales 3
Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial 4
Estado Condensado de Flujos de Efectivo 5
Notas a los Estados Financieros Condensados 6

Certificación de los Estados Financieros Condensados Intermedios 44

Building a better working world

Informe del Revisor Fiscal

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

Introducción

He revisado los estados financieros intermedios condensados adjuntos del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241), que comprenden el estado condensado de situación financiera al 30 de septiembre del 2023 y los correspondientes estados intermedios de resultados integrales, de cambios en el patrimonio especial y de flujo de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha; y otras notas explicativas. La Gerencia del Patrimonio es responsable por la preparación y correcta presentación de esta información financiera intermedia, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia. Mi responsabilidad es emitir una conclusión sobre este reporte de información financiera intermedia, fundamentada en mi revisión.

Alcance de la Revisión

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

Conclusión

Como resultado de mi revisión, no ha llegado a mi conocimiento ningún asunto que me haga pensar que la información financiera intermedia adjunta no presenta razonablemente, en todos los aspectos significativos, la situación financiera del Patrimonio Autónomo Estrategias Inmobiliarias (3-2-4241) al 30 de septiembre del 2023 y de los resultados de sus operaciones y sus flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, de acuerdo con las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia.

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.11.08 15:13:31 -05'00'

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

Bogotá D.C., Colombia
8 de noviembre de 2023

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

Estado Condensado de Situación Financiera

	Nota	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
		(Expresado en miles de pesos)	
Activos			
Efectivo	6	**$ 26,161,976**	$ 17,888,523
Inversiones a valor razonable con cambios en resultados	7	**24,699,119**	46,498,890
Inventarios	8	**3,732,411**	2,866,384
Cuentas por cobrar, neto	9	**32,948,589**	33,149,559
Otros activos	10	**17,548,786**	4,850,389
Total Activos Corrientes		**105,090,881**	105,253,745
Cuentas por cobrar largo plazo, neto	9	**2,111,040**	1,549,404
Otros activos largo plazo	10	**26,115,264**	30,101,129
Propiedades de inversión	11	**9,163,448,630**	8,414,311,929
Propiedad y equipo		**871,292**	415,153
Total Activos no Corrientes		**9,192,546,226**	8,446,377,615
Total Activos		**$ 9,297,637,107**	$ 8,551,631,360
Pasivo y Patrimonio Especial			
Pasivos			
Bonos ordinarios	12	**$ 12,362,294**	$ 12,524,828
Obligaciones financieras corto plazo	13	**891,314,204**	633,463,303
Cuentas por pagar	14	**65,311,191**	90,625,539
Ingresos anticipados	15	**16,281,058**	16,894,000
Total Pasivos Corrientes		**985,268,747**	753,507,670
Bonos ordinarios largo plazo	12	**882,833,418**	882,708,093
Obligaciones financieras largo plazo	13	**1,417,533,133**	1,585,539,785
Cuentas por pagar largo plazo	14	**11,897,101**	14,968,593
Ingresos anticipados largo plazo	15	**–**	750,000
Total Pasivos no Corrientes		**2,312,263,652**	2,483,966,471
Total Pasivos		**3,297,532,399**	3,237,474,141
Patrimonio especial			
Aportes	16	**2,842,165,351**	2,842,165,351
Ajustes en la aplicación por primera vez de las NCIF	16	**280,641,067**	280,641,067
Prima por readquisición de títulos	16	**29,375,474**	29,375,474
Resultados acumulados	16	**2,847,922,816**	2,161,975,327
Total Patrimonio Especial		**6,000,104,708**	5,314,157,219
Total Pasivos y Patrimonio Especial		**$ 9,297,637,107**	$ 8,551,631,360

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

Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal

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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.11.08 15:13:44 -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 8 de Noviembre de 2023)

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

Estado Condensado de Resultados Integrales

	Nota	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023	2022	Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de 2023	2022
		(No auditados)			
		(Expresado en miles de pesos)			
Ingresos por arrendamiento e incentivos	17	**$ 459,354,684**	$ 388,840,981	**$ 158,222,067**	$ 134,166,850
Ingresos arrendamientos variables	18	**41,975,220**	38,991,526	**13,457,622**	14,049,089
Otros ingresos operacionales	19	**48,932,635**	54,527,939	**17,358,820**	24,723,182
Ingresos Operacionales		**550,262,539**	482,360,446	**189,038,509**	172,939,121
Prediales e impuesto de valorización	20	**32,257,526**	29,665,478	**10,918,962**	9,830,774
Parqueaderos, avalúos y otros gastos	21	**34,755,098**	25,085,090	**12,427,596**	9,922,929
Honorarios operadores	22	**15,747,328**	12,279,998	**5,967,691**	5,670,414
Cuota de administración	23	**7,959,774**	6,564,874	**2,691,042**	1,917,989
Seguros		**4,473,016**	3,692,914	**1,226,620**	1,291,775
Reparaciones y mantenimiento		**6,540,875**	3,828,395	**3,168,107**	1,947,950
(Recuperación) deterioro y condonaciones de cartera, neto	24	**(165,871)**	(6,533,493)	**(24,927)**	(7,377,493)
Gastos Operativos		**101,567,746**	74,583,256	**36,375,091**	23,204,338
Gastos operativos reembolsables, netos	25	**25,060,844**	22,509,221	**8,816,577**	9,474,319
Total Gastos Operativos		**126,628,590**	97,092,477	**45,191,668**	32,678,657
Utilidad Bruta de las Rentas		**423,633,949**	385,267,969	**143,846,841**	140,260,464
Gastos de administración	26	**58,344,769**	71,959,653	**20,714,977**	22,825,525
Tis – Comisión arrendamiento	27	**3,130,916**	3,008,068	**1,806,212**	1,354,505
Gasto Administrativo del Portafolio		**61,475,685**	74,967,721	**22,521,189**	24,180,030
Valoración propiedad de inversión, neta	28	**692,607,408**	522,046,305	**231,900,154**	189,370,288
Gastos otras comisiones	29	**–**	2,082,335	**–**	–
Utilidad Generada por la Operación		**1,054,765,672**	830,264,218	**353,225,806**	305,450,722
Otros ingresos	30	**2,780,926**	1,717,160	**1,699,053**	1,145,295
Otros gastos	31	**105,344**	681,938	**35,488**	379,046
Gasto financiero, neto	32	**326,927,775**	180,139,184	**114,831,617**	76,703,585
Utilidad del periodo		**730,513,479**	651,160,256	**240,057,754**	229,513,386
Total Resultado Integral		**$ 730,513,479**	$ 651,160,256	**$ 240,057,754**	$ 229,513,386

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

Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal

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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.11.08 15:14:09 -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 8 de noviembre de 2023)

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

Estado Condensado de Cambios en el Patrimonio Especial

	Aportes en Dinero	Aportes Valor Nominal	Aportes Prima en Colocación	Prima Por Readquisición de Títulos	Ajustes en la Aplicación por Primera vez de las NCIF	Resultados Acumulados Ejercicios Anteriores	Utilidad del Periodo	Total Patrimonio Especial
				(No auditados)				
				(Expresados en miles de pesos)				
Saldos al 31 de diciembre de 2021	$ 1,000	$ 408,993,220	$ 2,457,275,118	$ –	$ 282,813,857	$ 1,296,074,451	$ 294,973,266	$ 4,740,130,912
Resultados acumulados	–	–	–	–	–	294,973,266	(294,973,266)	–
Distribución de utilidades *(Nota 15)*	–	–	–	–	–	(164,574,602)	–	(164,574,602)
Restitución de aportes	–	(301,357)	(1,797,891)	–	–	–	–	(2,099,248)
Resultado del periodo	–	–	–	–	–	–	651,160,256	651,160,256
Saldos al 30 de septiembre de 2022	$ 1,000	$408,691,863	$ 2,455,477,227	$ –	$ 282,813,857	$ 1,426,473,115	$ 651,160,256	$ 5,224,617,318
Saldos al 31 de diciembre de 2022	$ 1,000	$ 405,629,579	$ 2,436,534,772	$ 29,375,474	$ 280,641,067	$ 1,398,007,173	$763,968,154	$ 5,314,157,219
Resultados acumulados	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**763,968,154**	**(763,968,154)**	**–**
Distribución de utilidades *(Nota 15)*	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**(44,565,990)**	**–**	**(44,565,990)**
Resultado del periodo	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**–**	**730,513,479**	**730,513,479**
Saldos al 30 de septiembre de 2023	**$ 1,000**	**$ 405,629,579**	**$ 2,436,534,772**	**$ 29,375,474**	**$ 280,641,067**	**$ 2,117,409,337**	**$ 730,513,479**	**$ 6,000,104,708**

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

Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal

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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES

Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.11.08 15:14:28 -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 8 de noviembre de 2023)

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

Estado Condensado de Flujos de Efectivo

	Notas	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de 2023	2022
		(No auditado) *(En miles de pesos)*	
Actividades de operaciones:			
Resultado del periodo		**$ 730,513,479**	$ 651,160,256
Ajustes para conciliar la utilidad del periodo con los flujos netos de efectivo:			
Valorización propiedades de inversión, neto	11 y 28	**(692,607,408)**	(522,046,305)
Depreciación en operaciones conjuntas	31	**105,344**	56,884
Deterioro de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 y 24	**164,282**	371,066
Deterioro de cuentas por cobrar	9 y 24	**86,612**	1,785
Recuperación de cuentas por cobrar operaciones conjuntas	9 y 24	**(245,038)**	(861,047)
Recuperación de cuentas por cobrar	9 y 24	**(492,791)**	(9,106,817)
Neto ventas de propiedad de inversión	11	**–**	3,435,454
Utilidad en venta de inmueble	8 y 30	**(19,755)**	–
Ajustes al capital de trabajo:			
Disminución cuentas por cobrar		**126,269**	310,118
Aumento otros activos		**(8,712,532)**	(9,986,490)
Disminución ingresos anticipados		**(1,362,942)**	(1,424,114)
(+/-) Ajustes por (incrementos) disminuciones de inventarios		**327,322**	(2,606,231)
Disminución cuentas por pagar		**(28,385,840)**	(2,495,553)
Flujo neto de efectivo neto (usado en) provisto por las actividades de operación		**(502,998)**	106,809,006
Actividades de inversión:			
Disminución en inversiones a valor razonable	7	**21,799,771**	10,499,140
Adquisiciones propiedades y equipo		**(561,483)**	(334,645)
Adquisiciones y baja de propiedad de inversión	11	**(57,702,887)**	(283,768,360)
Flujo neto de efectivo usado en actividades de inversión		**(36,464,599)**	(273,603,865)
Actividades de financiación:			
Capital en titularización (restitución de aportes)		**–**	(2,099,248)
Aumento de intereses bonos	12	**(37,209)**	3,210,223
Aumento de obligaciones financieras, neto	13	**89,844,249**	313,187,880
Distribución de utilidades	16	**(44,565,990)**	(164,574,602)
Flujo neto de efectivo provisto por en las actividades de financiación		**45,241,050**	149,724,253
Aumento (disminución) neto de efectivo		**8,273,453**	(17,070,606)
Efectivo al inicio del período	6	**17,888,523**	34,537,839
Efectivo al final del período	6	**$ 26,161,976**	$ 17,467,233

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

Edwin Roberto Díaz Chala
Representante Legal

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

MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Firmado digitalmente por MARLLY SARELA GALLEGO MORALES
Fecha: 2023.11.08 15:14:46 -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 8 de noviembre de 2023)

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

Notas a los Estados Financieros Condensados

Por el período comprendido entre el 1 de enero al 30 de septiembre de 2023
(Cifras expresadas en miles de pesos)

1. Entidad Reportante

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

Pei Asset Management S.A.S.	Fideicomitente
Fiduciaria Corficolombiana S. A.	Fiduciaria
Los Inversionistas	Primer beneficiario
Centro Rural Sofía Koppel de Pardo	También es beneficiario en una suma equivalente a cinco (5) salarios mínimos mensuales legales vigentes anuales (el "beneficio de la fundación"). El Centro Rural Sofía Koppel de Pardo será el único beneficiario de las sumas que queden en el Patrimonio Autónomo al momento de su liquidación, luego de atender los pagos a los Inversionistas y al Fideicomitente.

El objeto del Patrimonio Autónomo es la transferencia a la Fiduciaria a título de fiducia mercantil irrevocable, de los Bienes 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, último informe de rendición de cuentas se presentó con corte a septiembre de 2023. El Patrimonio Autónomo se encuentra activo al 30 de septiembre de 2023. El patrimonio Autónomo tiene cierre anual de acuerdo con la aprobación del comité asesor del 15 de marzo 2021.

2. Políticas Contables Significativas

Bases de Preparación

Los estados financieros condensados intermedios por los nueve meses terminados el 30 de septiembre de 2023, han sido preparados de acuerdo con la Norma Internacional de Contabilidad – NIC 34 Información financiera intermedia, la cual hace parte de las Normas de Contabilidad y de Información Financiera aceptadas en Colombia, incluidas en el Decreto 2270 de 2019.

Los estados financieros condensados intermedios no incluyen toda la información y revelaciones requeridas en los estados financieros y deberán ser leídos en conjunto con los estados financieros del Patrimonio al 31 de diciembre de 2022.

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.

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

3.1. Normas de Contabilidad y de Información Financiera Aceptadas en Colombia Emitidas Aun no Vigentes

Mejoras 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.

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

Modificaciones a la NIC 1: Información a Revelar Sobre Políticas Contables (continuación)

- 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

4. Resumen de las Principales Políticas Contables Significativas

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

4.1. Estimaciones de Valor Razonable

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

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

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

Precio Promedio

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

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

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado

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

El valor razonable de activos y pasivos financieros que no se negocian en un mercado activo se determina mediante técnicas de valoración, utilizando los insumos que provee Precia. Las técnicas de valoración utilizadas para instrumentos financieros no estandarizados tales como opciones, Swaps de divisas y derivativos del mercado extrabursátil incluyen el uso de transacciones similares recientes en igualdad de condiciones, referencias a otros y otras técnicas de valoración comúnmente utilizadas por los participantes del mercado que usan al máximo los datos del mercado y confían lo menos posible en datos específicos de entidades.

La jerarquía del valor razonable tiene los siguientes niveles:

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

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

Al 30 de septiembre de 2023 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.

4.1. Estimaciones de Valor Razonable (continuación)

Precio Estimado (continuación)

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

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

Activos a valor razonable con ajuste a resultados Nivel 2:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Activos		
Instrumentos de patrimonio		
Fondos de inversión colectiva *(Nota 7)*	**$ 24,699,119**	$ 46,498,890
Activos no financieros		
Propiedades de inversión *(Nota 11)*	**9,100,012,771**	8,252,089,483
	$ 9,124,711,890	$ 8,298,588,373

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

5. Administración y Gestión del Riesgo

Riesgos Estratégicos

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

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

5. Administración y Gestión del Riesgo (continuación)

Riesgos Estratégicos (continuación)

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

En el tercer trimestre de 2023 no se identificaron nuevos riesgos estratégicos y los existentes no presentaron variaciones materiales, sin embargo, es posible que sobrevengan riesgos adicionales que a la fecha no sean conocidos o que actualmente no sean considerados relevantes, y cuya materialización podrían impactar la estrategia.

6. Efectivo

El siguiente es el detalle del efectivo:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Banco de Occidente	**$ 11,144,030**	$ 1,344,081
Banco Colpatria	**8,538,456**	15,330
Banco Itaú	**797,241**	125,830
Banco Davivienda	**242,948**	173,704
Banco Av Villas	**63,339**	64,824
Bancolombia	**17,536**	16,451
Banco de Bogotá	**687**	52
Banco BBVA	**564**	–
	20,804,801	1,740,272
Bancos en operación conjunta	**5,071,675**	15,983,089
Caja menor en operación conjunta	**285,500**	165,162
	5,357,175	16,148,251
	$ 26,161,976	$ 17,888,523

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

7. Inversiones a Valor Razonable con Cambios en Resultados

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva		
FIC Abierta Valor Plus	**$ 7,471,994**	$ 11,908,985
FIC Skandia Efectivo	**343,951**	19,877,621
FIC Occirenta	**111,267**	1,565
FIC Fiducuenta	**8,802**	7,904
FIC Sumar	**8,727**	7,795
FIC Corredores Davivienda	**2,230**	2,029
	7,946,971	31,805,899
Operación Conjunta		
Inversiones en Fondos de Inversión Colectiva (a)	**16,752,148**	13,687,651
CDT Operación Conjunta	**–**	1,005,340
	16,752,148	14,692,991
	$ 24,699,119	$ 46,498,890

La disminución corresponde principalmente a los abonos a capital de obligaciones financieras y los pagos del flujo de caja distribuible realizados en los meses de febrero, mayo y agosto.

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

Entidad	Calificadora	Calificación
FIC Abierta Valor Plus	Fitch Ratings Colombia	AAAf/S2 (Col)
FIC Skandía Efectivo	Fitch Ratings Colombia	S3/AAAf (col)
FIC Occirenta	BRC Investor Services S.A.	AAA/2+
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

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

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
FIC Valor Plus – Unico	$ **5,038,723**	$ 1,461,067
FIC Valor Plus – Jardín Plaza Cali	**3,060,182**	2,590,638
FIC Valor Plus – City U	**1,381,510**	1,036,006
FIC Confianza Plus – Nuestro Bogotá	**1,301,529**	2,366,171

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
FIC Valor Plus – Rivana	**1,119,339**	1,267,887
FIC Valor Plus – Hotel Calablanca Barú	**811,590**	172,539
FIC Alianza – Jardín Plaza Cúcuta	**781,839**	1,124,695
FIC Confianza Plus – Nuestro Montería	**740,809**	1,169,194
FIC Valor Plus – Atrio Torre Norte	**616,829**	282,687
FIC Valor Plus – Ideo Itagüí	**564,258**	708,079
FIC Confianza Plus – Ideo Cali	**402,956**	410,458
FIC Alianza – El Tesoro Etapa 4	**341,992**	532,475
FIC Confianza Plus – Nuestro Cartago	**301,425**	382,301
FIC Alianza – Student Living Cañasgordas (Boho)	**287,819**	182,239
Credicorp Capital Fiduciaria S.A.	**1,210**	1,089
FIC Valor Plus – C–26	**128**	116
Fideicomiso Aktivos II	**10**	10
	$ 16,752,148	$ 13,687,651

8. Inventarios

El siguiente es el detalle de los inventarios:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Bien mantenido para la venta (a)	**$ 2,546,800**	$ 1,902,198
Operación Conjunta (b)		
Bebidas	**409,154**	326,700
Alimentos	**401,185**	372,386
Suministros	**375,272**	265,100
	1,185,611	964,186
	$ 3,732,411	$ 2,866,384

(a) El saldo del 2022 corresponde a la primera cesión del inmueble Éxito Cedi, suscrita entre el Instituto de Desarrollo Urbano y Fiduciaria Corficolombiana S.A. El saldo al 30 de septiembre de 2023 corresponde a la segunda cesión de venta del inmueble Éxito Cedi, suscrita entre el Instituto de Desarrollo Urbano y Fiduciaria Corficolombiana S.A., la cual se legalizará al cierre de año.

El 26 de septiembre de 2023, se lleva a cabo la venta de:

Inmueble	Fecha de Transacción	Costo	Valoración	Venta	Neto venta PI
Primera Cesión Éxito Cedi	23/092023	$ (528,992)	$ (1,160,109)	$ 1,708,856	$ 19,755

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

9. Cuentas por Cobrar, Neto

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Diversas (a)	**$ 6,384,595**	$ 8,140,387
Arrendamientos (b)	**5,944,549**	5,990,222
Anticipos de contratos y proveedores	**1,104,964**	664,359
Impuestos	**1,037,458**	1,291,814
Deterioro cuentas por cobrar (c)	**(5,240,421)**	(5,646,600)
	$ 9,231,145	$ 10,440,182
Operación conjunta		
Anticipos de contratos y proveedores	**$ 6,789,683**	$ 1,687,099
Diversas (d)	**5,566,041**	4,617,571
Otros Servicios	**4,896,002**	4,283,338
Concesión mensual	**3,332,132**	2,727,921
Estimación renta variable	**2,113,411**	9,077,934
Giro de excedentes	**1,289,566**	1,050,106
Contraprestación mínima	**665,868**	–
Administración y fondo común de gastos	**524,096**	271,510
Comercial	**207,654**	119,982
Estimación otros conceptos	**152,965**	180,159
Otras cuentas por cobrar	**78,910**	673,397
Deterioro cuentas por cobrar (e)	**(1,898,884)**	(1,979,640)
	23,717,444	22,709,377
	$ 32,948,589	$ 33,149,559

El siguiente es el detalle de las cuentas por cobrar a largo plazo el cual corresponde a arrendamientos y capex recobrables, según condiciones específicas

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Grupo Seratta S.A.S.	**$ 1,497,012**	$ 650,097
Arrendamientos (b)	**614,028**	899,307
	$ 2,111,040	$ 1,549,404

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Cuentas por cobrar a corto plazo	**$ 32,948,589**	$ 33,149,559
Cuentas por cobrar a largo plazo	**2,111,040**	1,549,404
	$ 35,059,629	$ 34,698,963

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Otros servicios (i)	**$ 1,810,038**	$ 2,763,235
Otros recobros (ii)	**1,153,013**	1,518,697
Cobertura de riesgo de no ocupación (iii)	**1,052,457**	1,452,960
Intereses moratorios	**648,019**	544,073
Otras por cobrar a Fideicomitentes	**482,920**	523,806
Cuenta por cobrar contratos de mandatos	**392,184**	137,764
Administración y cuota fondo común de gastos	**365,789**	540,133
Cuenta por cobrar adecuación espacios	**342,336**	392,716
Servicios públicos	**137,839**	267,003
	$ 6,384,595	$ 8,140,387

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Grupo Seratta S.A.S	**$ 650,097**	$ 1,864,847
Instituto de Desarrollo Urbano	**358,441**	–
Fideicomiso Inversionistas Nuestro Bogotá	**263,472**	–
Otros terceros	**211,743**	101,500
Multiplika S.A.S - Atlantis	**194,227**	251,399
Multiplika – Plaza Central	**120,419**	220,878
Colombia Movil S A	**11,639**	213,074
Epm Telecomunicaciones	**–**	111,537
	$ 1,810,038	$ 2,763,235

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Mts Consultoría + Gestión S.A.S	**$ 456,602**	$ 184,349
Municipio de Medellín	**343,784**	342,546
Organik S.A.S	**158,397**	–
Tesoro Etapa 4	**134,871**	374,330
Otros terceros	**59,359**	209,317
Alianza Fiduciaria S.A.	**–**	408,155
	$ 1,153,013	$ 1,518,697

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Nuestro Bogotá	**$ 476,100**	$ 1,452,960
Megaport	**381,981**	–
Hada Barranquilla Lote 4	**190,437**	–
Sanitas Popayán	**3,939**	–
	$ 1,052,457	$ 1,452,960

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Logística de Distribución Sanchez Polo S.A (1)	**$ 3,075,399**	$ 3,058,255
Multiplika Plaza Central (2)	**1,054,729**	864,213
Inversiones Toronto S.A.S.	**708,794**	790,650
Red Especializada en Transporte Redetrans Ltda.	**699,273**	699,273
Otros terceros	**287,927**	545,839
Golfmaster S.A.S.	**270,423**	264,055
Grupo Ikigai S.A.S	**148,558**	139,397
Estudio De Moda S.A.S.	**117,401**	187,356
Multiplika S.A.S. – Atlantis	**116,771**	116,254
Metlife Colombia Seguros de Vida S.A.	**79,302**	71,672
Andirent S.A.S.	**–**	152,565
	$ 6,558,577	$ 6,889,529

(1) Corresponde a la facturación comprendida entre enero de 2022 y septiembre de 2023 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 Multiplika Plaza Central, el aumento de la cartera corresponde a los cánones de arrendamiento.

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	**$ 5,646,600**	$ 14,776,894
Deterioro de cartera	**86,612**	7,822,106
Saldos Plaza Central (*)	**–**	961,870
Dación Alfacer lotes A, B y D (1)	**–**	(17,914,270)
Recuperación de cartera	**(492,791)**	–
Saldo final	**$ 5,240,421**	$ 5,646,600

* 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.

9. Cuentas por Cobrar, Neto (continuación)

(1) 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 S.A), Lotes localizados sobre el kilómetro 8 de la vía que de Barranquilla conduce a Tubará, Distrito Especial de Barranquilla, Departamento del Atlántico.

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Impuesto a las ventas a favor (i)	**$ 4,492,365**	$ 3,195,743
Cuentas por pagar de mandato (ii)	**888,511**	1,033,771
Cuentas por distribuir	**123,036**	326,815
Intereses moratorios	**34,904**	30,043
Servicios públicos	**27,225**	31,199
	$ 5,566,041	$ 4,617,571

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	**$ 1,979,640**	$ 3,844,745
Deterioro	**164,282**	115,628
Saldos Plaza Central (*)	**–**	(961,870)
Integración	**–**	60,430
Recuperación de cartera	**(245,038)**	(1,079,293)
Saldo final	**$ 1,898,884**	$ 1,979,640

10. Otros Activos

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Impuesto predial	**$ 8,022,355**	$ –
Póliza multirriesgo (a)	**2,335,621**	680,889
Incentivos por aportes de obra	**1,346,288**	1,346,276
Incentivos por periodos de gracia	**722,439**	546,687
Alivios financieros (b)	**326,442**	436,015
Póliza responsabilidad civil (a)	**109,590**	52,288
Otros (c)	**90,700**	500,870
Pagos en especie	**8,007**	14,420
	$ 12,961,442	$ 3,577,445

10. Otros Activos (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Operación conjunta		
Impuesto predial	**$ 2,542,396**	$ –
Seguros	**890,444**	437,164
Incentivos por periodos de gracia	**635,338**	335,566
Otros Activos	**285,753**	228,850
Incentivos por aportes de obra	**233,413**	271,364
	4,587,344	1,272,944
	$ 17,548,786	$ 4,850,389

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Encargos en garantía (d)	**$ 10,401,491**	$ 13,294,111
Incentivos por aportes de obra	**8,810,581**	9,820,236
Incentivos por periodos de gracia	**1,790,866**	1,575,538
Gastos pagados por anticipado (e)	**1,270,000**	1,270,000
Alivios financieros	**1,209,150**	1,440,099
	$ 23,482,088	$ 27,399,984
Operación conjunta		
Incentivos por aportes de obra	**$ 1,653,397**	$ 1,813,886
Incentivos por periodos de gracia	**979,779**	887,259
	2,633,176	2,701,145
	$ 26,115,264	$ 30,101,129
Otros activos corto plazo	**$ 17,548,786**	$ 4,850,389
Otros activos largo plazo	**26,115,264**	30,101,129
	$ 43,664,050	$ 34,951,518

(a) Al 30 de septiembre de 2023, el Patrimonio Autónomo cuenta con cuatro pólizas las cuales están registradas como un gasto pagado por anticipado por seguros, así:

Entidad	Amparo	No. Póliza	Vigencia	Valor Asegurado
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daños materiales.	LRCG–84415669–1	16/03/2023 al 15/03/2024	$ 40,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil por lesiones, muerte y/o daños materiales a terceros.	LRCG–89957567–1	15/04/2023 al 14/03/2024	40,000,000
Zúrich Colombia Seguros S.A.	Responsabilidad civil directores y administradores.	DOFF–62082631–1 DOFF–62295333–1 DOFF–66268853–1	19/10/2022 al 18/10/2023	134,542,200
Chubb Seguros Colombia.	Multirriesgo	58815 –58807	23/04/2023 al 22/04/2024	5,161,812,244

10. Otros Activos (continuación)

(b) Corresponde a la aplicación de la NIIF 16 alivios financieros otorgados a los arrendatarios por emergencia sanitaria COVID 19 para Plaza Central.

(c) Corresponde a las pólizas de seguro adquiridas para los inmuebles Alfacer, Plaza Central, Redetrans y Nutresa por $ 82,302 y otros por 8,398.

(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 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
30/06/2017	Casa Atlantis	**$ 100,000**	$ 100,000
29/12/2017	Nutresa Cartagena	**1,170,000**	1,170,000
		$ 1,270,000	$ 1,270,000

11. Propiedad de Inversión

El siguiente es el detalle de las propiedades de inversión:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Terrenos y edificios (1)	**$ 8,427,218,670**	$ 7,741,913,565
Construcciones en curso (2)	**14,873,486**	26,612,706
Anticipos (3)	**24,198,478**	106,503,275
	$ 8,466,290,634	$ 7,875,029,546
Operación conjunta		
Terrenos y edificios – Jardín Plaza (1)	**$ 441,821,696**	$ 310,079,151
Terrenos y Edificios – Jardín Plaza Cúcuta (1)	**115,896,979**	97,706,403
Terrenos y Edificios – Student Living Cañasgordas (Boho)(1)	**29,469,410**	26,965,401
Edifícios – P.A C.C. Outlets (1)	**58,851,858**	50,637,412
Edificios – City U (1)	**25,411,359**	24,253,527
Edificios – Ideo Itagüí (1)	**768,191**	234,849
Edificios – Ideo Cali (1)	**398,602**	299,175
Edificios – Atrio (1)	**156,599**	–
Edificios – Calablanca Barú (1)	**19,407**	–
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cali (2)	**12,791,257**	8,369,782
Construcciones en curso – El tesoro Etapa 4 (2)	**8,917,756**	11,718,315
Construcciones en curso – P.A. C.C Outlets (2)	**1,716,869**	6,854,388

11. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Construcciones en curso – Jardín Plaza Cúcuta (2)	**187,207**	162,828
Construcciones en curso – Ideo Itagüí (2)	**112,639**	533,084
Construcciones en curso – Student Living Cañasgordas (Boho) (2)	**62,270**	–
Construcciones en curso – Calablanca Barú (2)	**42,753**	62,160
Construcciones en curso – Ideo Cali (2)	**27,851**	99,427
Construcciones en curso – City U (2)	**–**	638,898
Anticipos – Ideo Itagüí (3)	**260,955**	–
Anticipos – P.A. C.C Outlets (3)	**183,829**	292,495
Anticipos – Jardín Plaza Cali (3)	**39,200**	337,330
Anticipos – Ideo Cali (3)	**21,309**	–
Anticipos – City U (3)	**–**	37,758
	697,157,996	539,282,383
	$ 9,163,448,630	$ 8,414,311,929

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Saldo inicial	**$ 7,741,913,565**	$ 7,021,436,102
Traslado Éxito Cedi/Plaza Central	**1,373,206**	12,318,901
Mejoras/Adquisiciones del año (a)	**38,860,997**	135,457,787
Ventas del año	**–**	(765,974)
Bajas del año	**–**	(5,370,701)
Traslado a inventario (b) (Nota 8)	**(2,546,800)**	(1,902,198)
Valorización, neta (d)	**647,617,702**	580,739,648
Saldo Final	**$ 8,427,218,670**	$ 7,741,913,565

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Operación conjunta		
Saldo inicial	**$ 510,175,918**	$ 384,478,546
Traslado Plaza Central	**–**	(12,318,901)
Adquisición Únicos (a)	**–**	47,992,891
Adquisición City U (a)	**–**	23,943,995
Adquisición Student Living Cañasgordas (Boho) (a)	**–**	27,012,460
Adquisición Jardín Plaza Norte Etapa 2 (a)	**98,344,741**	–
Mejoras Jardín Plaza (a)	**9,568,302**	1,311,686
Mejoras P.A. C.C Outlets (a)	**7,533,926**	–
Mejoras City U (a)	**1,157,832**	–
Mejoras Ideo Itagüí (a)	**533,342**	234,849

11. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Mejoras Jardín Plaza Cúcuta (a)	**214,901**	3,026,805
Mejoras Atrio (a)	**156,599**	–
Mejoras Ideo Cali (a)	**99,427**	299,175
Mejoras Calablanca Barú (a)	**19,407**	–
Valorización – Jardín Plaza Cali (d)	**23,829,502**	25,278,735
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta (d)	**17,975,676**	8,590,787
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho) (d)	**2,504,008**	(47,059)
Valorización – P.A. C.C Outlets (d)	**680,520**	371,949
Saldo Final	**672,794,101**	510,175,918
Total Terrenos y Edificios	**$ 9,100,012,771**	$ 8,252,089,483

(a) Durante lo corrido del año 2023, el Patrimonio realizó las siguientes adquisiciones y mejoras:

Inmueble	Fecha de Activación	Precio de Compra	Capitalizaciones	Total
Activación construcciones en curso (i)	28/02/2023	$ –	$ 6,393,441	$ 6,393,441
Activación construcciones en curso (i)	31/03/2023	–	1,315,456	1,315,456
Activación construcciones en curso (i)	28/04/2023	–	3,380,803	3,380,803
Adquisición Sanitas Popayán (ii)	2/05/2023	15,359,213	1,415,770	16,774,983
Adquisición Nuestro Bogotá (ii)	2/05/2023	782,690	62,352	845,042
Activación construcciones en curso (i)	24/05/2023	–	99,427	99,427
Activación construcciones en curso (i)	31/05/2023	–	1,420,748	1,420,748
Adquisición JP Cali Norte Etapa 2 (ii)	26/06/2023	98,344,741	9,568,303	107,913,044
Activación construcciones en curso (i)	30/06/2023	–	14,141,882	14,141,882
Activación construcciones en curso (i)	31/07/2023	–	1,072,380	1,072,380
Activación construcciones en curso (i)	31/08/2023	–	181,971	181,971
Activación construcciones en curso (i)	15/09/2023	–	207,375	207,375
Activación construcciones en curso (i)	22/09/2023	–	156,599	156,599
Activación construcciones en curso (i)	30/09/2023	–	2,586,323	2,586,323
		$ 114,486,644	$ 42,002,830	$ 156,489,474

(i) Corresponde a la activación de las construcciones en curso finalizadas trasladadas a la propiedad de inversión.

(ii) Corresponde a las adquisiciones realizadas en el segundo trimestre de 2023 con la correspondiente activación de capex.

(b) Corresponde a la segunda cesión de compraventa suscrita entre el Instituto de Desarrollo Urbano y Fiduciaria Corficolombiana S.A. del inmueble Éxito Cedi

11. Propiedad de Inversión (continuación)

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Valorización neta inmuebles propios	**$ 647,617,702**	$ 580,739,648
Valorización – Jardín Plaza Cali	**23,829,502**	25,278,735
Valorización – P.A. C.C Outlets	**680,520**	371,949
Valorización – Student Living Cañasgordas (Boho)	**2,504,008**	(47,059)
Valorización – Jardín Plaza Cúcuta	**17,975,676**	8,590,787
	$ 692,607,408	$ 614,934,060

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.

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Saldo inicial construcciones en curso	**$ 55,051,588**	$ 38,049,523
Adquisiciones en curso (*)	**25,683,330**	48,681,835
Capitalizaciones (*)	**(42,002,830)**	(31,679,770)
Saldo final	**$ 38,732,088**	$ 55,051,588

(*) Las adiciones y capitalizaciones realizadas durante el año 2023, corresponde a los siguientes inmuebles:

Inmueble	Saldo final al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones en curso	Capitalizaciones	Saldo final al 30 de septiembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	$ 856,112	$ 231,378	$ (985,514)	**$ 101,976**
Amadeus – Bogotá	–	18,354	(18,354)	**–**
Atlantis – Bogotá	219,864	1,843,286	(191,016)	**1,872,134**
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	12,383	(12,383)	–	**–**
Cesde – Medellín	45,939	(380)	(45,559)	**–**
Cittium – Tenjo	201,733	233,971	(91,320)	**344,384**
Davivienda Edificio Calle 18	21,529	–	(21,529)	**–**
Davivienda Neiva	260,845	(2,150)	(258,695)	**–**
Davivienda edificio el café Medellín	154,366	–	(154,366)	**–**

11. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo final al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones en curso	Capitalizaciones	Saldo final al 30 de septiembre de 2023
Davivienda Torre CCI – Bogotá	637,925	–	–	**637,925**
Deloitte – Bogotá	304,032	60,157	(364,189)	**–**
Emergía – Manizales	221,027	–	(221,027)	**–**
Fijar 93B – Bogotá	2,620,643	501,268	(1,455,593)	**1,666,318**
Ideo – Itagüí	281,123	–	(281,123)	**–**
Isagen – Medellín	382,640	411,353	(358,612)	**435,381**
Itaú – Bogotá	–	92,911	(92,911)	**–**
Jardín Plaza Cali	173,249	–	–	**173,249**
Jardín Plaza Cúcuta	317,876	–	(317,876)	**–**
Koba – Ibagué	–	22,521	–	**22,521**
Nuestro Bogotá	62,352	–	(62,352)	**–**
Nuevos tramos	34,533	25,554	–	**60,087**
Quadratto – Tenjo	–	8,782	(8,782)	**–**
Redetrans – Bucaramanga	9,366	485,251	(281,414)	**213,203**
Redetrans – Mosquera	22,610	–	(22,610)	**–**
Rivana Etapa 1	847	33,836	(34,683)	**–**
Suppla – Cali	60,256	158,687	(218,943)	**–**
Sanitas Popayán	719,338	696,432	(1,415,770)	**–**
Torre Corpbanca Calle 100	23,630	156,456	(23,630)	**156,456**
Zona Franca del Pacifico	127,019	111,990	(185,103)	**53,906**
Redetrans La Estrella – Medellín	740,662	4,243,540	(1,337,323)	**3,646,879**
Éxito Itagüí	2,704,692	17,753	(2,722,445)	**–**
Bodegas LG Palmira	–	113,305	(11,900)	**101,405**
Éxito Cedi – Bogotá	–	983,825	(225,349)	**758,476**
QBE – Bogotá	–	24,468	–	**24,468**
Seguros del Estado – Bogotá	4,701	91,869	(96,570)	**–**
Torre Pacific – Bogotá	–	59,981	(19,310)	**40,671**
Plaza Central – Bogotá	878,376	2,454,162	(719,044)	**2,613,494**
Divercity CC Santa Fe	309,419	384,343	(679,614)	**14,148**
Mapfre – Bogotá	15,112	–	(15,112)	**–**
Xerox – Bogotá	–	591,923	–	**591,923**
C.C Nuestro Cartago	2,161,536	147,158	(2,215,068)	**93,626**
Bogotá Locales 8013	80,619	–	(80,619)	**–**
C.C Milenio Plaza –Bogotá	5,201	–	(5,201)	**–**
Bodytech Dosquebradas	–	10,288	–	**10,288**
Itaú – Medellín	44,446	(44,446)	–	**–**
Elemento – Bogotá	109,894	–	(109,894)	**–**
Atrio – Bogotá	4,604,063	961,372	(5,565,435)	**–**
Bodega la Cayena – Hada Etapa 4 M	493,613	1,132,600	(429,134)	**1,197,079**
Torre Alianza – Bogotá	759,027	–	(759,027)	**–**
Redetrans – Medellín	323,662	21,011	(344,673)	**–**
Davivienda – C.C Panorama	–	3,706	–	**3,706**
Davivienda– C.C Plaza Imperial	–	4,356	(4,356)	**–**

11. Propiedad de Inversión (continuación)

Inmueble	Saldo final al 31 de diciembre de 2022	Adquisiciones en curso	Capitalizaciones	Saldo final al 30 de septiembre de 2023
Davivienda – Alhambra	–	45,499	(45,499)	**–**
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	555	–	**555**
Nutresa Cartagena	–	28,948	–	**28,948**
Davivienda Edificio Colseguros	–	232,830	(222,550)	**10,280**
	$ 21,006,260	$ 16,586,320	$ (22,719,094)	**$ 14,873,486**
Operación conjunta				
City U – Bogotá	$ 638,898	$ 518,934	$ (1,157,832)	**$ –**
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	62,270	–	**62,270**
El Tesoro 4 – Medellín	11,718,315	(2,800,559)	–	**8,917,756**
Ideo – Cali	99,427	27,851	(99,427)	**27,851**
Ideo – Itagüí	533,084	112,897	(533,342)	**112,639**
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	5,606,446	3,961,856	(9,568,302)	**–**
Jardín Plaza Cali	8,369,782	4,421,475	–	**12,791,257**
Jardín Plaza Cúcuta	162,828	239,280	(214,901)	**187,207**
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	62,160	–	(19,407)	**42,753**
Atrio – Bogotá	–	156,599	(156,599)	**–**
P.A C.C. Outlets Consolidadora	6,854,388	2,396,407	(7,533,926)	**1,716,869**
	34,045,328	9,097,010	(19,283,736)	**23,858,602**
Total construcciones en curso	$ 55,051,588	$ 25,683,330	$ (42,002,830)	**$ 38,732,088**

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Saldo inicial anticipos	**$ 107,170,858**	$ 36,518,942
Adiciones Anticipos	**33,310,381**	123,946,905
Legalizaciones	**(115,777,468)**	(53,294,989)
Saldo final	**$ 24,703,771**	$ 107,170,858

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo final al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Legalizaciones	Saldo final al 30 de septiembre de 2023
Alfacer – Barranquilla	$ 2,367	$ 82,187	$ (68,919)	**$ 15,635**
Barú Hotel Calablanca – Cartagena	286,769	–	–	**286,769**
Cesde – Medellín	938	–	–	**938**
Divercity Medellín	–	210,049	(90,065)	**119,984**
Éxito Belén – Medellín	10,010	–	–	**10,010**
Éxito Cedi – Bogotá	–	68,076	(68,076)	**–**

11. Propiedad de Inversión (continuación)

Propiedad Inversión Anticipos	Saldo final al 31 de diciembre de 2022	Adiciones	Legalizaciones	Saldo final al 30 de septiembre de 2023
Éxito Itagüí	6,635	–	–	**6,635**
Nuestro Cartago	207,672	–	(207,672)	**–**
Sanitas Popayan	12,526,496	2,208,431	(14,734,927)	**–**
Seguros del Estado – Bogotá	–	41,796	(41,796)	**–**
Suppla – Cali	–	53,871	–	**53,871**
Zona Franca del Pacifico	678	–	–	**678**
Davivienda Provenza	17	–	–	**17**
Plaza Central – Bogotá	210,688	561,561	(485,135)	**287,114**
Jardín Plaza Cali Zona Norte Etapa 2	83,236,717	15,108,025	(98,344,742)	**–**
Hada etapa 4 – Barranquilla	10,014,288	12,838,118	–	**22,852,406**
Port Dav Edificio Colseguros	–	66,227	(66,227)	**–**
Cittium	–	235,215	(21,909)	**213,306**
QBE	–	4,849	(4,849)	**–**
Xerox	–	208,470	(208,470)	**–**
Hada Bodega Barranquilla	–	70,732	–	**70,732**
Davivienda Alhambra	–	13,627	(13,627)	**–**
Centro Logístico El Cortijo	–	52,487	–	**52,487**
Exito El Poblado	–	27,484	–	**27,484**
Cinemark El Tesoro	–	114,082	–	**114,082**
Isagen	–	215,827	(129,497)	**86,330**
	$ 106,503,275	$ 32,181,114	$ (114,485,911)	**$ 24,198,478**
Operación conjunta				
P.A Centro Comercial Único Barranquilla	$ 292,495	$ 421,564	$ (530,230)	**$ 183,829**
Student Living Cañasgordas (Boho)	–	27,851	(6,542)	**21,309**
Jardín Plaza Cali	337,330	–	(298,130)	**39,200**
Ideo – Itagüí	–	373,852	(112,897)	**260,955**
City U – Bogotá	37,758	306,000	(343,758)	**–**
	667,583	1,129,267	(1,291,557)	**505,293**
Total Anticipos	$ 107,170,858	$ 33,310,381	$ (115,777,468)	**$ 24,703,771**

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Adquisiciones construcciones en curso	**$ 25,683,330**	$ 48,681,835
Capitalizaciones construcciones en curso	**(42,002,830)**	(31,679,770)
Adiciones de anticipos	**33,310,381**	123,946,905

11. Propiedad de Inversión (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Legalizaciones de anticipos	**(115,777,468)**	(53,294,989)
Adquisiciones/Mejoras terreno edificio	**156,489,474**	239,279,648
Bajas propiedad de inversión	**-**	(6,136,675)
Venta de propiedad de inversión	**-**	(7,874,730)
	$ 57,702,887	$ 312,922,224

Al 30 de septiembre de 2023, 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	100% Logístico	$ 25,391,561	$ 22,852,406	$ 2,539,155
Saldo Pendiente por pagar		$ 25,391,561	$ 22,852,406	$ 2,539,155

12. Bonos Ordinarios

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Intereses bonos	**$ 12,362,294**	$ 12,524,828

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

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Capital emisión de bonos	**$ 883,995,000**	$ 883,995,000
Costos de emisión (a)	**(1,161,582)**	(1,286,907)
	$ 882,833,418	$ 882,708,093

12. 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
					$ 383,995,000

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

Serie	Subserie	Plazo	Fecha de Colocación	Spread Sobre IPC	Valor
Serie A	A5	5 años	07/11/2019	6.50% E. A	$ 122,000,000
Serie A	A10	10 años	07/11/2019	7.28% E. A	226,000,000
Serie C	C25	25 años	07/11/2019	IPC+3.79%	152,000,000
					$ 500,000,000
					$ 883,995,000

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

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

13. Obligaciones Financieras

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Obligaciones financieras a corto plazo		
Bancolombia S.A. (a)	**$ 407,476,676**	$ 195,526,904
Banco de Bogotá S.A. (b)	**266,888,382**	118,808,308
Banco Colpatria Scotiabank (c)	**168,020,686**	216,085,383
Banco de Occidente S.A.	**28,181,802**	19,341,362
Banco Davivienda S.A. (d)	**16,914,226**	71,155,252
	$ 887,481,772	$ 620,917,209
Obligaciones financieras a corto plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza	**$ 2,503,424**	$ 2,480,485
Banco Occidente S.A.– Jardín Plaza	**1,329,008**	10,065,609
	3,832,432	12,546,094
Total obligaciones financieras a corto plazo	**$ 891,314,204**	$ 633,463,303
Obligaciones financieras a largo plazo		
Bancolombia S.A. (a)	**$ 778,642,907**	$ 936,374,556
Banco Itaú S.A.	**216,433,230**	216,436,219
Banco Davivienda S.A. (d)	**122,556,429**	67,487,121
Banco BBVA (e)	**121,322,947**	–
Banco Occidente S.A.	**19,353,716**	28,123,655
Banco Colpatria Scotiabank (c)	**54,315,176**	90,343,719
Banco de Bogotá S.A. (b)	**–**	152,217,170
	$ 1,312,624,405	$ 1,490,982,440
Obligaciones financieras a largo plazo en Operación Conjunta		
Bancolombia Leasing C–26 (f)	**$ 37,909,795**	$ 37,884,492
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cúcuta	**25,012,190**	26,384,525
Bancolombia S.A. – Jardín Plaza Cali	**16,044,067**	14,762,599
Banco Occidente – Jardín Plaza Cali	**14,442,410**	2,810,961
Bancolombia –Outlets	**8,412,489**	9,298,307
Banco Davivienda – Jardín Plaza Cali	**3,087,777**	3,416,461
	104,908,728	94,557,345
Total obligaciones financieras a largo plazo	**$ 1,417,533,133**	$ 1,585,539,785
Total obligaciones financieras	**$ 2,308,847,337**	$ 2,219,003,088

Al 30 de septiembre de 2023 se adquirieron las siguientes obligaciones:

(a) Con Bancolombia se adquirieron 3 créditos para los pagos de prediales; adquisición Jardín Plaza Norte y Hada expansión Fase 4; reposición de caja y se realizaron 5 novaciones para cancelación de créditos adquiridos con Bancolombia, Banco Itaú y Banco Colpatria Scotiabank.

13. Obligaciones Financieras (continuación)

(b) Con el Banco de Bogotá se adquirió 1 crédito para reposición de caja Boho y Sanitas Versalles y 4 novaciones para la cancelación de créditos adquiridos con Banco de Bogotá y Banco Colpatria Scotiabank.

(c) Se adquirió 1 crédito y 8 novaciones con Banco Colpatria Scotiabank, destinados para la expansión de Jardín Plaza Zona Norte y para los inmuebles Torre Alianza, Nuestro Bogotá, Rivana etapa 1.

(d) Se realizó 1 novación con la entidad financiera Davivienda destinadas para la adquisición de Nuestro Bogotá, Sanitas Versalles y el Tesoro etapa 4.

(e) Corresponde a 1 crédito y 2 novaciones con Banco BBVA recursos destinados para la reposición de capex y adquisición Hada expansión Fase 4.

(f) El crédito de Leasing financiero fue otorgado con una tasa promedio de IBR NAMV + 3.5%, el PEI participa en esta obligación en el 68,03% establecido en el Contrato de Leasing No. 256257.

Al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022, las obligaciones financieras están garantizadas con pagarés y no cuentan con covenants.

Los términos y condiciones de las obligaciones pendientes del Patrimonio Autónomo por los periodos terminados al 30 de septiembre de 2023 y 31 de diciembre de 2022 son los siguientes:

	30 de septiembre de 2023					
	Vence hasta	**Promedio ponderado de tasas de interés**	**Valor nominal**	**Valor capital en libros**	**Valor intereses en libros**	**Valor total en libros**
Obligaciones financieras a corto plazo	2024	15.12%	**$ 877,028,485**	**$ 877,028,485**	**$ 14,285,719**	**$ 891,314,204**
Obligaciones financieras a largo plazo	2032	15.87%	**1,394,542,644**	**1,394,542,644**	**22,990,489**	**1,417,533,133**
Total			**$2,271,571,129**	**$2,271,571,129**	**$ 37,276,208**	**$2,308,847,337**

	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

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

	Al 30 de septiembre de 2023	**Al 31 de diciembre de 2022**
<1 año	**$ 891,314,204**	$ 633,463,303
1<años<5	**1,365,013,031**	1,414,386,324
> 5 años	**52,520,102**	171,153,461
	$ 2,308,847,337	$ 2,219,003,088

14. Cuentas por Pagar

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Comisiones y honorarios (a)	**$ 13,927,794**	$ 20,813,496
Impuestos (b)	**7,257,353**	12,786,876
Diversas (c)	**6,472,005**	6,099,400
Adquisición de bienes y servicios nacionales (d)	**5,025,000**	8,349,258
Proveedores	**3,763,487**	4,212,614
Adecuación e instalación de oficinas	**1,682,477**	7,252,255
Anticipos recibidos para aplicar a cartera	**1,159,057**	3,548,224
Retenciones en la fuente	**443,814**	1,445,226
	$ 39,730,987	$ 64,507,349
Operación conjunta		
Diversas (e)	**$ 8,050,587**	$ 7,859,311
Anticipos recibidos para aplicar a cartera (f)	**6,649,446**	3,798,460
Honorarios	**3,336,839**	2,180,744
Proveedores	**2,727,735**	3,521,518
Impuesto al valor agregado	**2,607,572**	6,549,426
Facturas por pagar	**903,517**	539,059
Retenciones en la fuente	**506,481**	965,463
Recaudos de cartera pendiente por legalizar	**460,286**	115,541
Comisiones	**135,282**	81,897
Cartera recaudo cuenta por distribuir operación conjunta	**123,036**	326,815
Impuesto al consumo	**52,616**	153,087
Prediales por pagar	**26,807**	26,869
	25,580,204	26,118,190
	$ 65,311,191	$ 90,625,539

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Comisión administradora inmobiliario (i)	**$ 11,775,022**	$ 18,268,960
Comisión fiduciaria	**1,380,726**	1,064,371
Otros honorarios	**483,744**	1,111,960
Otras comisiones fiduciarias	**288,302**	340,825
Logan Valuation S.A.S.	**–**	27,380
	$ 13,927,794	$ 20,813,496

(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 (Ver nota. 26 literal i).

14. Cuentas por Pagar (continuación)

(b) Corresponde al saldo pendiente por pagar del Impuesto a las ventas e impuesto de industria y comercio.

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Impuesto a las ventas por pagar	**$ 6,736,902**	$ 11,741,037
Impuesto de industria y comercio	**520,451**	919,029
Impuesto predial (*)	**–**	126,810
	$ 7,257,353	$ 12,786,876

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

(c) Corresponde principalmente a:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Cobertura Rivana	**$ 3,922,780**	$ 3,568,332
Provisiones de gastos de Multiplika Atlantis y Plaza Central	**1,141,313**	392,724
Provisiones de gastos con terceros	**753,384**	1,019,844
Otros	**588,704**	468,487
Cuentas por pagar mandatos	**65,824**	650,013
	$ 6,472,005	$ 6,099,400

(d) Corresponde al saldo por pagar del inmueble Nuestro Bogotá por $4,725,000 y al pago de la adquisición de Sanitas Popayán por $300,000.

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Hotel Calablanca Barú	**$ 6,685,407**	$ 5,857,555
Jardín Plaza Cúcuta	**686,090**	938,768
Tesoro Etapa 4	**253,628**	492,178
Único	**189,520**	300,635
Ideo Cali	**146,377**	33,466
Boho	**89,313**	105,967
Jardín Plaza Cali	**252**	252
City U	**–**	98,978
Ideo Itagüí	**–**	31,512
	$ 8,050,587	$ 7,859,311

14. Cuentas por Pagar (continuación)

(f) El siguiente es el detalle de los anticipos recibidos:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Fideicomiso de Operación Hotel Calablanca Barú	**$ 5,247,856**	$ 2,482,227
Fideicomiso Centro Comercial Jardin Plaza	**610,387**	626,532
P.A. C.C Outlets Consolidadora	**245,605**	118,862
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	**183,667**	–
Tesoro Etapa 4	**160,111**	–
Fideicomiso City U	**135,645**	361,303
Otras (i)	**66,175**	209,536
	$ 6,649,446	$ 3,798,460

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

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Retenciones en garantía (i)	**$ 10,378,649**	$ 13,547,371
Retenciones en garantía en operación conjunta (i)	**518,452**	421,222
Adquisición de bienes y servicios nacionales (ii)	**1,000,000**	1,000,000
	$ 11,897,101	$ 14,968,593

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

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

15. Ingresos Anticipados

El siguiente es el detalle de los ingresos anticipados:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Facturación anticipada		
Siemens S.A.	**$ 1,500,000**	$ 3,000,000
Johnson y Johnson Meditech Colombia S.A.	**896,791**	–
Industria Gráfica Latinoamérica S.A.	**416,425**	–
Organización Internacional para las Migraciones	**298,425**	–
Metlife Colombia Seguros de vida S.A.	**66,640**	60,229
Action Fitness S.A.S	**49,828**	–
American Airlines Sucursal Colombiana	**30,541**	26,599

15. Ingresos Anticipados (continuación)

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Gtd Colombia S.A.S.	**22,208**	–
Multiplika Plaza Central	**21,417**	–
Exxonmobil South America (Pacific Coast) Limited	**18,204**	–
Exxonmobil Exploration Colombia Limited	**14,894**	–
Otros	**6,842**	3,232
	3,342,215	3,090,060
En operación conjunta (1)	**12,938,843**	13,803,940
	$ 16,281,058	$ 16,894,000

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

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Siemens S.A.	**$ –**	$ 750,000

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

16. Patrimonio Especial

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

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

Al 30 de septiembre de 2023 y de 31 de diciembre de 2022 los títulos del patrimonio autónomo son:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
No. Unidades	**$ 42,810,749**	$ 42,810,749
Valor Unidad	**$ 140**	$ 124

16. Patrimonio Especial (continuación)

A continuación, detallamos los componentes del patrimonio:

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Aportes en dinero (1)	**$ 1,000**	$ 1,000
Aportes valor nominal (2)	**405,629,579**	405,629,579
Aportes prima en colocación	**2,436,534,772**	2,436,534,772
Prima por readquisición de títulos	**29,375,474**	29,375,474
Resultados acumulados proceso (NCIF)	**280,641,067**	280,641,067
Resultados de ejercicios anteriores (3)	**2,117,409,337**	1,398,007,173
Utilidad del ejercicio	**730,513,479**	763,968,154
	$ 6,000,104,708	$ 5,314,157,219

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

(2) Corresponde al saldo del valor nominal de los títulos de contenido participativo de las once (11) emisiones realizadas.

(3) Corresponde al valor de las utilidades, cuyo principal componente es la valorización de los activos el cual no es distribuible a los inversionistas. Su variación corresponde al traslado de la utilidad del 2022 por $763,968,154 y la distribución de utilidades por $44,565,990 así:

Acta No.	Fecha comité asesor	Valor distribución utilidad
285	7–feb–2023	$ 11,002,362
289	16–may–2023	15,026,573
293	15–ago–2023	18,537,055
		$ 44,565,990

17. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos

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

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Canon de arrendamiento (1)	**$ 380,225,463**	$ 330,357,581	**$ 131,372,500**	$ 112,245,826
Otros ingresos por arrendamientos (2)	**52,550,697**	42,073,930	**18,152,109**	15,157,165
Servicios hoteleros (3)	**26,578,524**	16,409,470	**8,697,458**	6,763,859
	$ 459,354,684	$ 388,840,981	**$ 158,222,067**	$ 134,166,850

(1) La variación obedece principalmente al incremento de los ingresos percibidos por los cánones de arrendamientos variables de inmuebles a: Banco Davivienda S.A., Almacenes Éxito S.A., Suppla S.A., Tampa Cargo S.A. e Isagen S.A. principalmente. Así mismo, al incremento de los ingresos por operación conjunta especialmente de: C.C. Outlets, C.C. Jardín Plaza y Sanitas.

17. Ingresos por Arrendamientos e Incentivos (continuación)

(2) Se presenta un incremento de otros ingresos derivados principalmente de los arrendamientos en las concesiones en centros comerciales principalmente en el inmueble Plaza Central. Así mismo, el incremento de ingresos percibidos en residencias universitarias City U.

(3) Corresponde a la operación conjunta del Hotel Calablanca en Barú, brindando servicios hoteleros y de turismo.

18. Ingresos Arrendamientos Variables

El siguiente es el detalle de los ingresos por arrendamientos variables

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Canon de arrendamiento (1)	**$ 41,700,029**	$ 38,727,100	**$ 13,357,742**	$ 13,962,851
Concesión mensual	**275,191**	264,426	**99,880**	86,238
	$ 41,975,220	$ 38,991,526	**$ 13,457,622**	$ 14,049,089

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

19. Otros Ingresos Operacionales

El siguiente es el detalle de otros ingresos operacionales:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Servicios hoteleros (a)	**$ 15,754,577**	$ 10,875,151	**$ 5,083,247**	$ 4,976,568
Parqueadero (b)	**9,012,315**	7,071,376	**3,143,721**	2,470,890
Cobertura por riesgo por no ocupación (c)	**7,843,696**	5,739,575	**3,242,171**	1,502,284
Alquiler de espacios	**5,525,760**	3,701,271	**1,769,927**	1,676,851
Alquiler zonas comunes	**4,497,525**	3,562,697	**1,539,672**	1,359,948
Mercadeo	**2,920,255**	2,409,192	**1,047,503**	857,104
Otros ingresos	**2,382,447**	3,157,588	**990,050**	968,391
Multas (d)	**996,060**	18,011,089	**542,529**	10,911,146
	$ 48,932,635	$ 54,527,939	**$ 17,358,820**	$ 24,723,182

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

(b) Corresponde principalmente a los parqueaderos de visitantes y por mensualidades de los centros comerciales Plaza Central y Atlantis. Por otro lado, los ingresos por parqueaderos de visitantes en City U también generan una participación significativa en este rubro.

(c) 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, cobros realizados a Alianza, Vinsa, Reiko, Nagasi, Credicorp y Carvajal.

19. Otros Ingresos Operacionales (continuación)

(d) Para el año 2023 corresponde a las multas cobradas por terminación anticipada de los contratos de arrendamientos suscritos por el vehículo:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Sistemas Colombia SAS	$ **346,319**	$ –	$ **346,319**	$ –
Directv Colombia	**317,437**		**–**	–
Arquitectura y Construcciones S.A.	**94,618**	–	**94,618**	–
Fideicomiso City U	**86,111**	–	**20,910**	–
Multiplika Plaza Central	**58,959**	–	**35,934**	–
Patrimonio Autónomo de Operación Nuestro Bogotá	**41,768**	–	**21,680**	–
Fideicomiso Centro Comercial Jardin Plaza	**36,096**	–	**13,926**	–
Otros terceros	**14,752**	936,118	**9,142**	54,443
Alfagres S.A.	**–**	10,856,703	**–**	10,856,703
Frontera Energy Colombia Corp Sucursal Colombia	**–**	4,232,583	**–**	–
Almacenes Exito S.A.	**–**	1,985,685	**–**	–
	$ **996,060**	$ 18,011,089	$ **542,529**	$ 10,911,146

20. Prediales e Impuesto de Valorización

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

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Predial (*)	**$ 32,257,526**	$ 29,665,473	**$ 10,928,154**	$ 9,830,774
Valorización	**–**	5	**(9,192)**	–
	$ 32,257,526	$ 29,665,478	**$ 10,918,962**	$ 9,830,774

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

21. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos

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

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Servicios hoteleros (1)	**$ 23,992,080**	$ 17,457,595	**$ 8,775,321**	$ 6,880,605
Adecuación de espacios (2)	**6,201,582**	3,460,952	**2,248,479**	1,582,390
Parqueaderos (3)	**2,362,249**	1,922,864	**806,635**	598,005
Avalúos	**1,074,645**	793,617	**402,828**	360,874
Servicios públicos	**824,254**	1,192,772	**180,711**	377,456
Otros gastos	**300,288**	257,290	**13,622**	123,599
	$ 34,755,098	$ 25,085,090	**$ 12,427,596**	$ 9,922,929

21. Parqueaderos, Avalúos y Otros Gastos (continuación)

(1) Corresponde a todos los gastos asociados al manejo de la operación conjunta de Hotel Calablanca Barú como: nómina, servicios, suministros y equipos de operación en el restaurante y bares del hotel.

(2) Corresponde al alquiler de equipos de oficina, adecuaciones del mobiliario y servicios de mantenimiento principalmente de Rivana Etapa 1 representando un 75% del gasto, Fijar 93b con un 12% y Mult Port WBP con un 7%.

(3) Corresponde principalmente al gasto de parqueadero de la operación de Plaza Central representando un 79% del gasto y Atlantis un 21%.

22. Honorarios Operadores

El siguiente es un detalle gastos de honorarios de operadores:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Honorarios especializados (1)	**$ 15,747,328**	$ 12,279,998	**$ 5,967,691**	$ 5,670,414

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

23. Cuota de Administración

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

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Cuota de administración (1)	**$ 7,959,774**	$ 6,564,874	**$ 2,691,042**	$ 1,917,989

1) El incremento obedece principalmente a las cuotas de administración de la operación conjunta facturadas en el patrimonio autónomo de operación de los inmuebles como: Atrio torre norte, Nuestro Bogotá y Torre Itaú.

24. (Recuperación) deterioro y condonaciones de cartera, neto

El siguiente es un detalle gastos por deterioro de cartera:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Deterioro de cartera	**$ 86,612**	$ 1,785	**$ 8,279**	$ (842,863)
Condonaciones y castigos de cartera	**4,925**	2,873,007	**4,925**	2,721,042
Recuperación de cartera	**(492,791)**	(9,106,817)	**(360,546)**	(9,106,817)

24. (Recuperación) deterioro y condonaciones de cartera, neto (continuación)

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Operación conjunta				
Condonaciones y castigos de cartera	**316,139**	188,513	**287,494**	183,038
Deterioro de cartera	**164,282**	371,066	**41,729**	92,667
Recuperación de cartera	**(245,038)**	(861,047)	**(6,808)**	(424,560)
	$ (165,871)	$ (6,533,493)	**$ (24,927)**	$ (7,377,493)

25. Gastos Operativos Reembolsables, Netos

El siguiente es un detalle gastos operativos reembolsables, netos:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Honorarios (1)	**$ 18,526,655**	$ 15,675,707	**$ 6,232,889**	$ 5,785,726
Servicios (2)	**8,645,588**	7,598,883	**2,924,359**	2,546,814
Aseo y vigilancia (3)	**7,443,371**	6,151,235	**2,526,695**	2,110,847
Nómina (4)	**4,624,885**	3,300,838	**1,585,906**	1,251,427
Otros	**4,143,140**	3,410,539	**1,605,520**	1,674,810
Mantenimiento	**3,687,710**	3,210,784	**1,264,577**	1,115,999
Mercadeo	**3,384,739**	3,795,148	**972,509**	1,315,977
Servicios públicos	**3,081,305**	2,541,985	**980,470**	908,210
Seguros	**45,357**	–	**420,813**	–
Administración	**(12,251,708)**	(9,928,290)	**(4,295,674)**	(2,628,299)
Fondo común de gastos	**(16,270,198)**	(13,247,608)	**(5,401,487)**	(4,607,192)
	$ 25,060,844	$ 22,509,221	**$ 8,816,577**	$ 9,474,319

(1) El incremento corresponde principalmente a los honorarios reembolsables de la operación de los Centros Comerciales Único (Cali, Barranquilla, Villavicencio y Neiva) y Plaza Central. Así mismo, los honorarios facturados por MTS por servicios prestados como mandatario en inmuebles como; Amadeus, Quadratto, Cittium, Carvajal y Megaport.

(2) Corresponde a los gastos de la operación de los Centros Comerciales Plaza Central y Jardin Plaza, así mismo como los gastos de la residencia universitaria City U.

(3) Corresponde principalmente a los gastos de la operación de los Centros Comerciales Outlets, Jardín Plaza y Jardín Plaza Cúcuta.

(4) Corresponde a los gastos de nómina de los operadores especializados del centro comercial Jardín Plaza y a las residencias universitarias como: City U y Boho. Adicionalmente a la adquisición del 10% de los derechos de City U.

26. Gastos de Administración

El siguiente es el detalle de los gastos por administración:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Comisión (1)	**$ 50,061,555**	$ 65,955,537	**$ 17,663,604**	$ 22,132,487
Honorarios (2)	**5,264,681**	3,659,736	**2,216,609**	(198,439)
Otros	**1,387,947**	964,650	**423,005**	486,559
Impuestos	**1,266,493**	1,051,147	**420,607**	405,099
Custodia de valores o títulos	**263,573**	318,429	**(50,315)**	–
Servicios hoteleros	**100,520**	10,154	**41,467**	(181)
	$ 58,344,769	$ 71,959,653	**$ 20,714,977**	$ 22,825,525

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

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Pei Asset Management S.A.S. (i)	**$ 39,050,714**	$ 56,268,996	**$ 13,845,228**	$ 18,754,719
Comisión fiduciaria	**11,008,341**	9,668,289	**3,818,376**	3,372,768
Comisión representación inversionistas	**2,500**	18,252	**–**	5,000
	$ 50,061,555	$ 65,955,537	**$ 17,663,604**	$ 22,132,487

(i) Pei AM otorgará voluntariamente un descuento del 37.5% sobre el cobro de todas las comisiones por administración establecidas en los numerales 6.1, 6.4 y 6.5 del contrato de administración inmobiliaria, a partir del 1º de enero de 2023 y hasta la fecha en la que(i) se adopte por la asamblea de inversionistas del PEI, una nueva estructura de comisiones de administración del vehículo, o (ii) el 31 de diciembre de 2023, lo que ocurra primero.

Así mismo, en adelante y de manera permanente, Pei AM cobrará el 50% de la comisión por estructuración establecida en los numerales 6.2 y 6.3 del contrato de administración inmobiliaria, si se llegare a causar. Ello implica una disminución definitiva del 50% en el cobro de la comisión de estructuración por Pei AM, pasando del 3% al 1.5%, pagadera únicamente de efectuarse una emisión de títulos participativos del PEI en el mercado púbico de valores

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

27. Tis – Comisión Arrendamiento

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

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Comisión por arrendamiento (a)	**$ 2,085,734**	$ 835,437	**$ 1,162,095**	$ 290,050
Adecuaciones	**1,039,158**	2,172,631	**641,406**	1,064,455
Servicios hoteleros	**6,024**	–	**2,711**	–
	$ 3,130,916	$ 3,008,068	**$ 1,806,212**	$ 1,354,505

(a) Corresponde a facturación de comisión pagada a terceros por la intermediación en contratos de arrendamiento, principalmente en la operación de la Torre Itaú, Centro Comercial Plaza Central, Centro Comercial Atlantis y la residencia universitaria City U.

28. Valoración Propiedad de Inversión, Neta

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

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Valoración neta propiedad de inversión	**$ 692,607,408**	$ 522,046,305	**$ 231,900,154**	$ 189,370,288

La variación correspondió principalmente a el incremento de la inflación en el país, la cual afecto el valor razonable de los inmuebles. Para el tercer trimestre de 2023 presenta una variación en el IPC pasando 10.08% en el 3Q del 2022 a 8.01% en el 3Q del 2023, sin embargo, se mantiene una valoración positiva de los inmuebles por las adquisiciones realizadas durante el 2023.

29. Gastos Otras Comisiones

El siguiente es el detalle de gastos otras comisiones:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	**2022**	**2023**	**2022**
Comisión por adquisición de inmuebles (i)	$ **–**	$ 2,082,335	**$ –**	$ –

(i) Pei AM otorgará voluntariamente un descuento del 37.5% sobre el cobro de todas las comisiones por administración establecidas en los numerales 6.1, 6.4 y 6.5 del contrato de administración inmobiliaria, a partir del 1º de enero de 2023 y hasta la fecha en la que(i) se adopte por la asamblea de inversionistas del PEI, una nueva estructura de comisiones de administración del vehículo, o (ii) el 31 de diciembre de 2023, lo que ocurra primero.

Así mismo, en adelante y de manera permanente, Pei AM cobrará el 50% de la comisión por estructuración establecida en los numerales 6.2 y 6.3 del contrato de administración inmobiliaria, si se llegare a causar. Ello implica una disminución definitiva del 50% en el cobro de la comisión de estructuración por Pei AM, pasando del 3% al 1.5%, pagadera únicamente de efectuarse una emisión de títulos participativos del PEI en el mercado púbico de valores.

30. Otros Ingresos

El siguiente es el detalle de otros ingresos:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Otros conceptos (a)	**$ 3,083,408**	$ 2,125,315	**$ 1,790,438**	$ 1,562,087
Utilidad en venta de inmueble	**19,755**	**–**	**19,755**	**–**
Derechos fiduciarios (b)	**(63,469)**	468,075	**–**	(156,527)
Alivios financieros (c)	**(258,768)**	(876,230)	**(111,140)**	(260,265)
	$ 2,780,926	$ 1,717,160	**$ 1,699,053**	$ 1,145,295

(a) Corresponde a los ingresos generados por la coinversión El Tesoro, por concepto de entrega de oficinas. Adicionalmente, una recuperación de GMF no procedente de Jardín Plaza Zona Norte etapa 2.

(b) Corresponde a la actualización de los derechos patrimoniales del PAO Boho.

(c) Corresponde a la amortización de los alivios por arrendamientos que fueron otorgados por el Fideicomiso Plaza Central a sus arrendatarios por la emergencia económica y sanitaria con ocasión a la pandemia por el virus COVID–19. La disminución de este reconocimiento para el primer semestre del año 2023, comparado con el primer semestre del año 2022, corresponde la finalización de algunos alivios por arrendamientos otorgados.

31. Otros Gastos

El siguiente es el detalle de otros gastos:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Depreciación	**$ 105,344**	$ 56,884	**$ 35,488**	$ 23,550
Otros gastos	**–**	625,054	**–**	355,496
	$ 105,344	$ 681,938	**$ 35,488**	$ 379,046

32. Gasto Financiero, Neto

El siguiente es el detalle de gasto financiero, neto:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Intereses de obligaciones financieras (a)	**$ 245,431,441**	$ 114,019,682	**$ 87,058,084**	$ 47,444,217
Intereses de bonos (a)	**82,859,324**	63,981,647	**27,579,531**	26,013,340
Servicios hoteleros	**44,025**	31,941	**20,180**	(78,887)
Otros (b)	**(525,827)**	2,685,501	**458,013**	985,153
Intereses bancarios	**(881,188)**	(579,587)	**(284,191)**	2,339,762
	$ 326,927,775	$ 180,139,184	**$ 114,831,617**	$ 76,703,585

32. Gasto Financiero, Neto (continuación)

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

(b) Corresponde principalmente a los rendimientos generados de los fondos de inversión colectiva debido al crecimiento de las tasas durante el año 2023 los cuales generaron un ingreso.

33. Partes Relacionadas

Los saldos de las partes relacionadas a 30 de septiembre de 2023 y de 2022, están incluidos en las siguientes cuentas:

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Aportes del fideicomitente	**$ 1,000**	$ 1,000

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

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

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

Pei Asset Management S.A.S – Administrador Inmobiliario

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

	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
Pei Asset Management S.A.S.		
Cuentas por pagar (*Nota 14, literal a*)	**$ 11,775,022**	$ 18,268,960
Gastos anticipados (*Nota 10, literal e*)	**1,270,000**	1,270,000
Pei Asset Management S.A.S.		
Gastos de administración – Comisiones	**$ 39,050,714**	$ 76,019,664
Gastos otras comisiones por adquisiciones	**–**	5,677,835

33. Partes Relacionadas (continuación)

Comité Asesor

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

Al cierre del 30 de septiembre de 2023 y de 2022, los valores cancelados por concepto de honorarios a los miembros del comité asesor se detallan a continuación:

	Por los nueve meses terminados al 30 de septiembre de		Por los tres meses terminados al 30 de septiembre de	
	2023	2022	2023	2022
Honorarios Comité asesor	**$ 187,366**	$ 135,519	**$ 73,811**	$ 55,211

34. Compromisos

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

Ingresos	Al 30 de septiembre de 2023	Al 31 de diciembre de 2022
< 1 año	**$ 509,968,822**	$ 457,792,760
1<años<5	**1,300,894,727**	1,257,348,634
> 5 años	**845,095,359**	971,505,860
	$ 2,655,958,908	$ 2,686,647,254

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

35. Aprobación de Estados Financieros

Los estados financieros del patrimonio autónomo correspondientes al ejercicio finalizado el 30 de septiembre de 2023 fueron aprobados por la Administración del Patrimonio el 23 de octubre de 2023.

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

Certificación de los Estados Financieros Condensados

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

Que para la emisión del estado de situación financiera condensado al 30 de septiembre de 2023 y de los estados condensados de resultado integral, de cambios en el patrimonio y flujos de efectivo por el período de nueve meses terminado en esa fecha, se han verificado previamente las afirmaciones contenidas en ellos y las cifras han sido tomadas fielmente de los libros.

Edwin Roberto Diaz Chala
Representante Legal

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